

aktiv.



Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

Martine Strand

Mobil 936 15 788

E-post martine.strand@aktiv.no

Aktiv Grimstad

Storgaten 4, 4876 GRIMSTAD. TLF. 400 00 668

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 350 000,-
Fellesgjeld:	Kr 5 812,-
Omkostn.:	Kr 85 140,-
Total ink omk.:	Kr 3 440 952,-
Felleskostn.:	Kr 2 473,-
Selger:	Terje Rosen
Salgsobjekt:	Tomannsbolig
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	2023
BRA-i/BRA Total	62/67 kvm
Tomtstr.:	2671 kvm
Soverom:	2
Antall rom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 204, bnr. 134
Snr.	5
Oppdragsnr.:	1415260036

Attraktiv og lettstelt del av tomannsbolig med gjennomtenkt planløsning -sjønær og solrik

Velkommen til Rørendal Strandvei 10 – en moderne og attraktiv del av tomannsbolig idyllisk beliggende på Rørendal, et nyere boligfelt på vakre Tromøy. Her bor du med nærhet til skog og sjø, og gode turmuligheter rett utenfor døren. Kort gangavstand til en idyllisk sandstrand med badebrygge og sjøbod til felles glede med naboer. Området tilbyr flere barnehager og skoler i nærområdet, samt enkel tilgang til både dagligvarebutikker og bussforbindelser. Her får du en gjennomtenkt bolig med høy standard og god planløsninger, godt tilpasset både enslige, par og seniorer. Boligen ligger i 1. etg. og har en funksjonell planløsning med gang, stue, kjøkken, bad og to soverom. I tillegg utvendig bod. Parkeringsplass med el-bil lader. Fra boligen kan du nyte flott sjøutsikt og gode solforhold.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	54
Energiattest	59
Nabolagsprofil	134
Budskjema	143

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 62 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 67 kvm

TBA: 11 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 62 kvm Gang, stue, kjøkken, bad og 2 soverom.

BRA-e: 5 kvm Utvendig bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

11 kvm Terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Del av tomannsbolig av nyere dato beliggende på en sentral tomt. Den generelle tilstanden utvendig virker god. Her er kun noen kommentarer vedrørende kledning som er estetiske. Innvendig er det liten grad av bruksslitasje. Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2671 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet med nærhet til både natur og sentrale fasiliteter. Området/feltet er godt tilrettelagt for barnefamilier og eldre bestående av totalt 20 boliger og 10 leiligheter. Beliggenheten er sentral og familievennlig, med ca.

10 minutters kjøring til Arendal sentrum og enkel adkomst til E18 via Krøgenes. I nærområdet finner du skoler, barnehager og gode servicetilbud som dagligvarebutikker, apotek, treningssenter og caféer.

For den aktive byr nærområdet på attraktive fellesområder, inkludert lekeplass og en koselig gangvei langs ørretbekken som leder ned til strandlinjen med badeplass og felles bryggeanlegg. Det er også kort vei til populære turområder som Hove og Spornes. Her kan man nyte vakker skjærgårdsnatur, kyststier og gode badeplasser.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger, leilighetsbygg og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Området har et bredt utvalg av skoler, inkludert Roligheden skole (1-10 kl.) som ligger 6 minutter unna med bil, og Sandnes skole (1-7 kl.) som er 5 minutter unna. Arendal videregående skole ligger 15 minutter unna.

Offentlig kommunikasjon

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Skudereis holdeplass kun 4 minutters gange unna, og Arendal stasjon ligger 12 minutter unna med bil. For lengre reiser er Kristiansand Kjevik flyplass tilgjengelig innen 55 minutter.

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen er en del av en tomannsbolig oppført i 2023. Byggegrunnen er ukjent. Grunnmuren består av en såle på mark. Boligen har utvendig drenering, og det er god høydeforskjell fra utvendig terrengnivå til innvendig gulv. Veggkonstruksjonen består av isolert bindingsverk med vassheller felt inn bak kledningen. Fasaden har stående og liggende kledning som er lektet og sløyfet ut fra vindspærren. Takkonstruksjonen er tekket med betongtakstein og har et undertak av plater. Popen er helbeslått over tak, og det er montert stigetrinn og snøfangere. Renner og nedløp er utført i plastbelagt stål, og beslag over tak fremstår som tilfredsstillende utformet. Vinduer og ytterdører er laget av tre med isolerglass. Eiendommen har en terrasse på terreng som er understøttet av bjelker eller pilarer.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en

tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, TG 3 og TG IU.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Terrasser og plattinger på terreng - Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller piler).

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 05.05.26 av Erik Sørensen, teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2023.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

Ja

Firmanavn: Sandås, 2025

Beskrivelse: Vi reklamerte på mangelfull drenering i 2025. Sandås kom og gravde opp plen og la ny drenering fra alle nedløp fra takrenner på boligen. Det har ikke vært noen skader men kun blitt bedre drenering.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Innhold

BRA-i 62 kvm: Gang, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.

BRA-e 5 kvm: Utvendig bod.

TBA 11 kvm: Terrasse og balkongareal

Standard

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Kjøkkenventilator er montert. Integrerte hvitevarer: stekeovn, induksjonstopp, kjøl/frys, oppvaskmaskin medfølger. Downlights i tak.

Bad:

Flislagt bad med malt gips i himling. Varmekabler i gulv. Gulvet har fliser, to sluker og fall mot slukene. Badet er utstyrt med baderomsinnredning med vask, vegghengt wc

og dusjhjørne. Skyvedører til eget "vaskerom" med god plass til vaskemaskin, tørketrommel, samt diverse oppbevaring.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat på kjøkken og fliser på bad.

Vegger: Malte gipsplater på kjøkken og fliser på bad.

Himling: Malt gips.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannrør er i plast og kobber, med rør-i-rør-system. Anlegget er offentlig tilkoblet. Fordelerskap og stoppekran er montert i utvendig bod.

- Avløpsrør: Avløpsrør er i plast. Anlegget er offentlig tilkoblet.

- Ventilasjon: Boligen har et montert ventilasjonsanlegg.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 200 liter er montert i utvendig bod.

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. Hvitevarer på kjøkken medfølger.

TV/Internett/Bredbånd

Inkludert i fellesutgiftene.

Parkering

Denne leiligheten har installert el-bil lader på parkeringsplassen nærmest boligen.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP0005347561

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring

- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Vedovn og elektrisk. Varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

B

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Se vedlagte energiattest.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 350 000

Omkostninger kjøper

3 350 000 (Prisantydning)

Omkostninger

83 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

85 140 (Omkostninger totalt)

102 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

104 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 435 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 452 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 454 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 20 499 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Kommunale gebyrer: kr. 10 805,28,-

Eiendomsskatt pr år: kr 4586,-

Nedgravd standard abonnement (fast del): kr 1532,31

Restavfallsgebyr nedgravd: kr 3575,39

Totalt: kr 20 498,98,-

Informasjon om eiendomsskatt

Ink. i kommunale avgifter. Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr. 4 586,-. 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.

Formuesverdi primærbolig

Kr 713 433 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 853 731 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Det kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i

skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Velforening

Det er en pågående prosess om å etablere velforening for feltet, herunder også formalisere sameie/ordning for fellesarealene.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

68/870

Felleskostnader inkluderer

Kr 2 473,- pr. måned. Kostnadene er fordelt som følger:

Fellesutgifter: kr. 1 229,- som består av: forsikring bygg, vedlikehold/serviceavtaler, kontigent boligbyggelag, forretningsførerhonorar, styrehonorar, driftskostnader, arbeidsgiveravgift og andre driftsutgifter.

Avdrag andel fellesgjeld kr. 651,-

Rentekostnader andel fellesgjeld kr. 26,-

Tv og internett kr. 567,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 473

Andel Fellesgjeld

Kr 5 812

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

28.04.2026

Andel fellesformue

Kr 11 937

Andel fellesformue dato

28.04.2026

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Rørendal Strandvei

Organisasjonsnummer

932351412

Om sameiet

Sameiets navn er Rørendal Strandvei. Sameiet opprettet ved seksjoneringsbegjæring, tinglyst 11.08.2023 og re-seksjonert 12.07.2024. Bebyggelsen på tomten gnr. 204 bnr.134 i Arendal ligger i sameiet mellom de 10 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 60308130137, Nordea Bank Abp

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 28.04.2026: 6.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 2.8

Saldo per 28.04.2026: 74 365

Andel av saldo: 5 812

Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.11.2026)

Flytende rente

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjenning

Det kreves ikke styrets godkjenning ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det må ikke holdes kjæledyr til sjenanse for andre beboere. Det er ikke tillatt å mate fugler og/eller katter fra veranda eller vindu.

Beboernes forpliktelser og dugnader

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekningen besluttes gjennomført.

Vedlikehold: Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenhetene og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkonger. Sameieren har også vedlikeholdsansvar for vann og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnettets inntil bruksenheten og for sikringsskap og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere. En enkelte seksjonseier har vedlikeholdsansvar for alle installasjoner og utstyr, som sameieren eller tidligere sameiere selv har montert. Dette omfatter installasjoner og utstyr som parabolantenne, varmepumpe, markise, levegg, pergola, plattning o.l., som ikke fulgte med da bygget var nytt.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bosør AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 204, bruksnummer 134, seksjonsnummer 5 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:

4203/204/134/5:

08.11.1944 - Dokumentnr: 963 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:204 Bnr:27

Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:4203 Gnr:204 Bnr:134
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.1987 - Dokumentnr: 9671 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:204 Bnr:99
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Bestemmelse om strandlinje
Overført fra: Knr:4203 Gnr:204 Bnr:134
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.1987 - Dokumentnr: 10463 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:204 Bnr:94
Overført fra: Knr:4203 Gnr:204 Bnr:134
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.1989 - Dokumentnr: 11040 - Best om garasje/parkering
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:4203 Gnr:204 Bnr:134
Gjelder denne registerenheten med flere

21.09.1999 - Dokumentnr: 7060 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:4203 Gnr:204 Bnr:134
Gjelder denne registerenheten med flere

18.08.2003 - Dokumentnr: 6106 - Rettsbok
Sak nr. 02-180 B
Overført fra: Knr:4203 Gnr:204 Bnr:134
Gjelder denne registerenheten med flere

17.11.2006 - Dokumentnr: 564514 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Bestemmelse om ryddebelte
Overført fra: Knr:4203 Gnr:204 Bnr:134
Gjelder denne registerenheten med flere

19.08.2021 - Dokumentnr: 1014730 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Avtale om erverv av rettigheter til høyspent jordkabel - 22KV Kabelnr. 4922
Overført fra: Knr:4203 Gnr:204 Bnr:134
Gjelder denne registerenheten med flere

19.08.2021 - Dokumentnr: 1014737 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Overført fra: Knr:4203 Gnr:204 Bnr:134
Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.2021 - Dokumentnr: 1265877 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:204 Bnr:42
Overført fra: Knr:4203 Gnr:204 Bnr:134
Gjelder denne registerenheten med flere

11.08.2023 - Dokumentnr: 854934 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 68/522

12.07.2024 - Dokumentnr: 1698037 - Sammenslåing av eierseksjonssameier
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Knr:4203 Gnr:204 Bnr:134 Snr:5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 68/870

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger Ferdigattest for Rørendal Strandvei 10 og 12, tomt 25 a b - "tomannsbolig", datert 21.12.2023. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 24.08.2022. Megler har ikke

avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.12.2023.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Installert vannmåler.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse.

Følger reguleringsplan Del av reguleringsplan for Skoghaven (plan-ID 09062013-11).

Planen regulerer eiendommen til boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse..

16.11.2022

Eiendommen følger Kommuneplan Arendal (2023 - 2033), med ikrafttredelse 27.04.2023. Arealet er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse og er omfattet av hensynssone Kp Detaljeringssone.

Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone for støy (RpStøySone) i henhold til reguleringsplanen. Planområdet har også fastsatt hensynssoner for sikring (frisikt, H140), fare (høyspent, H370), støy (gul støysone, H220) og bevaring (naturmiljø, H560).

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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 eiendomsmeidler 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.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. 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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

6 500 Kommunale opplysninger

19 900 Markedspakke inkl. fotograf, digital markedspakke Aktivtreff med finn, stor pakke på finn, ukens bolig.

8 900 Oppgjørsvederlag

2 900 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

12 900 Tilretteleggingsgebyr

2 900 Visningspakke - alle visninger inkludert

6 725 Eierskiftegebyr BOSØR

5 154 Meglerpakke BOSØR

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 104 250

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 15.000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Martine Strand
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner
martine.strand@aktiv.no
Tlf: 936 15 788

Oppdragstaker

Aktiv Grimstad, organisasjonsnummer 935666716
Storgaten 4, 4876 GRIMSTAD

Salgsoppgavedato

08.05.2026

Plantegning

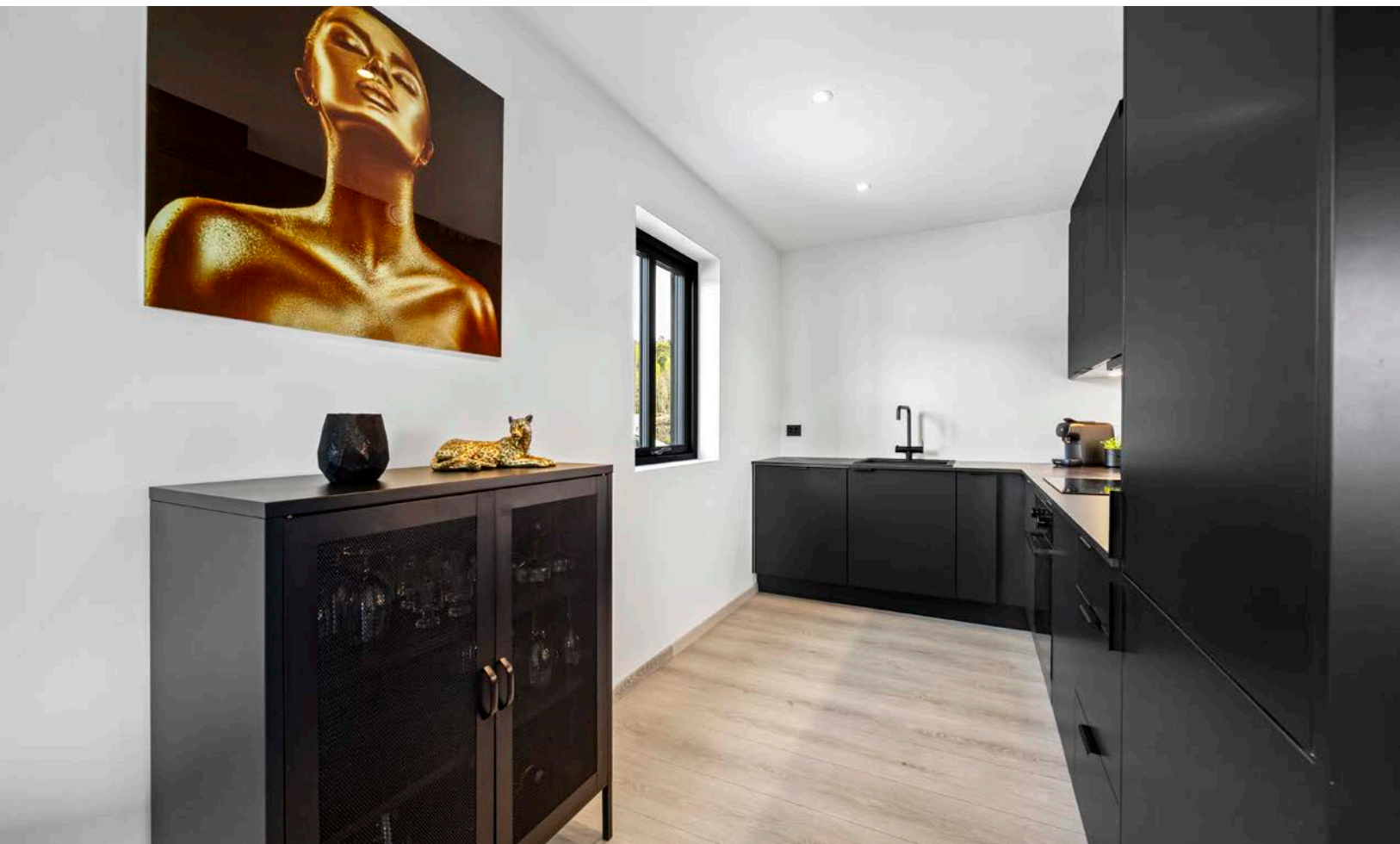
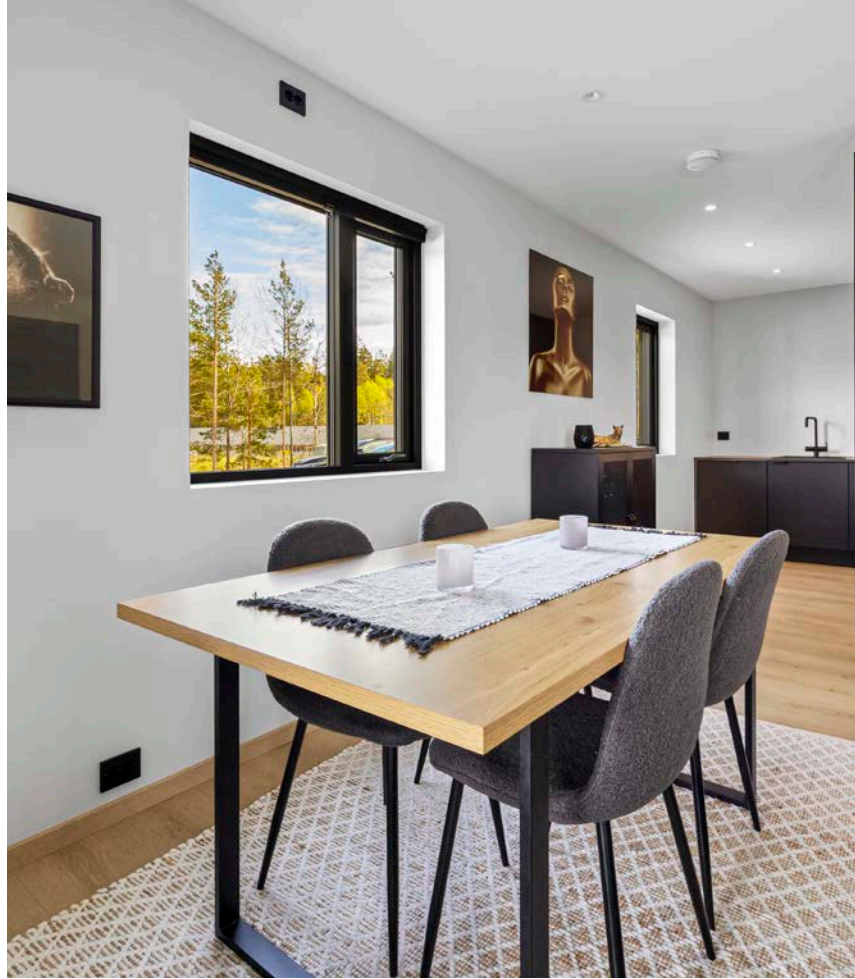


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Kjøkken med delvis åpen løsning mot stue,
med plass til spisebord.

Integrerte hvitevarer medfølger.



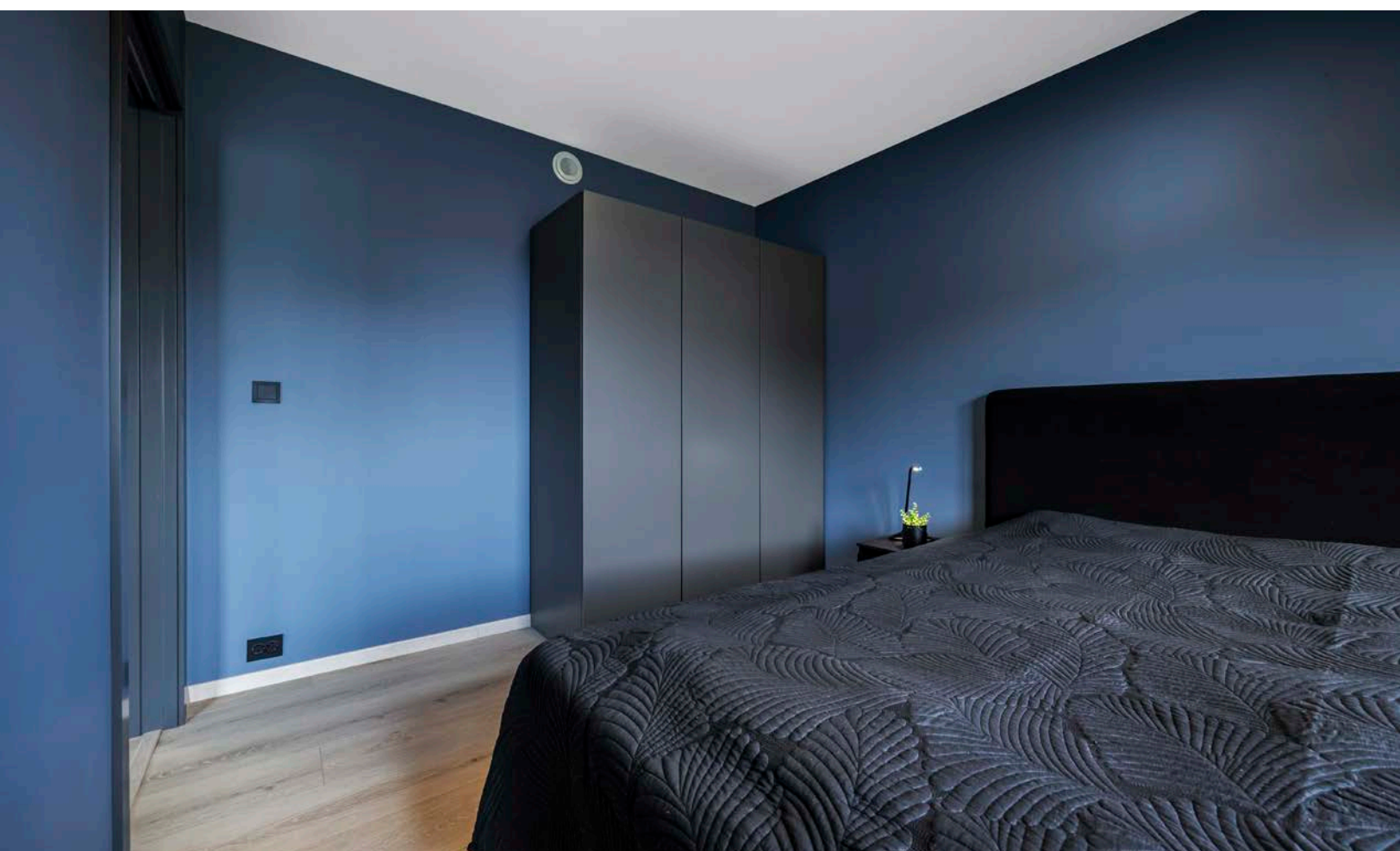


Praktisk og hyggelig med vedovn i stue.

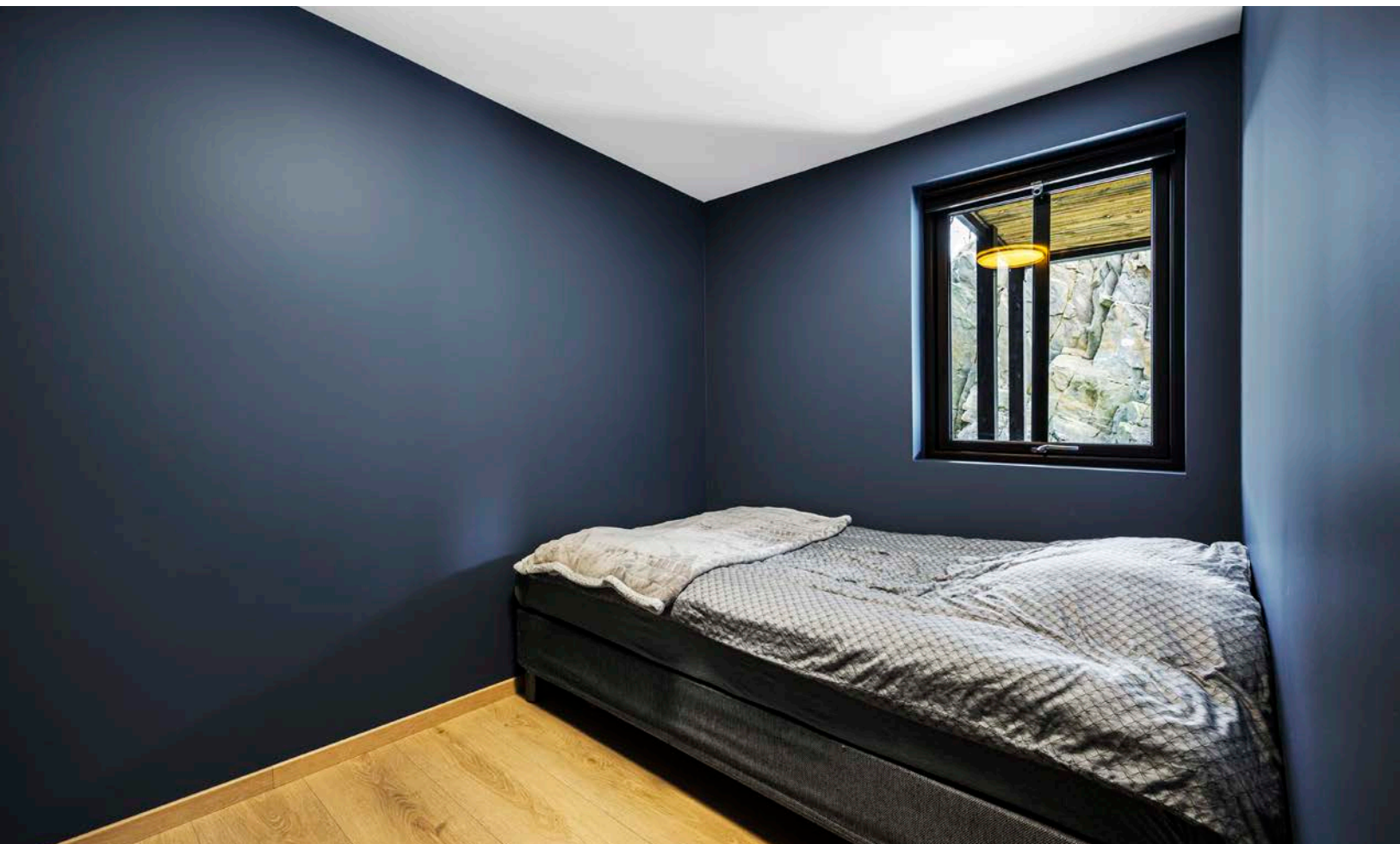
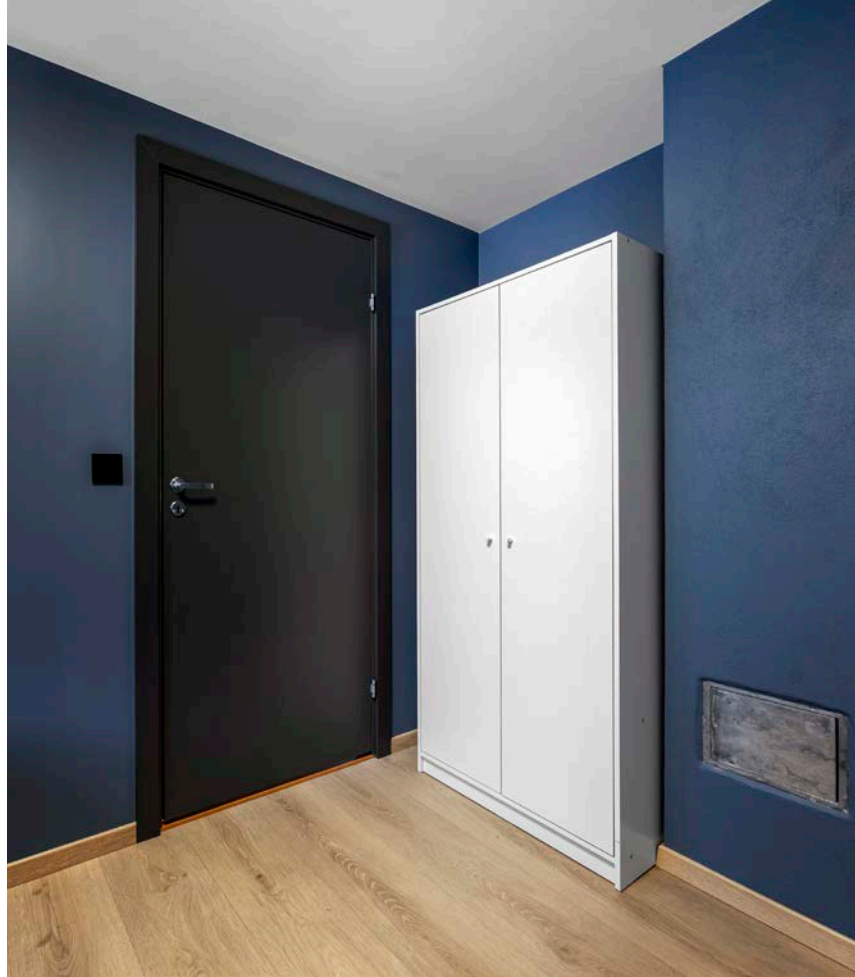


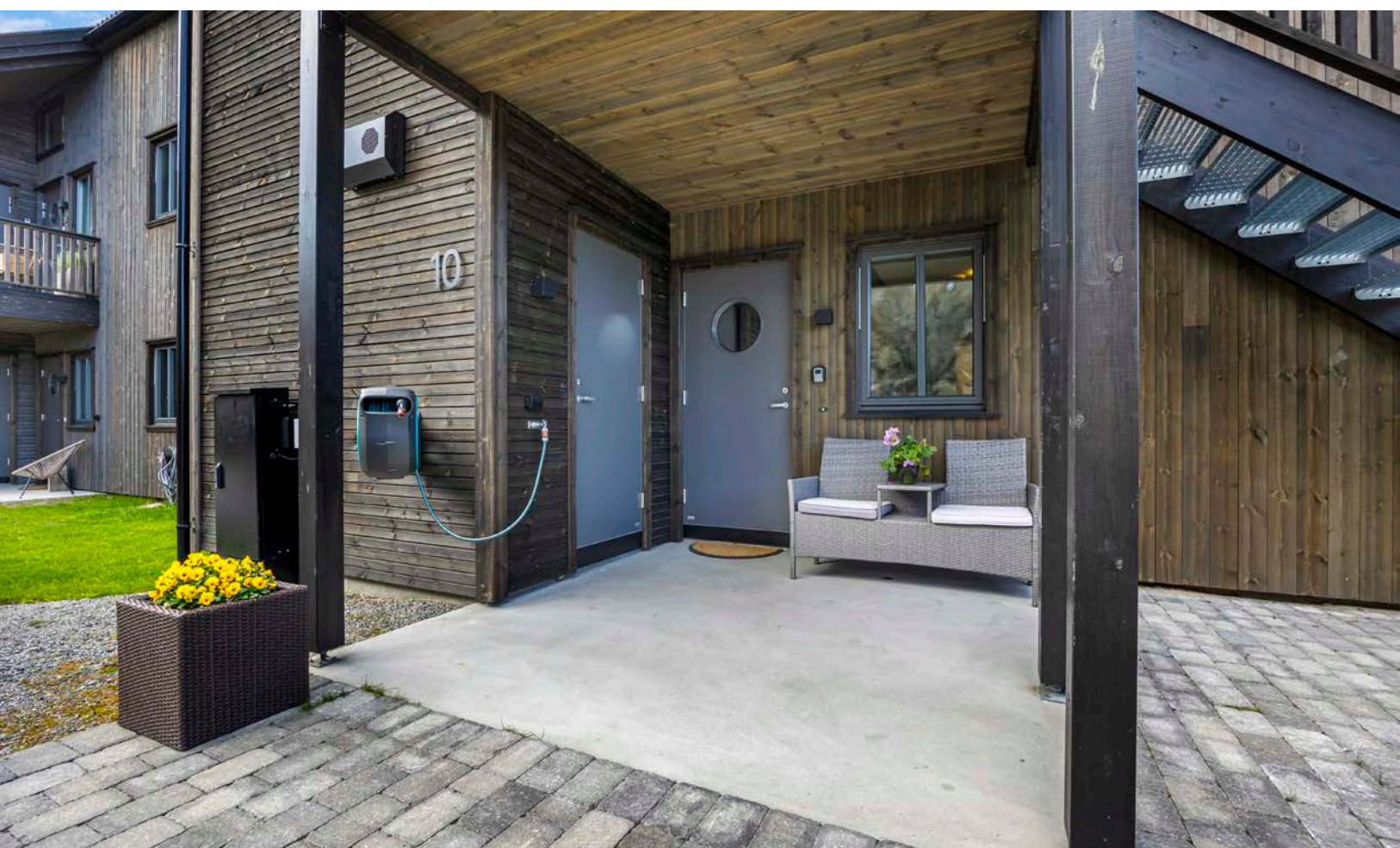


Lekkert, flislagt bad med varmekabler i gulv. Praktisk skyvedør som skjuler "vaskerommet". I tillegg god plass til oppbevaring.



Garderobeskap på begge soverommene.







Hagen er pent opparbeidet med plen som gir gode oppholdsarealer.

Leiligheten har egen el-bil lader.







Kort gangavstand til en idyllisk sandstrand med badebrygge og sjøbod til felles glede med naboer.



Vedlegg

Tilstandsrapport - NS 3600:2018

Rørendal strandvei 10

4818 Færvik

Gnr: 204 Bnr: 134 Snr: 5



Bygningssakkyndig
Erik Sørensen

Rapport kode: 243971
Opprettet: 06.05.2026
Utskrift: 07.05.2026



Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160





Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn



Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år. I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelen vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser. Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales. TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres



Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningssakkyndig

Takstfirma Erik Sørensen AS, etablert i 1997, innehar autorisasjon for verditakst av bolig/næring, skade, skjønn, tilstandsrapport bolig/næring.

Faglig utdanning: Svennebrev, Mesterbrev, 2 årig tekniske fagskole.

NITO

Godkjenningsmerker / logoer





Premisser og forutsetninger

Premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.

Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.

Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.

Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.

Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.

Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.

Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.

Rapporten er iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850.

Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.

Utvendig befarings gjelder kun for denne seksjonen pga. her går vedlikehold på sameiet.

Taktekking og vegger er inspisert i fra bakkenivå.

Lyd- og brannforhold mellom boenhetene er ikke inspisert da dette krever fysiske inngrep i konstruksjonen.

Hovedytterdør er på vegg som er definert med retning syd.

Faktafeil som rekvirent/eier kan se ved å lese dokumentet må varsles innen 7 dager for retting.

Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.



Oppsummering av bygningens tilstand

Tomannsbolig

TG 0
31 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Utstyr på tak

Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

Bad

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Skorsteiner inne i huset

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)



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

Varmtvannsbereder

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 1
3 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

TG 2
0 stk

TG 3
0 stk

TG IU
1 stk

Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Del av tomannsbolig av nyere dato beliggende på en sentral tomt.

Den generelle tilstanden utvendig virker god. Her er kun noen kommentarer vedrørende kledning som er estetiske.

Innvendig er det liten grad av bruksslitasje.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Rørendal strandvei 10

4818 Færvik

Gnr.: 204 Bnr.: 134 Snr.: 5

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 06.05.2026

Utskrift: 07.05.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Terje Rosen **Rekvirert dato:** 28.04.2026

Besiktigelse

Til stede: Takstingeniør Erik Sørensen
M. M. S. **Besiktigelsesdato:** 05.05.2026

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Rørendal strandvei 10, 4818 Færvik **Kommunnr:** 4203 **Kommune:** Arendal

Gnr	Bnr	Snr
204	134	5

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Terje Rosen

Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring.	28.04.2026	

Tomteopplysninger

Tomten

Type tomt: Eiet

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral.



Bygninger på eiendommen

Tomannsbolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
2023		

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Tomannsbolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
1. etasje	62	5	11
Sum BRA:		67	

Romfordeling

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



Bygningsbeskrivelse

Tomannsbolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 0

Terrengforhold

Terrenget er flatt rundet bygningen.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann og avløp er i plast. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 1

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

Grunnmur

Grunnmur består av såle på mark.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 0

Drenering og fuktsikring

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

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 0

Konstruksjon

Konstruksjonen består av isolert bindingsverk. Vassheller er felt inn bak kledningen.

TG 0

Kledning

Kledning er av type stående og noe liggende, er lektet/sløyfet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Her er på flere av veggene liten avtrapping på endeskjøter, er kun estetisk.



Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdørene er i tre med isolerglass, har vanlig elde med hensyn til alder.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av utvendige overflater og smøring av hengsler. Mangelfullt vedlikehold over tid kan medføre fuktinntrengning og redusert levetid.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG IU

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Ingen tilgang til bjelkelag på terrasse side nord.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 0

Tekking (undertak, leker og yttertekking)

Tekking er med betongtakstein, undertak er med plater.

TG 0

Utstyr på tak

Stigetrinn og snøfangere montert.

TG 0

Skorsteiner over tak

Pipe er helbeslått over tak.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 0

Renner og nedløp

Renner og nedløp er i plastbelagt stål, har vanlig elde mht. alder. Nedløp blir ledet i rør. Fallforhold er ikke sjekket.

TG 0

Beslag

Beslag over tak virker ok på utforming.



Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

TG 0

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, 2 sluker montert. Ingen synlig tett oppkant ved dør. Gulvet har litt fall mot sluker.

TG 0

Overflater - Vegger

Veggene er med fliser.

TG 0

Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

TG 0

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Membran synlig i sluk. Ferdig attest er dokumentasjon på uavhengig kontroll.

TG 0

Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 0

Ventilasjon

Ventil i himlingen.

TG 0

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, vegghengt klosett, dusjhjørne og avløp til vaskemaskin.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Hulltaking er utelatt mht. alder på boligen.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 0

Overflater - Gulv

Gulvet er med laminatparkett.

TG 0

Overflater - Vegger

Veggene er med plater som er malt.

TG 0

Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

TG 0

Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 0

Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

Rørendal strandvei 10

4818 Færvik

Gnr.: 204 Bnr.: 134 Snr.: 5

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 06.05.2026

Utskrift: 07.05.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



TG 0

Innredning

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

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 0

Ildsteder

Peisovn i stue.

TG 0

Skorsteiner inne i huset

Pipe er i element.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

Dagslysflate

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

Radon

Radonduk skal i følge ferdigattest være montert.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

TG 0

Skredfare

Eiendommen ligger ikke i et rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelplan.

TG 0

Flomfare

Eiendommen ligger ikke i et flomutsatt område i henhold til kommunedelplan.



Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene)

NS 3600 - Pkt. 15

Vurdering / Avvik

Fellesareal:

Bygningens og sameiets fellesarealer er ikke tatt stilling til. Fellesarealer menes konstruksjonsdeler, installasjoner og utvendige overflater som sameiet i sin helhet har og bærer ansvaret for.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 0

Vannrør (stoppekran)

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i utvendig bod, er ikke funksjonstestet. VVS er med rør i rør system. Fordeler skap montert i utvendig bod.

TG 0

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

Avløpsrør er i plast.

TG 0

Varmtvannsbereeder

VVS bereder à 200 liter montert i utvendig bod.

TG 0

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Ventilasjonsanlegg montert, krever jevnlig bytte av filter.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringskap montert i utvendig bod på vegg vest.
Hovedsikring 63 ampere, 11 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	2023	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr). Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.



Bilder



Sikringskap.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannsløkkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ikke relevant	

Rørendal strandvei 10

4818 Færvik

Gnr.: 204 Bnr.: 134 Snr.: 5

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 06.05.2026

Utskrift: 07.05.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	
Bolig med utgang fra og med 2. etasje			
NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branddetektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindusrømning iht. forskrift.	Ikke relevant	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

Signatur

Signatur

Rykene - 07.05.2026

Sted - Dato

BYGNINGSSAKKYNDIG ERIK SØRENSEN



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Terje Rosen

Boligen

Rørendal Strandvei 10
4818 Færvik

4203-204/134/0/5

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Ja**

Vi reklamerte på mangelfull drenering i 2025. Sandås kom og gravde opp plen og la ny drenering fra alle nedløp fra takrenner på boligen. Det har ikke vært noen skader men kun blitt bedre drenering.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Sandås

Beskrivelse av arbeidet: Alt gjort i henhold til Tek17.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt



37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

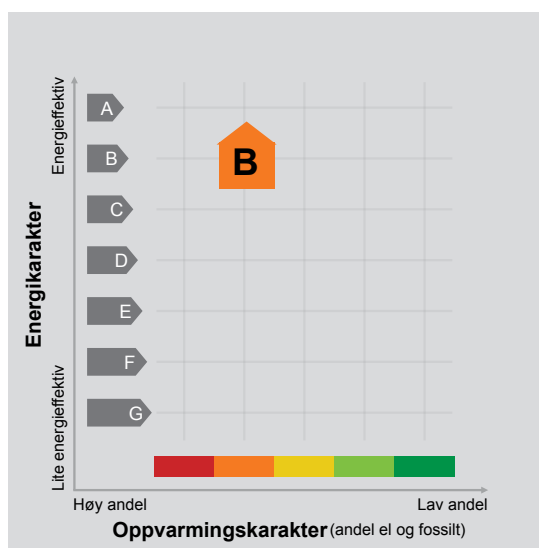
Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

ENERGIATTEST

Adresse	Rørendal strandvei 10
Postnummer	4818
Sted	FÆRVIK
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	204
Bruksnummer	134
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301134457
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	2bed0bd2-96b9-4983-b5fb-1223069daffb
Dato	04.01.2024
Innmeldt av	HENRIK ENGELAND



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

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

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Slå el.apparater helt av**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	68
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Handwritten scribbles at the top of the page.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Rørendal strandvei 10
Postnummer: 4818
Sted: FÆRVIK
Kommune: Arendal
Bolignummer: H0101
Dato: 04.01.2024 10:06:29
Energimerkenummer: 2bed0bd2-96b9-4983-b5fb-1223069daffb

Kommunenummer: 4203
Gårdsnummer: 204
Bruksnummer: 134
Seksjonsnummer: 5
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 301134457

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 6: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskifting til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Brukertiltak

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 16: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 17: Redusér innnetemperaturen

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

Arendal kommune

Ferdigmelding for vann- og avløpsarbeid

Referansenummer: TSVS0151 Saksnummer: 202121980

Foretak Kontaktperson

 SANDÅS ANLEGG AS
Org.nr: 995823888
Bjørumsvegen 9
4820 FROLAND

★ **Kontakt**
Henri Nilsen

 **Telefon**
91812568

 **Mobil**
91812568

 **Epost**
henri@sandaas.no

 Nilsen Henri

 **Telefon**
91812568

 **Telefon**
91812568

 **Epost**
henri@sandaas.no

Eiendomsdetaljer

 **Adresse**
Ingen Adresse

★ **Gårds- og bruksnummer**
204/126

★ **Bygningsnummer**
0

★ **Bolignummer**

 **Andre opplysninger**
2 mannsbolig 25AB

Tiltakshaver

★ **Organisasjonsnummer**
967353809

 **Foretaksnavn**
HETLAND AGDER AS

 **Adresse**
Sørsvannsveien 1 Stoa, 4848 ARENDAL

Arbeid utført

★ **Type tiltak**
Ny tilkobling til offentlig vann-/avløpsanlegg

★ **Bygningstype**
Blokk/leilighet

 **Beskrivelse av tiltaket**
2 mannsbolig 25AB

★ **Type arbeid**
Vann, utvendig
Spillvann, utvendig

Beskrivelse av stikkledninger



Vann

PE100 ledning på 32 mm

Kobles til ledning av type Kommunal (ikke tilgjengelig i kart) PE100 på 40 mm



Spillvann

PVC ledning på 110 mm

Kobles til ledning av type Kommunal (ikke tilgjengelig i kart) PVC

Utstyr



Stake- og spylekum for avløp (1)

PVC, dimensjon: 315 mm



Stoppekran (2)

Antall: 2

Skisse

Vedlagt skisse
25ab.sos

Generert skisse



OBS! Kartskissen er tilpasset størrelsen på dokumentet og er derfor ikke i riktig målestokk. Se kartskisse i vedlegg for å få korrekt målestokk.

Vedlegg til ferdigmelding

 Filer (1)
25ab.sos

 Andre opplysninger
-

Ferdigstilling

 Ferdigstillingsdato
15.05.2023

 Tilleggsopplysninger
-



ARENDALE KOMMUNE

Byggesak (S)

HETLAND AGDER AS

Sørsvannsveien 1 Stoa
4848 ARENDAL

Vår saksbehandler Thomas Flaten Opsahl	Saksnummer BYGG-23/00568 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson	Dato 21.12.2023
---	---	---------------	--------------------

Rørendal Strandvei 10 og 12, Ferdigattest tomt 25 a b - tomannsbolig - hetland agder as

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	204 / 134 / 5 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	204 / 134 / 6 / 0
Ansvarlig søker:	HETLAND AGDER AS
Tiltakshaver:	HETLAND AGDER AS

FERDIGATTEST

VEDTAK:

Kommunen gir med dette ferdigattest.

Gebyr:

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

Søknad om ferdigattest er mottatt her 19.12.2023.

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.

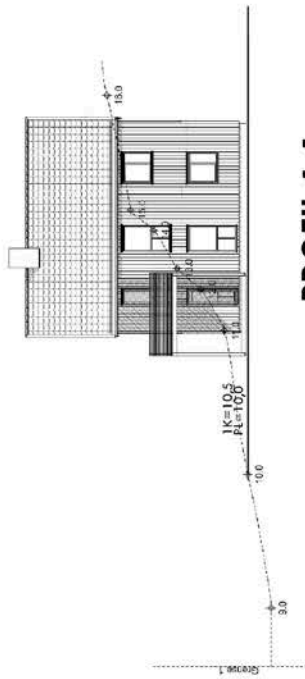
Kontaktinformasjon:	www.arendal.kommune.no	Telefon:	+47 37 01 30 00
Postadresse:	Postboks 123, 4891 GRIMSTAD	E-post:	postmottak@arendal.kommune.no
Besøksadresse:	Sam Eydes plass 2, 4836 ARENDAL		
Org.nr.:	940493021		

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

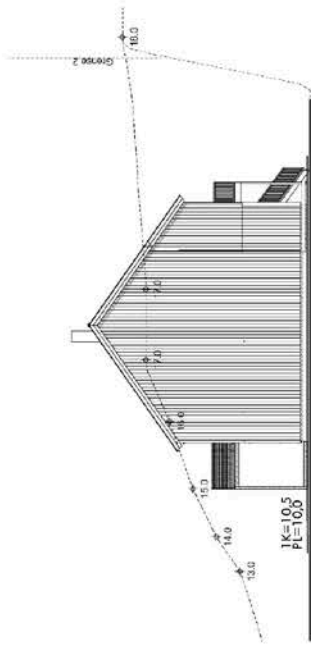
Med hilsen
ARENDAL KOMMUNE

Thomas Flaten Opsahl

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift



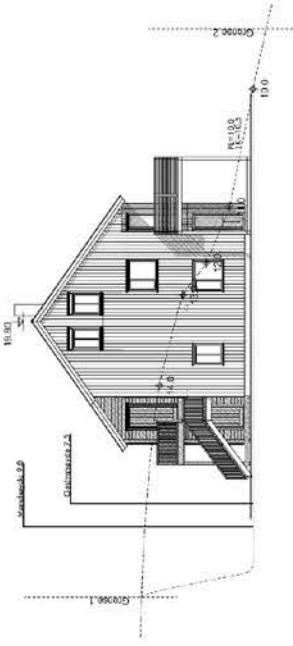
PROFIL 1-1



PROFIL 2-2



PROFIL 3-3



PROFIL 4-4

2-MANNSBOLIG



Tilræktshaver: **HETLAND AGDER AS**

Bueneiass: **RØRENDAL STRANDVEI**

Kommune: **ARENDAL**

Grf.: Bnr.: Mål.: **1 : 200**

© 2022 Profiler er beskyttet. HETLAND AS er et registrert selskap i Norge.



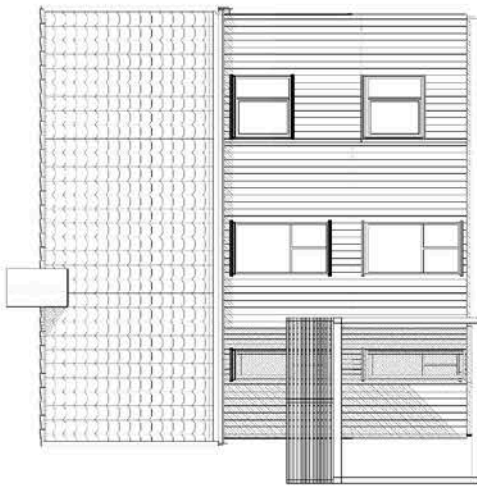
Dato: **24.08.2022**

Tegn: **HE**

Prosjekt nr.: **523**

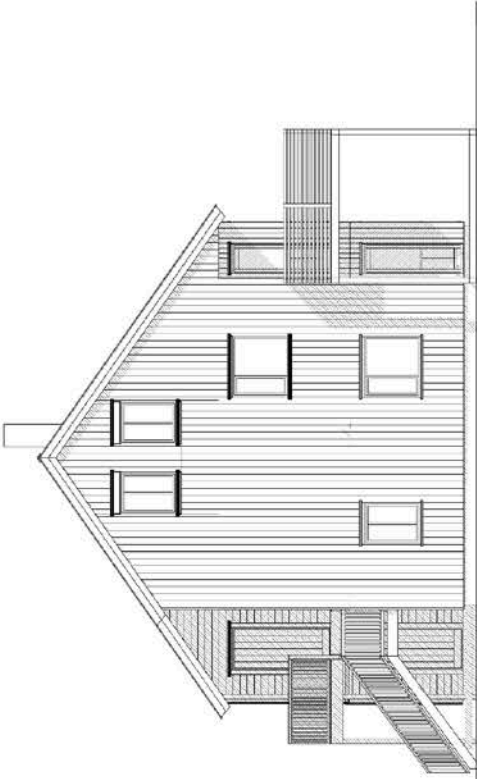
Tegn nr.: **523**

A1-Rørendal

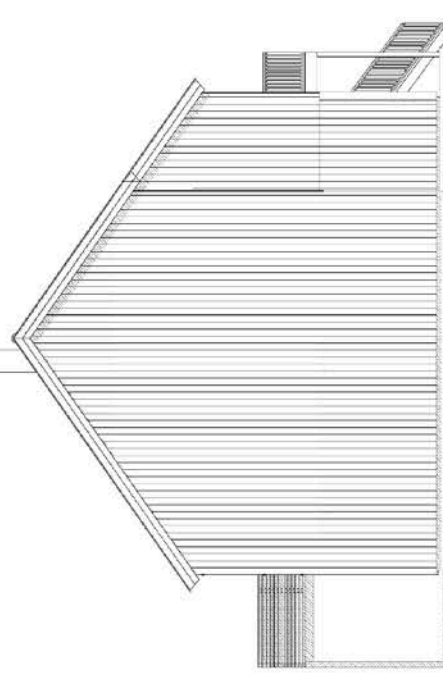


NORD

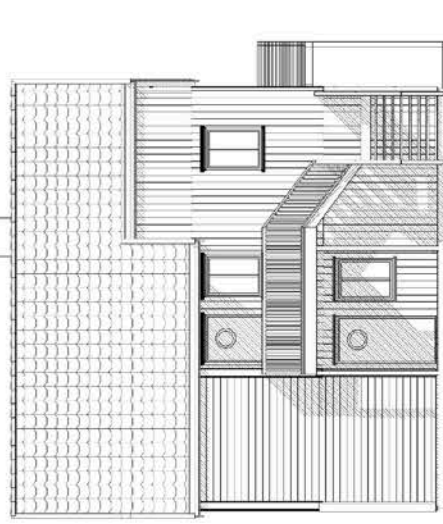
TK= 10,5
PL=10,0



ØST



VEST



SØR

2-MANNSBOLIG



Titel: **HETLAND AGDER AS**

Bjergelass: **RØRENDAL STRANDVEI**

Kommune: **ARENDAL**

Skilt: **Brr.** Mål: **1 : 100**

© Prosjektgruppen er beskyttet etter 42.1.1. Lov om opphavsrett m.v.



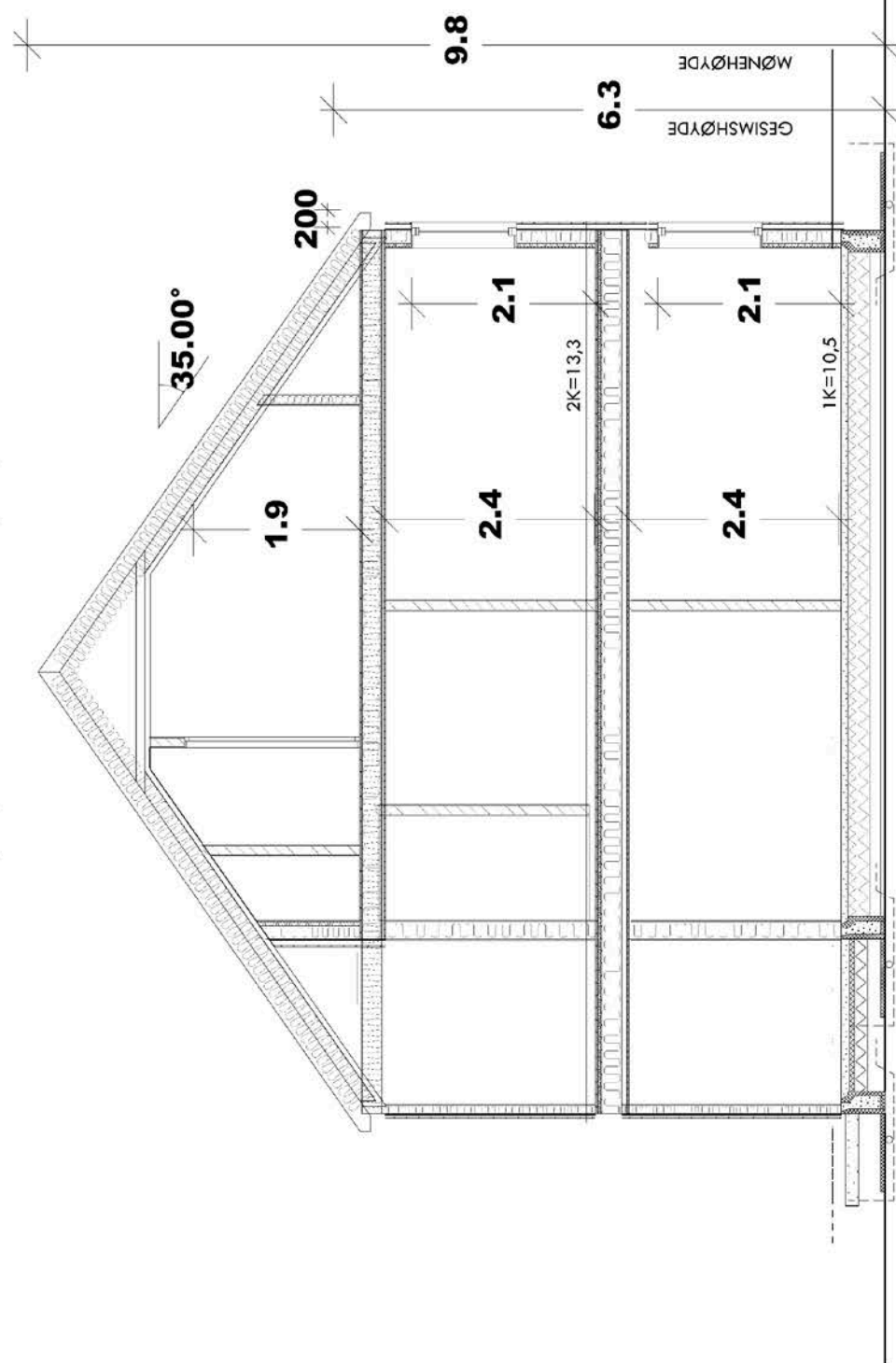
Dato: **24.08.2022**

Tegn: **HE**

Prosjekt nr.: **502**

Tegn nr.: **A1-Rørendal**

600 *
3300
600 *



2-MANNSBOLIG


DATA DESIGN SYSTEM



Trakthaver: **HETLAND AGDER AS**
Byggeclass: **RØRENDAL STRANDVEI**
Kommune: **ARENDAL**
Grf.: Bif. Mål. **1 : 50**
A1-Rørendal

Dato: **24.08.2022**
Tegn: **HE**
Prosjekt nr.:
Tegn. nr.: **510**

© Tegningene er beskyttet iht. lov om opphavsrett til åndverk m.v.

	ARENDALE KOMMUNE	
	Postboks 123, 4891 Grimstad Telefon: 37 01 30 00	

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysninger i.h.t. lov om eiendomsmegling § 3-6 nr. 8.
 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.:	204	Bnr.:	134	Fnr.:		Snr.:	5
Adresse:	Rørendal Strandvei 10, 4818 Færvik				Dato:	04.05.2026 UKN	

Vann- og avløpsforhold

	Ja	Nei
Offentlig vann	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Offentlig avløp	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Privat avløpsanlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vannmåler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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 krysset 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	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Kommunale eiendomsgebyrer

Kommunale eiendomsgebyr for 2026	kr.	15 391,28
Herav eiendomsskatt pr år	kr.	4 586,00

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

Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d. kr 985,- pr år.

Ordensregler for Sameiet Rørendal Strandvei

§ 1. Ro, orden:

Alle beboere plikter å sørge for ro og orden i egen boenhet og for at det ikke voldes støy, ulempe eller ubehag for andre beboere. Bråk i ganger og fellesrom må unngås.

§ 2. Støyende virksomhet:

Arbeid som medfører støy og/eller utføres med støyende maskiner må ikke forekomme på søndager, ikke etter kl. 23.00 på vanlige hverdager eller etter kl. 21.00 på lørdager.

§ 3. Musikk:

Radio, TV og musikkanlegg må ikke ha så sterkt volum at det sjenerer naboer. En må være særlig varsom utendørs. Også instrumentspill må gjennomføres uten at naboer sjeneres.

§ 4. Renhold:

Banking av tepper, risting av klær, gulvtepper og matter må ikke foretas fra balkong eller vindu.

§ 5. Avfall:

Husholdningsavfall skal sorteres og behandles etter kommunale forskrifter og plasseres i riktige beholdere. Avfall som ikke omfattes av kommunens henteordning skal ikke henstilles ved søppelkassene.

§ 6. Snøfjerning:

All snø fjernes fra balkonger.

§ 7. Kjæledyr.:

Det må ikke holdes kjæledyr til sjenanse for andre beboere. Det er ikke tillatt å mate fugler og/eller katter fra veranda eller vindu.

§ 8. Grilling:

Matlaging/grilling utendørs må gjennomføres på en slik måte at naboer ikke sjeneres. Det må kun brukes gass eller elektrisk grill på balkonger, og gassbeholdere skal oppbevares forsvarlig.

§ 9. Antenner.

Beboere kan ikke montere egne parabolantenner.

§ 10. Parkering

Kjøretøy må kun plasseres på egen p-plass og slik at de ikke hemmer adkomsten til, eller bruken av andre plasser.

§ 11. Skilt

Dør og postkasseskilt må bestilles via sameiet for å få en helhetlig utførelse.

Arendal, 10.01.2024



VEDTEKTER

for sameiet Rørendal Strandvei fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet. Sist endret 22.01.2024

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Rørendal Strandvei. Sameiet opprettet ved seksjoneringsbegjæring, tinglyst 11.08.2023 og re-seksjonert 12.07.2024

2. EIENDOMMEN

Bebyggelsen på tomten gnr. 204 bnr.134 i Arendal ligger i sameiet mellom de 10 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheteres sikringssskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

3. RETTSLIG RÅDIGHET OVER SEKSJONEN

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

4. BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREAL

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinært og ekstraordinært sameiemøte. Bruksenheter og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameier.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av styret. En enkelt eller flere av sameierne sammen kan ved bestemmelse i vedtektene gis midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene. Vilårene for rettigheten fastsettes i vedtektene. Eneretten opphører når den fastsatte enerettsperiode utløper. Hvis det ikke er fastsatt når eneretten til bruk skal opphøre, opphører den når det vedtas som vedtektsendring med 2/3 flertall i sameiermøte, men den som har rettigheten må samtykke.

Enerettsbestemmelse er fastsatt i pkt. 14 nedenfor. Sameiermøtet kan vedta å endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

5. VEDLIKEHOLD OG OMKOSTNINGER

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheter og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkonger. Sameieren har også vedlikeholdsansvar for vann og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnett inntil bruksenheter og for sikringssskap og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheter. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og anlegg påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med 2/3 flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

6. FORDELING AV FELLESKOSTNADER - ANSVAR UTAD

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de å konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøken.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

7. LOVBESTEMT OG VEDTEKTSBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekningen besluttes gjennomført.

8. SAMEIERMØTER

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8.1 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og den siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisorberetning skal tilstilles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst 8 og høyst 20 dagers varsel, ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst 3 dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Innkalling skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det skal ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.2 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede. Sameieren ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.3 Ledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier, som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne på forretningsførerens kontor.

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I sameiermøtet regnes stemmer etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst 2/3 av de avgitte stemmer. Likeledes kreves det minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- d) Andre rettslige disposisjoner og fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- e) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- f) Samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12, 2. ledd, annet punktum.
- g) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

8.5 Ugildhet i sameiermøtet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

8.6 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet

Det ordinære sameiermøtet skal

1. Behandle styrets årsberetning.
2. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
3. Fastsette budsjettet for kommende år.
4. Velge styreleder når lederen er på valg.
5. Velge styremedlemmer som er på valg.
6. Velge varamedlemmer til styret som er på valg.
7. Velge revisor når den tidligere revisor skal fratruke.
8. Behandle forslag fra styret og

9. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

9. STYRET

9.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøter. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette igang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet. Avgjørelse som skal tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9.2 Valg av styre

Styret skal bestå av minimum 3 medlemmer. Styrets leder velges særskilt. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. I forbindelse med valgordningene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for 2 år. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

9.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøtet holdes så ofte som det trengs. Styremøtene skal ledes av styrets leder. Hvis styreleder ikke er til stede og det ikke valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

9.4 Ugyldighet ved vedtak i styret

Et styremedlem må ikke delta i behandling eller avgjørelse i eller utenfor styremøtet av noen spørsmål som gjelder medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsfører.

9.5 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

10. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonslovens § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

11. FORRETNINGSFØRER OG FUNKSJONÆRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

12. REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære sameiermøtet. Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet. Revisor som velges av sameiermøtet, tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

13. MISLIGHOLD

13.1 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan bli solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer.

13.2 Krav om fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdslovens kap. 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til brukere som ikke er sameiere.

14. Enerett

Seksjon 1, 4 og 5 har enerett til bruk av uteareal som markert på vedlagt situasjonskart. Andre seksjoner har dog rett til å komme over/benytt areal for vedlikehold mm. av sin seksjon. Eneretten gjelder i 30 år fra 31/5-2023.

Seksjon 7 og 10 har enerett til bruk av uteareal som markert på vedlagt situasjonskart. Andre seksjoner har dog rett til å komme over/benytt areal for vedlikehold mm. av sin seksjon.

Eneretten gjelder i 30 år fra 15/9-2022.

15. FORHOLD TIL LOV OM EIERSEKSJON

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



Rev: 29.09.2022 HE Tatt vekk 1 parkering og flyttet grense med fratrekk av renovasjon

Dato
26.08.2022

Konstr./tegnet Godkjent
HE

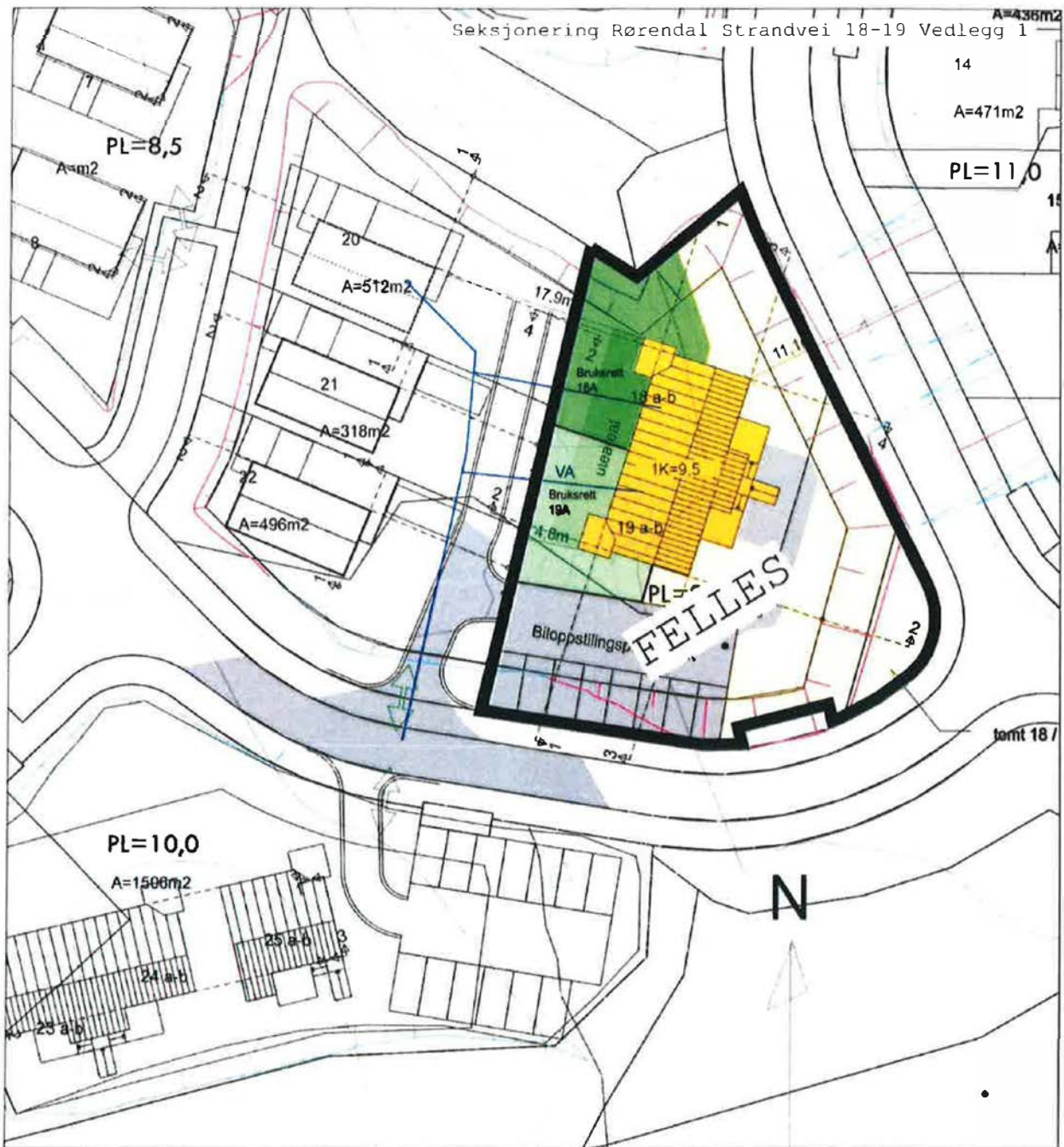
Målestokk
1:500

KART
SITUASJONSPLAN
4-MANNSBOLIG TOMT 23AB OG TOMT 24AB
2-MANNSBOLIG TOMT 25AB

Erstatning for: Erstattet av:

Henvisning:

Beregning:



Dato 15.12.2021	rev. 09.06.2022	Konstr./tegn BR	Godkjent	Målestokk 1:500	
EUREF89 - SONE 32		NN 2000 høyder			
Kart SITUASJONSPLAN 4-mannsbolig tomt 18 ab og tomt 19 ab				Erstatning for:	Erstattet av: 001
Henvisning:		Beregning:			

Sameiet Rørendal Strandvei

Velkommen til ordinært årsmøte

Med dette innkalles det til ordinært årsmøte.

Innkallingen inneholder fullmakt, saksliste og andre vedlegg.

Tidspunkt: Mandag 23.02.2026 kl. 18:00

**Sted: Bosør sine lokaler, Malmbyggen- Vestregate 2, 4836
Arendal**

Hilsen styret i
Sameiet Rørendal Strandvei.



Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Rørendal Strandvei

Tidspunkt: Mandag 23.02.2026, kl. 18:00

Sted: Bosør sine lokaler, Malmbryggen- Vestregate 2, 4836 Arendal.

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom innkallingen og deltar på årsmøtet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av protokollvitne

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Årsmeldingen fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes. Budsjett tas til orientering.

4. Saker fra eiere

4.1 Søknad om bod under trapp på utsiden opp til 2 . etg.

Innmeldt av Solveig Eiker

Sender søknad angående bod under trapp på utsiden opp til 2 . etg. Det er tenkt at den skal følge eksisterende yttervegg opp til inntak av ventilasjon. Og tett vegg under platå og ut mot felles område. Dør på kort side (bilde nr 2). Boden blir beiset i samme farge. Alle kostnader skal jeg betale.

Alle kostnader og vedlikehold er mitt ansvar . Størrelse på boden er :lengde 215 cm, bredde 115 cm høyde innerst 189 cm (opp til inntak) og høyde ytterkant 127 cm.

Forslag til vedtak: Styret har vært i dialog med foretningsfører Bosør vedrørende søknad om etablering av bod på fellesareal. Det er avklart at arealet er fellesareal, og at sameiet dermed har driftansvaret for dette.

Siden tiltaket gjelder fellesareal, krever saken 2/3 flertall.

Foretningsfører anbefaler at sameiet vurderer en felles løsning,

slik at behandlingen blir lik for alle. Dersom etablering av bod på fellesareal godkjennes, bør tilsvarende søknader også godkjennes av hensyn til likebehandling i sameiet. Et alternativ er etablering av en fellesbod til redskapet som alle beboere kan benytte.

Styret støtter anbefalingen til Bosør og mener det vil være urimelig dersom en seksjon gis anledning til å benytte fellesareal til privat bod, når øvrige seksjoner ikke får tilsvarende mulighet.

5. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige årsmøte til i dag.

Forslag til vedtak: Styreleder honoreres med kr. 5.000,- (honorar kr. 2.000,- + gavekort kr. 3.000,-)

6. Valg til styret

Valg av styre i henhold til vedtektene. Styret har bestått av:

Styreleder, Kenneth Skjulestad
Styremedlem, Knut Arne Elvsveen
Styremedlem, Karina Åkre
Varamedlem, Solveig Eiker

Hele styret er på valg.

6.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Som styreleder for **ett** år foreslås: Kenneth Skjulestad

6.2 Valg av styremedlemmer

Forslag til vedtak: Som styremedlem for to foreslås: Karina Åkre og Knut Arne Elvsveen

6.3 Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak: Som varamedlem for ett år foreslås: Solveig Eiker

Regler for deltagelse og fullmakter:

Bare eiere eller personer med fullmakt fra eiere har stemmerett på årsmøte. Leietakere har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

På årsmøte kan eier og ektefelle, samboer eller et medlem av husstanden møte. Det er bare eieren som har stemmerett. Leietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på årsmøte kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten må fullmaktsskjema nedenfor benyttes.

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):.....

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte til Sameiet Rørendal Strandvei mandag 23.02.2026

Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV SEKSJONS NR.

SIGNATUR:.....

Leveres til møteleder

.....

Styrets årsmelding for Sameiet Rørendal Strandvei 2025

Sameiet Rørendal Strandvei (org. nr: 932351412) ligger i Arendal kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for.

Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvise oversikt over boligselskapets drift i 2025 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet.

Boligselskapet er forsikret i If Skadeforsikring NUF. Eier må selv sørge for å tegne egen innboforsikring.

Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Kenneth Skjulestad, Rørendal Strandvei 4
Styremedlem, Knut Arne Elvsveen, Rørendal Strandvei 6
Styremedlem, Karina Åkre, Rørendal strandvei 30
Varamedlem, Solveig Eiker, Rørendal Strandvei 8

Styrets arbeid i 2025

Styret har i løpet av året hatt begrenset aktivitet, hovedsakelig knyttet til løpende drift og vedlikehold av bygningsmasse. Styret har hatt 2 møter i 2025. Et knyttet til budsjett og et knyttet til gjennomføring av beising.

Styret har besluttet å ikke øke felleskostnader i 2026 pga. stor økning i 2025.

Styret tok opp lån ved hjelp av BOSØR for gjennomføring av beising. Nedbetalt i 2026.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2025

4-mannsbolig nr. 24-30 ble beiset av Arnstein Stølefjell. Arbeidet ble utført som en del av planlagt utvendig vedlikehold. De resterende to byggene planlegges beiset 2027 og 2028. Styret ser for seg nr 2-8 i 2027 og nr 10-12 i 2028.

Det har ellers ikke gjennomført større vedlikeholdsarbeider.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatrapport klient 1284 Sameiet Rørendal Strandvei

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		251 380	178 616	167 640	292 655
Innbetalt kabel TV/Internett		65 880	50 508	65 880	65 880
Sum inntekter		317 260	229 124	233 520	358 535
Driftskostnader					
Styrehonorar	1	5 000	0	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		35 760	50 613	35 763	37 200
Kontingent boligbyggelag		3 800	3 800	3 800	3 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	2	282	0	705	705
Vedlikehold/serviceavtaler	3	231 438	4 989	65 000	65 000
Kabel-tv/Internett		65 481	52 306	65 880	68 040
Forsikring		39 197	35 997	39 200	42 607
Andre driftsutgifter	4	3 869	23 271	18 172	15 983
Sum driftskostnader		384 827	170 976	233 520	237 535
Driftsresultat		-67 567	58 148	0	121 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		7 744	3 496	2 000	5 000
Rentekostnad		6 000	0	0	4 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		1 744	3 496	2 000	1 000
Årsresultat	5	-65 823	61 643	2 000	122 000
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	6	65 823	-61 643	2 000	122 000
Sum disponering av resultat		65 823	-61 643	2 000	122 000

Balanserapport klient 1284 Sameiet Rørendal Strandvei

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		2 455	0
Andre fordringer		10 658	39 197
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		150 260	118 538
Sum omløpsmidler	5	163 373	157 735
SUM EIENDELER		163 373	157 735

Balanserapport klient 1284 Sameiet Rørendal Strandvei

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		118 538	118 538
Årets resultat		-65 823	0
Sum egenkapital	6	52 715	118 538
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	7	100 000	0
Sum langsiktig gjeld		100 000	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		10 658	39 197
Sum kortsiktig gjeld	5	10 658	39 197
Sum gjeld		110 658	39 197
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		163 373	157 735

Sameiet Rørendal Strandvei

Arendal, 22.01.2026

(Signert elektronisk)

Kenneth Skjulestad
Styreleder

Karina Åkre
Styremedlem

Knut Arne Elvsveen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Arsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Note 1 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 STYREHONORAR	2 000	0
5334 Gavekort utbetalt som styrehonorar	3 000	0
Sum	5 000	0

Note 2 - Personalkostnader

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	282	0
Sum	282	0

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	0	2 289
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	638	2 701
6630 BRØYTING	5 250	0
6640 PER.VEDLIKEHOLD BYGG	225 550	0
Sum	231 438	4 989

konto 6640 Per. vedlikehold bygg er utvending maling av bygning

Note 4 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
7710 KOSTNADER VEDR.STYRET	0	390
7720 GENERALFORSAMLING	0	1 250
7770 BANKOMKOSTNINGER	3 869	4 031
7790 Andre kostnader	0	17 600
Sum	3 869	23 271

Note 5 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	118 538	34 136
Årets resultat	-65 823	61 643
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	100 000	0
B. Årets endringer i disponible midler	34 177	61 643
C. Disponible midler UB	152 715	118 538
Omløpsmidler	163 373	157 735
- Kortsiktig gjeld	10 658	39 197
Disponible midler 31.12	152 715	118 538

Note 6 - Egenkapital

	2025	2024
Annen egenkapital 01.01	118 538	34 136
Årets resultat	-65 823	61 643
Sum egenkapital 31.12	52 715	118 538

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Nordea Bank Abp
Formål:	Maling av bygg
Lånenummer:	60308130137
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2025
Rentesats:	6.25 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2026
Opprinnelig lånebeløp:	250 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	150 000
Opptak i perioden:	250 000
Lånesaldo 31.12:	100 000

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308130137	5	12 184	60 920
	5	7 816	39 080

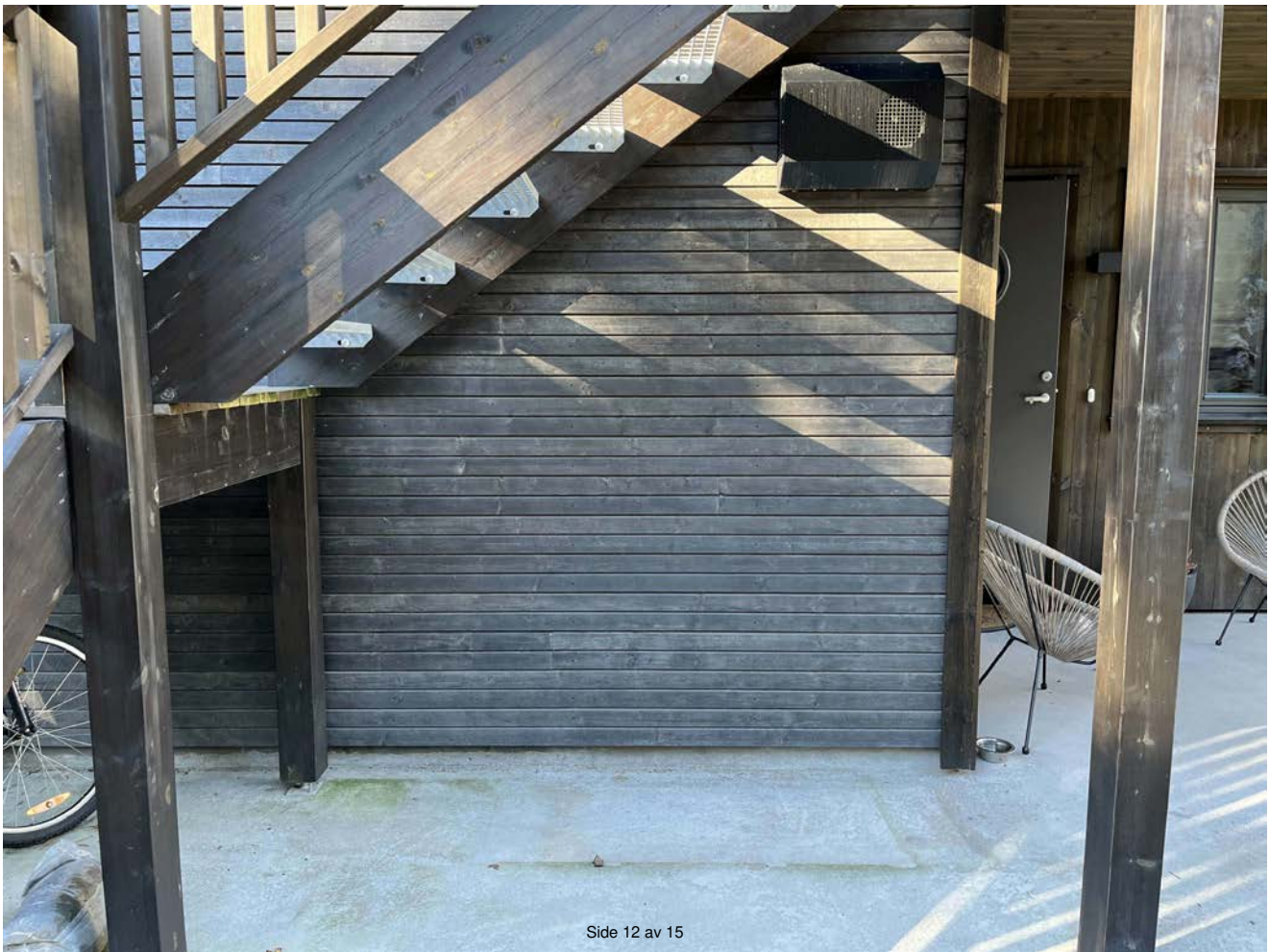
Langsiktig gjeld

Resultat og balanse med noter for Sameiet Rørendal Strandvei.

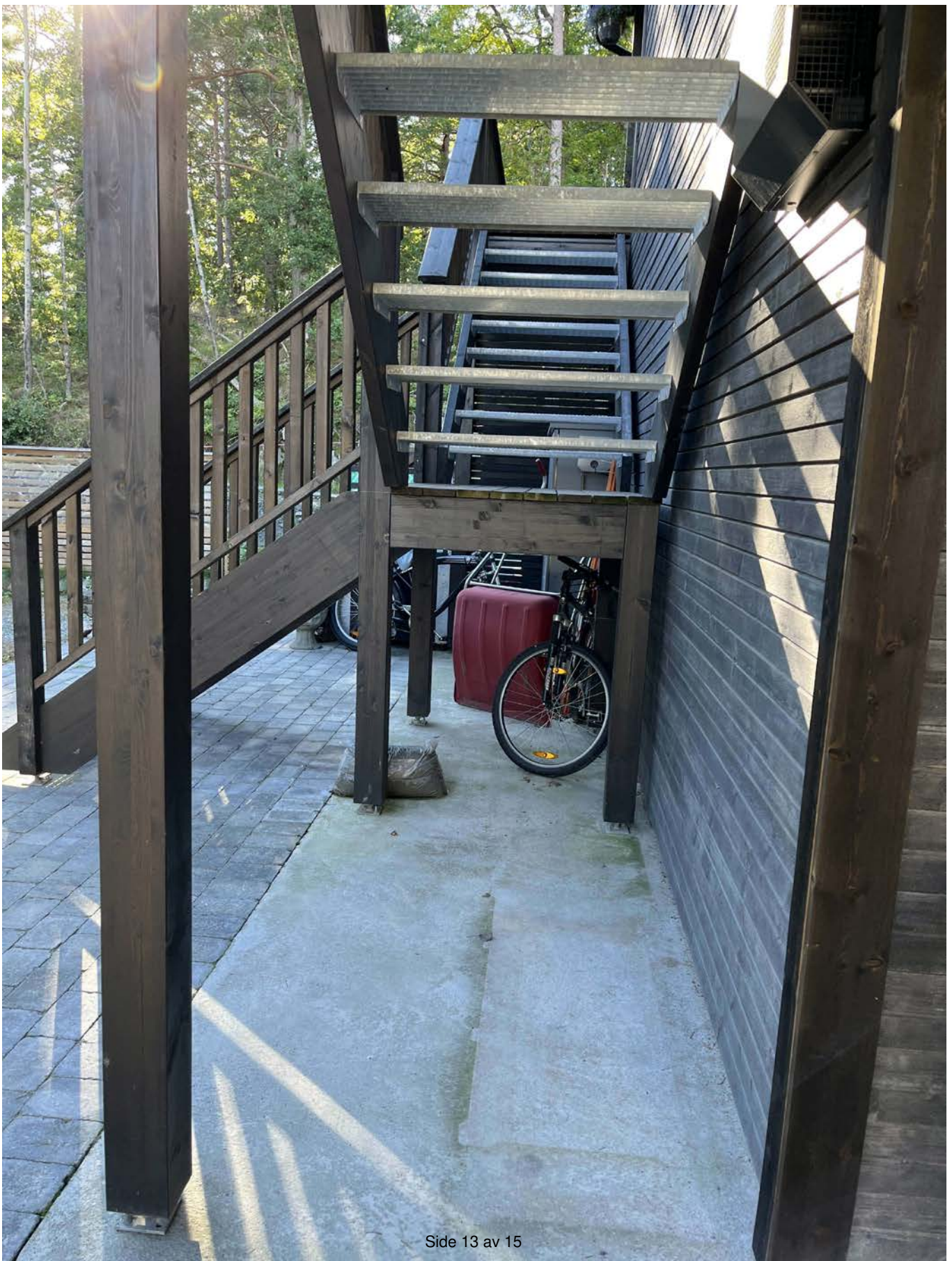
Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Rørendal Strandvei

Styreleder	Kenneth Skjulestad (sign.)	21.01.2026
Styremedlem	Karina Åkre (sign.)	21.01.2026
Styremedlem	Knut Arne Elvsveen (sign.)	21.01.2026



Side 12 av 15



Side 13 av 15



Rev: 29.09.2022 HE Tatt vekk 1 parkering og flyttet grense i
fratrekk av renovasjon

Konstr./tegnert Godkjent Målestokk
HE 1:500

ART
TUASJONSPLAN
-MANNSBOLIG TOMT 23AB OG TOMT 24AB
-MANNSBOLIG TOMT 25AB

Erstatning for: Erstattet a

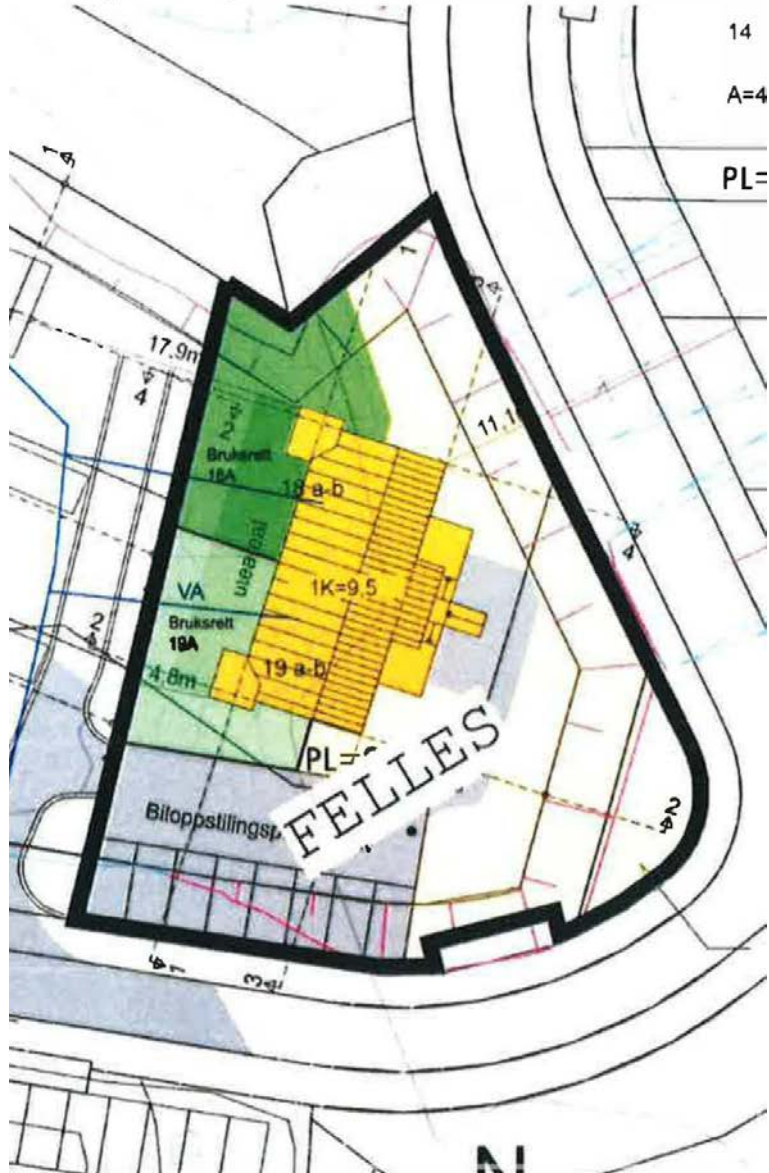
bosor.bbl.no

13:45

5G 48

19 av 19

Seksjonering Rørendal Strandvei 18-19 Vedle



bosor.bbl.no



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Rørendal Strandvei mandag 23.02.2026 kl. 18:00 - Bosør sine lokaler, Malmbyggen- Vestregate 2, 4836 Arendal.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Berit Fjærbu

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Berit Fjærbu

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:

Som protokollvitne til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Vegard Eiker Selmer-Olsen

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:

Antall andeler tilstede: 6

Antall fullmakter: 2

Totalt: 8

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Innkalling og saksliste ble godkjent.

2. Årsmelding

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent. Budsjett ble tatt til orientering.

4. Saker fra eiere

4.1 Søknad om bod under trapp på utsiden opp til 2 . etg.

Innmeldt av Solveig Eiker

Sender søknad angående bod under trapp på utsiden opp til 2 . etg. Det er tenkt at den skal følge eksisterende yttervegg opp til inntak av ventilasjon. Og tett vegg under platå og ut mot felles område. Dør på kort side (bilde nr 2). Boden blir beiset i samme farge. Alle kostnader skal jeg betale.

Alle kostnader og vedlikehold er mitt ansvar . Størrelse på boden er :lengde 215 cm, bredde 115 cm høyde innerst 189 cm (opp til inntak) og høyde ytterkant 127 cm.

Vedtak:

Styret har vært i dialog med foretningsfører Bosør vedrørende søknad om etablering av bod på fellesareal. Det er avklart at arealet er fellesareal, og at sameiet dermed har driftansvaret for dette.

Siden tiltaket gjelder fellesareal, krever saken 2/3 flertall.

Foretningsfører anbefaler at sameiet vurderer en felles løsning, slik at behandlingen blir lik for alle. Dersom etablering av bod på fellesareal godkjennes, bør tilsvarende søknader også godkjennes av hensyn til likebehandling i sameiet.

Et alternativ er etablering av en fellesbod til redskapet som alle beboere kan benytte.

Styret støtter anbefalingen til Bosør og mener det vil være urimelig dersom en seksjon gis anledning til å benytte fellesareal til privat bod, når øvrige seksjoner ikke får tilsvarende mulighet.

Styret jobber videre med løsning for boder i sameiet.

5. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige årsmøte til i dag.

Vedtak:

Fra forrige årsmøte til i dag honoreres styreleder med honorar kr. 5.000,- (utbetales som gavekort)

6. Valg til styret

6.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Kenneth Skjulestad ble valgt til styreleder for ett år.

6.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

Følgende styremedlemmer ble valgt for to år:

Karina Åkre og Knut Arne Elvseen

6.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Følgende varamedlemmer ble valgt for ett år: Solveig Eiker

Protokoll for Sameiet Rørendal Strandvei

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Berit Fjærbu (sign.)	26.02.2026
Sekretær	Berit Fjærbu (sign.)	26.02.2026
Protokollvitne	Vegard Eiker Selmer-Olsen (sign.)	10.03.2026



Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4203	Gårdsnr.	204	Bruksnr.	134	Festenr.		Seksjonsnr.	5
Adresse	Rørendal strandvei 10, 4818 FÆRVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Renovasjon	4 818,60 kr
Sum	4 818,60 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Nedgravd Standard Abonnement (fast del)	25%	1 stk	1532.31	1/1	0 %	1 532,31 kr	766,15 kr
Restavfallsgebyr Nedgravd	25%	1 stk	3575.39	1/1	0 %	3 575,39 kr	1 787,70 kr
Sum						5 107,70 kr	2 553,85 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

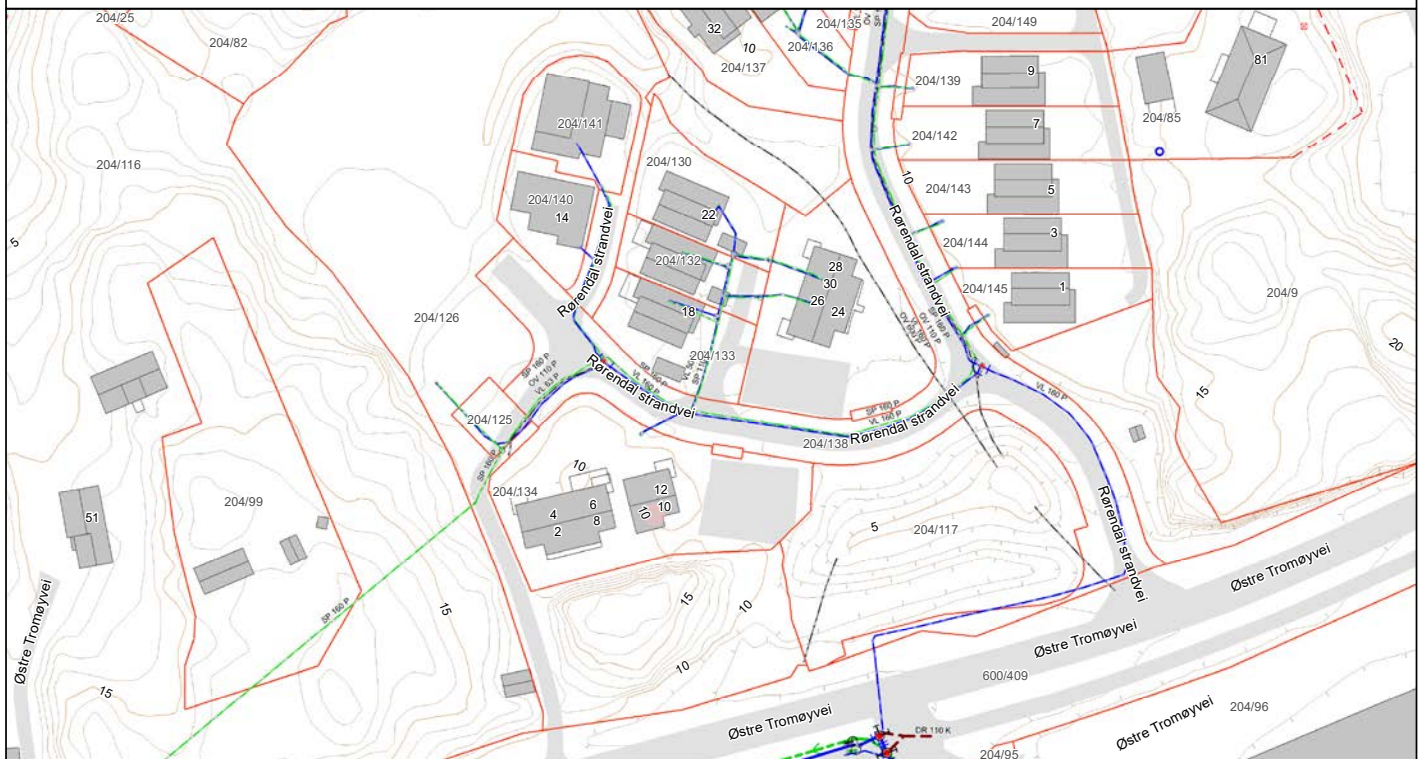
FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFOESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Ledningskart

Adresse: Rørendal strandvei 10, 4818 FÆRVIK
Gnr/Bnr: 204/134/0/5

Målestokk: 1:1,000
Areal: 2671 m²
Dato: 2026-04-28



Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

— Eiendomsgrense

- - - Usikker eiendomsgrense

Vann og avløp



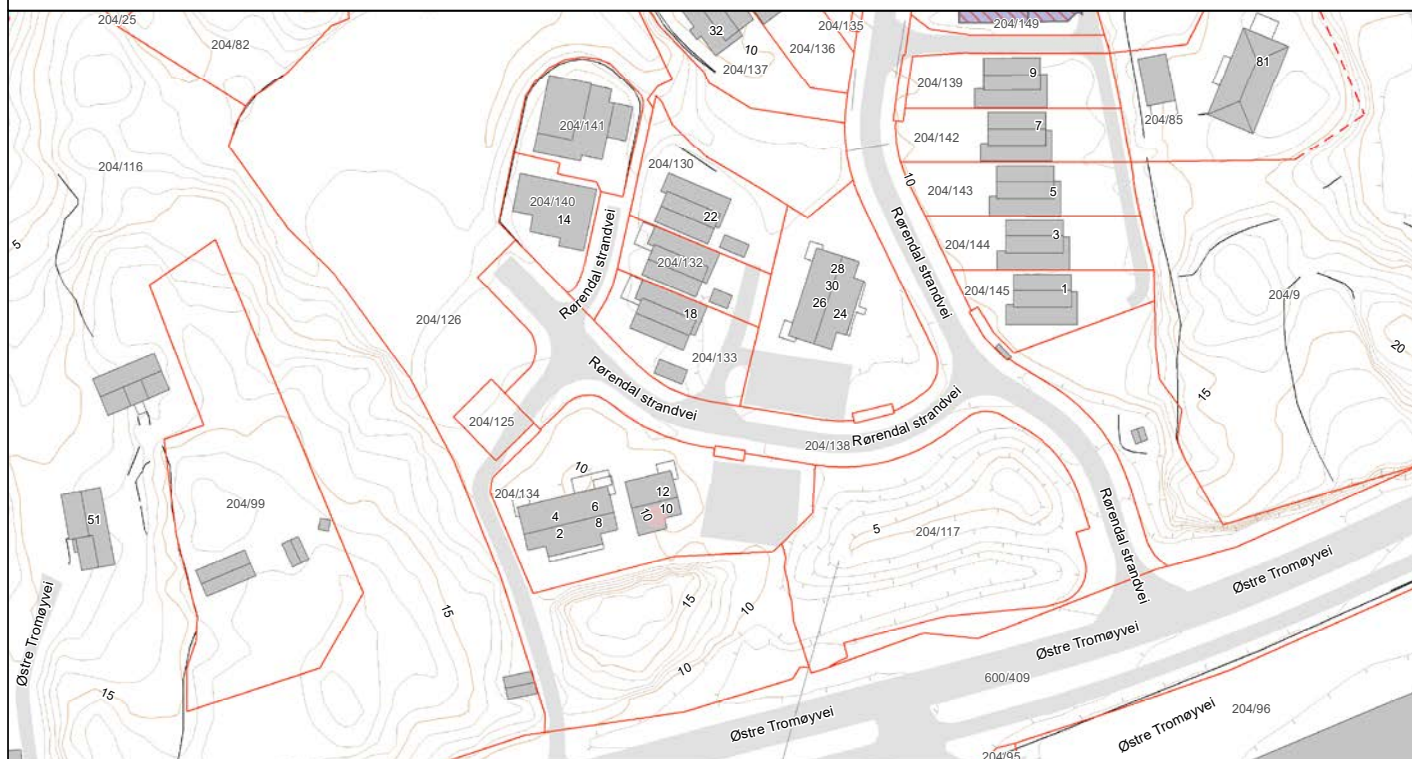
Grunnkart

Adresse: Rørendal strandvei 10, 4818 FÆRVIK
Gnr/Bnr: 204/134/0/5

Målestokk: 1:1.000
Areal: 2671 m²
Dato: 2026-04-28



ARENDALE KOMMUNE



Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

— Eiendomsgrense

- - - Usikker eiendomsgrense

Tegnforklaring - Veikart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- - - Usikker eiendomsgrense

Bilveg

VEGKATEGORI,MEDIUM

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

Ikke bilveg

VEGKATEGORI,MEDIUM,TYPEVEG

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

Reguleringsplan

Adresse: Rørendal strandvei 10, 4818 FÆRVIK

Gnr/Bnr: 204/134/0/5

Planident: 09062013-11

Ikrafttredelsesdato: 16.11.2022

Plannavn: Del av reguleringsplan for Skoghaven

Formål: 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse, 2019 - Annen veggrunn, grøntareal



ARENDALE KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-04-28



Hensynssone: RpStøySone



Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

	Eiendomsgrense
	1241 - Stenging av avkjørsel
	1242 - Avkjørsel
	Regulert høydelinje
	Reguleringsplan hensynssonegrense
	Avgrensning skriftlig bestemmelse
	<all other values>
	1211 - Byggegrense
	1214 - Bebyggelse som inngår i planen
	1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
	1221 - Regulert senterlinje
	1222 - Frisiktlinje
	1223 - Regulert kant kjørebane
	1259 - Måle- og avstandslinje
	Reguleringsplan formålsgrense
	Reguleringsplanomriss
	RpAngittHensynSone
	RpFareSone
	RpSikringSone
	RpStøySone
	Andre bestemmelseshjemler
	91 - Anlegg- og riggomr.
	510 - Høyspenningsanlegg
	Områder for industri / lager
	Kjørevei
	Annen veggrunn
	1211 - Byggegrense

	2012 - Gate med fortau
	2015 - Gang- sykkelveg
	2016 - Gangveg, -areal, gågate
	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
	2019 - Annen veggrunn, grøntareal
	2073 - Kollektivholdeplass
	2082 - Parkeringsplasser
	3001 - Grønnstruktur
	3031 - Turvei

REGULERINGSBESTEMMELSER

Plankartets dato: 06.08.2015 Bestemmelsenes dato: 19.10.2015
Rev dato: 04.12.2015 Rev dato: 04.12.2015

§ 1**GENERELT**

- 1.01 Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for boligutbygging med tilhørende anlegg.
- 1.02 Planområdet er regulert til følgende arealformål:

Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, ledd nr 1)

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, BF1 – BF3
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, BK1 – BK4
- Garasjeanlegg for boligbebyggelse, G1 – G3
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – post/renovasjon, f_PR1 – f_PR4
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – renovasjon, f_R1 – f_R5
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag, f_S1
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, SS1
- Uthus/naust/badehus - båtbu, N1
- Uteoppholdsareal, f_U1 – f_U2
- Lekeplass, f_L1 – f_L2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 2)

- Kjøreveg, o_K1 – o_K2, f_K3 – f_K4
- Fortau, o_F1
- Gang- og sykkelveg, o_GS1
- Gangvei, GV1
- Annen veggrunn – tekniske anlegg, o_A1 – o_A7
- Annen veggrunn – grøntareal, o_AG1 – o_AG5
- Kollektivholdeplass, o_KH1
- Parkeringsplasser, P1 – P4

Grønnstruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 3)

- Grønnstruktur, GR1-GR2
- Turveg, f_TV1

- Badeplass, f_BL1
- Vegetasjonsskjerm, V1

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (Pbl § 12-5, ledd nr 6)

- Ferdsel, o_FS1
- Friluftsområde i sjø og vassdrag, o_FR1
- Badeområde, f_BS1

1.03 Planområdet har fastsatt følgende hensynssoner:

Hensynssoner (Pbl § 12-6)

- Faresone (Pbl § 11-8, ledd nr. A)
 - Høyspent, H370_1
- Støysone (Pbl § 11-8, ledd nr. A)
 - Gul støysone, H220_1 – H220_3
- Bevaringssone (Pbl § 11-8)
 - Bevaring av naturmiljø, H560_1-H560_2

Bestemmelser i reguleringsplan (Pbl § 12-7)

- Bestemmelser, B1

§ 2**FELLESBESTEMMELSER**

- 2.01 Bygninger skal plasseres innenfor byggegrensene som vist på plankartet.
- 2.02 Tillatt utnyttelse i %-BYA for de ulike byggeområdene framgår av plankartet. %-BYA gjelder for hver enkelt tomt.
- 2.03 Krav til parkeringsdekning:
- Frittliggende småhusbebyggelse skal ha minimum 2 parkeringsplasser pr. boenhet på egen tomt.
 - Konsentrert småhusbebyggelse skal ha minimum 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet.
 - Småbåtanlegg har ikke krav til parkeringsdekning.
 - Det skal legges til rette for minimum 1,5 sykkelparkingsplass for hver boenhet innenfor områdene for konsentrert småhusbebyggelse. Dersom sykkelparkingsplassene anlegges utendørs, skal minimum 30 % av plassene være overbygd.
- 2.04 For de avkjørsler som er vist på plankartet med avkjørselspil, skal krav til frisikt tilfredsstilles for hver avkjørsel. Krav til frisikt defineres av en sikktrekant på 3 m x 20 m. Innenfor sikktrekanten skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 m over kjørebane for primærveien.
- 2.05 Det er tillatt å etablere fordrøyningsbasseng for overflatevann innenfor alle arealformålene i planen.

§ 3**BEBYGGELSE OG ANLEGG**

- 3.01 BF1 – BF3 er regulert til private områder for frittliggende småhusbebyggelse. Det tillates oppført 1- eller 2- mannsboliger innenfor områdene.

Maksimal tillatte høyder innenfor områdene BF1 – BF3:

Maksimal tillatt gesimshøyde er 7,0 m.

Maksimal tillatt mønehøyde er 8,0 m.

- 3.02 BK1 – BK4 er regulert til private områder for konsentrert småhusbebyggelse. Det tillates oppført 2-, 4- eller 6-mannsboliger, samt eneboliger i kjede innenfor områdene.

- 3.03 G1 – G3 er regulert til områder for garasjeanlegg for boligbebyggelse. Garasjer/car-porter tillates ikke bebygd med ark, takoppløft, takvindu eller balkong. Garasjene tillates ikke innredet til beboelse. Garasjer/car-porter skal være tilpasset boligbebyggelsen mht. materialvalg, form og farge.

Maksimal tillatte høyder innenfor områdene G1 – G3:

Maksimal tillatt gesimshøyde er 5,0 m.

Maksimal tillatt mønehøyde er 5,0 m.

- 3.04 f_PR1 – f_PR4 er regulert til felles områder for øvrige kommunaltekniske anlegg – post/renovasjon. Innenfor områdene skal det etableres anlegg for post- og avfallshåndtering. Det skal settes opp levegger og tak over renovasjonsdunker/postkassestativ i området for post/renovasjon. %-BYA=100 %.
Område f_PR1 er felles for områdene BF1, BK1 og BK2.
Område f_PR2 er felles for områdene BF2, BF3 og BK3
Område f_PR3 er felles for halvparten av boenhetene i område BK4
Område f_PR4 er felles for halvparten av boenhetene i områdene BK4
- 3.05 f_R1 – f_R5 er regulert til felles områder for øvrige kommunaltekniske anlegg – renovasjon. Innenfor områdene skal det etableres anlegg for avfallshåndtering. Det skal settes opp levegger og tak over renovasjonsdunker i området for post/renovasjon. %-BYA=100 %.
Område f_R1 er felles for boenhetene i område BK1.
Område f_R2 er felles for boenhetene i område BK2.
Område f_R3 er felles for boenhetene i område BK3.
Område f_R4 er felles for halvparten av boenhetene i område BK4.
Område f_R5 er felles for halvparten av boenhetene i område BK4.
- 3.06 f_S1 er regulert til område for felles småbåtanlegg i sjø og vassdrag. Det tillates lagt ut flytebrygge med en maks lengde på 10 m. Vestre del av flytebryggen skal benyttes som ilandstigningsbrygge og til fortøyning for kortere perioder. Østre del av flytebryggen skal benyttes som badebrygge.
- Bryggen tillates ikke benyttet til permanente båtplasser. Området er felles for alle boenheter innenfor planområdet.
- 3.07 Område SS1 er regulert til område for privat småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.
- Innenfor området skal brygger fundamenteres på fjell og krages ut i sjøen. Utkragete konstruksjoner skal ha overflate av treverk. Det tillates ikke etablert flytebrygger i området.
- 3.08 N1 er regulert til område for uthus/naust/badehus - båtbu. %-BYA=100%. Maksimale tillatt mønehøyde er 5,0 m. Det er ikke tillatt å legge inn vann- eller avløp i bygningen. Det er ikke tillatt å benytte bygningen til beboelse.
- 3.09 f_U1 – f_U2 er regulert til felles områder for uteoppholdsareal. Det er ikke tillatt med opparbeiding/bearbeiding av terrenget utover enkel tilrettelegging som vil fremme bruken av områdene til sosialt samlingssted og naturbasert lek. Det tillates ikke sprengning innenfor områdene. Med unntak av gapahuk o.l. tillates ikke oppført bygninger innenfor områdene.
- Innenfor område f_U1 skal det anlegges balløkke på 20 m x 28 m. Området skal i tillegg utstyres med 3 ulike typer lekeapparater, og minimum 2 benker.
- Innenfor område f_U2 kan det tilrettelegges med gressplen el. annet dekke som gjør området egnet som uteoppholdsareal i tilknytning til badeområdet.
- Områdene f_U1 – f_U2 er felles for alle boenhetene innenfor planområdet.
- 3.10 f_L1 – f_L2 er regulert til felles områder for lekeplass for små barn. Hver lekeplass skal minimum utstyres med 4 ulike typer lekeapparat og 1 benk. Lekeplassene skal være universelt opparbeidet. Lekeplassene skal sikres forsvarlig.

f_L1 er felles for boenhetene i områdene BF1, BK1 og BK2.
f_L2 er felles for boenhetene i områdene BF2-BF3, BK3-BK4.

§ 4

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 4.01 o_K1 – o_K2 er regulert til områder for offentlig kjøreveg.
- 4.02 f_K3 – f_K4 er regulert til felles privat kjøreveg.
f_K3 er felles for boenhetene i område BF1.
f_K4 er felles for alle boenhetene innenfor planområdet.
- 4.03 o_F1 er regulert til område for offentlig fortau.
- 4.04 o_GS1 er regulert til område for offentlig gang- og sykkelveg.
- 4.05 GV1 er regulert til privat gangvei.
- 4.06 o_A1 – o_A7 er regulert til områder for annen veggrunn – tekniske anlegg. Områdene er offentlige og skal nyttes til overvannshåndtering, siktsoner, snøopplag mv.
- 4.07 AG1 – AG5 er regulert til annen veggrunn – grøntareal. Områdene er private og skal benyttes til overvannshåndtering, snøopplag m.v. Områdene skal tildekkes med stedlige masser. Innenfor område o_AG1 kan det oppføres voll inntil kote +10 moh.
- 4.08 o_KH1 er regulert til offentlig kollektivholdeplass.
- 4.09 P1 og P3 er regulert til områder for privat parkering.
P4 er regulert til område for privat parkering. P4 skal kun benyttes til sykkelparkering.

§ 5

GRØNNSTRUKTUR

- 5.01 GR1 – GR2 er regulert til grønnstruktur. Områdene er privat og skal i all hovedsak bevares som naturområder. Det tillates tynning og vedlikeholdsskjøtsel av vegetasjonen.

Det tillates å etablere enkle stier innenfor områdene. Eksisterende stier tillates oppgradert. Det tillates ikke oppsetting av stengsler innenfor områdene som vil være til hinder for allmennheten.
- 5.02 f_TV1 er regulert til felles turveg. Turvegen skal opparbeides med gruset dekke. Turvegen er felles for alle boenhetene innenfor planområdet.
- 5.03 f_BL1 er regulert til felles område for badeplass. Det tillates ingen sprengning eller større terrenngrep i området. Det tillates påført dekke av skjellsand i strandsonen. Området er felles for alle boenhetene innenfor planområdet.
- 5.04 V1 er regulert til privat område for vegetasjonsskjerm.

§ 6

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

- 6.01 o_FS1 er regulert til områder for offentlig ferdsel.
-

- 6.02 o_FR1 er regulert til offentlig friluftsområde i sjø og vassdrag.
- 6.03 f_BS1 er regulert til felles badeområde. Området er felles for alle boenhetene innenfor planområdet.

§ 7

HENSYNSSONER

- 7.01 H370_1 er fastsatt til faresone-høyspentlinje.
- 7.02 H220_1 – H220_3 er fastsatt til støysone-gul sone. Innenfor sonen må det gjennomføres nødvendige støyskjermingstiltak for boligbebyggelsen. Alle boenheter som ligger med en eller flere fasader i støysonene skal være gjennomgående og ha en stille side hvor $L_{den} < 55\text{dB}$. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side. Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon. Støykrav til utearealer skal være tilfredsstillt, dvs. $L_{den} < 55\text{dB}$. Vinduer i soverom på støyutsatt side og som samtidig er soleksponert, skal ha utvendig solavskjerming.
- 7.03 H560_1-H560_2 er fastsatt til bevaringssone av naturmiljø.

Innenfor område H560_1 tillates det kun tiltak i bekken som forbedrer bekken som sjøørretførende bekk. Stedegen vegetasjon som fremmer ivaretagelse av bekken som sjøørretførende bekk skal bevares. Vanlig skjøtsel av vegetasjon tillates. Det tillates nyplanting av vekster som kan ivareta og sikre bekken som en sjøørretførende bekk.

Bekken skal ivaretas som gytebekk under anleggsperioden, og nødvendige sikringstiltak for bekken må iverksettes under anleggsperioden.

Innenfor område H560_2 skal det etableres åpen bekk. Det tillates nyplanting av vekster som kan ivareta og sikre bekken som en sjøørretførende bekk. Vanlig skjøtsel av vegetasjon tillates.

§ 8

BESTEMMELSER I REGULERINGSPLAN

- 8.01 B1 er fastsatt til bestemmelser i reguleringsplan. Innenfor området skal det etableres åpen bekk. Bekken skal utformes slik at den kan fungere som gytebekk for sjøørrett.

§ 9

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 9.01 Krav til parkeringsdekning, jfr § 2.03 skal til enhver tid være oppfylt før nye bygninger innenfor planområdet tas i bruk.
- 9.02 Alle fellesområdene skal være opparbeidet og klare til bruk før boenhetene som skal benytte de ulike fellesområdene, jfr. §§ 3.04, 3.05, 3.06, 3.09, 3.10, 4.02, 5.02, 5.03 og 6.03, kan tas i bruk.

- 9.03 Det skal foreligge dokumentasjon på tilfredsstillende støyforhold før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak innenfor hensynssone – støysone H220_1 – H220_3, jf. § 7.02. Nødvendige støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt før de enkelte boenhetene kan tas i bruk.
- 9.04 Ved opparbeidelse av nye avkjørsler skal det samtidig opparbeides nødvendig frisikt iht frisiktlinjene som er vist på plankartet.
- 9.05 Gang- og sykkelveg innenfor planområdet (o_GS1) og frem til avkjørselen til Tybakken jf. innregulert gang- og sykkelveg i reguleringsplan for Rørendal (vedtatt 01.02.1993) og gangvei GV1, skal være ferdigstilt, før nye bygninger innenfor planområdet kan tas i bruk.
- 9.06 Område for sykkelparkering, P4, skal opparbeides før småbåtanlegg i område SS1 kan tas i bruk.
- 9.07 Innenfor område B1, bestemmelser i reguleringsplan, skal det etableres åpen bekk før nye bygninger innenfor planområdet kan tas i bruk.

ARENDALE KOMMUNE

Planbestemmelser for detaljplan for Skoghaven

Arkivsak: 2013/931
Arkivkode: 09062013-11

Vedtatt i Arendal bystyre: 23.06.2016, PS 110/16
Plankartets dato: 06.08.2015, endret 20.09.2022

Mindre endring, administrativt vedtak: 26.02.2019, sak 19/1132
Kort beskrivelse: Endringer i forbindelse med etablering av g/s-veg; Fv. 409 Holtet-Skudereis.
Se planident 09062019-1.

Endring, administrativt vedtak: 01.07.2020, sak 20/3329
Kort beskrivelse: Endret fra konsentrert til mer frittliggende bebyggelse. Andre småjusteringer som følge av dette. Åpnet for tiltak utenfor byggegrensen.

Endring, administrativt vedtak 16.11.2022, sak 22/18648
Kort beskrivelse:
Endret til kun ett område for renovasjon, med nedgravd renovasjonsløsning.
Endret bestemmelse om bygningshøyde fra 9,0 m til 10,0 m for områder for konsentrert småhusbebyggelse, BK1-BK2.

§ 1 GENERELT

- 1.01 Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for boligutbygging med tilhørende anlegg.
- 1.02 Planområdet er regulert til følgende arealformål:

Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, ledd nr 1)

- Boligbebyggelse, BB1
- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, BF1 –BF4
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, BK1- BK2,
- Garasjeanlegg for boligbebyggelse, f_G3
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – post, f_ØK1 – f_ØK4
- Renovasjonsanlegg, f_RA1
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag, S1
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, SS1
- Uthus/naust/badeplass - båtbu, N1
- Uteoppholdsareal, f_U1 – U2
- Lekeplass, f_L1 – f_L2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 2)

- Kjøreveg, o_K1 – o_K2, f_K3 – f_K4
- Fortau, o_F1
- Gang- og sykkelveg, o_GS1
- Gangvei, GV1, o_GV2
- Annen veggrunn – tekniske anlegg, o_A1 – o_A9
- Annen veggrunn – grøntareal, o_AG1 – o_AG5
- Kollektivholdeplass, o_KH1
- Parkeringsplasser, P1 – P4

Grønnstruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 3)

- Grønnstruktur, GR1-GR3
- Turveg, f_TV1
- Badeplass, BL1
- Vegetasjonsskjerm, V1

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (Pbl § 12-5, ledd nr 6)

- Ferdsel, o_FS1
- Friluftsområde i sjø og vassdrag, o_FR1
- Badeområde, BS1

1.03 Planområdet har fastsatt følgende hensynssoner:

Hensynssoner (Pbl § 12-6)

- Sikringssone (Pbl § 11-8)
 - Frisikt, H140_1-H140_5
- Faresone (Pbl § 11-8, ledd nr. A)
 - Høyspent, H370_1
- Støysone (Pbl § 11-8, ledd nr. A)
 - Gul støysone, H220_1 – H220_3
- Bevaringssone (Pbl § 11-8)
 - Bevaring av naturmiljø, H560_1-H560_2

Bestemmelser i reguleringsplan (Pbl § 12-7)

- Bestemmelser, B1

§ 2

FELLESBESTEMMELSER

2.01 Bygninger skal plasseres innenfor byggegrensene som vist på plankartet. Mindre bygninger/byggverk (eks. garasje/carport/bod/uthus) med samlet bebygd areal inntil 50 m², gesimshøyde inntil 5,0 m og mønehøyde inntil 6,0 m, som ikke brukes til beboelse, tillates plassert utenfor byggegrensene, men ikke nærmere enn 1,0 m fra nabogrense og med minste avstand 4 m målt horisontalt fra asfaltkant offentlig veg. Om garasje plasseres med porten vinkelrett eller skrått mot veg er kravet 7 m målt horisontalt fra asfaltkant offentlig veg.

Forstøtningsmur i naturstein samt fyllinger/skjæringer (planering) tillates oppført utenfor byggegrensene. Synlig del av mur skal ikke overstige 3,0 m.

Åpen parkeringsplass tillates utenfor byggegrenser, men ikke nærmere enn 1,0 m fra nabogrense.

Det tillates etablert interne atkomstveier ut til formålsgrensen i områder som ikke grenser inntil offentlig vei.

- 2.02 Tillatt utnyttelse i %-BYA for de ulike byggeområdene framgår av plankartet. %-BYA gjelder for hver enkelt tomt.
- 2.03 Krav til parkeringsdekning:
- Frittliggende småhusbebyggelse skal ha minimum 2 parkeringsplasser pr. boenhet på egen tomt.
 - Boligbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse skal ha minimum 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet.
 - Småbåtanlegg har ikke krav til parkeringsdekning.
 - Det skal legges til rette for minimum 1,5 sykkelparkeringsplass for hver boenhet innenfor områdene for konsentrert småhusbebyggelse. Dersom sykkelparkeringsplassene anlegges utendørs, skal minimum 30 % av plassene være overbygd.
- 2.04 For de avkjørsler som er vist på plankartet med avkjørselspil skal krav til frisikt tilfredsstilles for hver avkjørsel. Krav til frisikt defineres av en sikktrekant på 3 m x 20 m. Innenfor sikktrekanten skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 m over kjørebane for primærveien. Det er en justeringsadgang på 2,5 m i hver retning målt fra atkomstpil. Krav til frisikt skal sikres på egen tomt.
- 2.05 Det er tillatt å etablere fordrøyningsbasseng for overflatevann innenfor alle arealformålene i planen.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 3.01 BF1 – BF4 er regulert til private områder for frittliggende småhusbebyggelse. Det tillates oppført 1- eller 2- mannsboliger innenfor områdene.

Maksimale tillatte høyder innenfor områdene BF1 – BF4:
Maksimal tillatt gesimshøyde er 7,0 m.
Maksimal tillatt mønehøyde er 8,0 m.

Innenfor område BF1 gjelder bestemmelse 2.01 første ledd også for garasje/carport bygd inntil/sammen med bolig.

Innenfor BF4 tillates det terrasser inntil 2,0 m ut over byggegrensen mot nord og nordvest.

- 3.02 BK1 – BK2 er regulert til private områder for konsentrert småhusbebyggelse. Det tillates oppført 2-, 4- eller 6-mannsboliger, samt eneboliger i kjede innenfor områdene.

Maksimale tillatte høyder innenfor områdene BK1-BK2:
Maksimal tillatt gesimshøyde-/mønehøyde er 10,0 m.

Innenfor område BK2 tillates utkraging av veranda, terrasser og balkong inntil 2,0 m ut over byggegrensen mot nord.

- 3.03 BB1 er regulert til boligbebyggelse. Det tillates oppført 2-, 4- eller 6-mannsboliger, samt eneboliger i kjede og frittliggende eneboliger innenfor området.
- 3.04 f_G3 er regulert til felles områder for garasjeanlegg for boligbebyggelse. Garasjer/car-porter tillates ikke bebygd med ark, takoppløft, takvindu eller balkong. Garasjene tillates ikke innredet til beboelse. Garasjer/car-porter skal være tilpasset boligbebyggelsen mht. materialvalg, form og farge.

Maksimale tillatte høyder innenfor området f_G3:
Maksimal tillatt gesimshøyde er 5,0 m.
Maksimal tillatt mønehøyde er 5,0 m.

f_G3 er felles for deler av område BB1.

- 3.05 f_ØK1 – f_ØK4 er regulert til felles områder for øvrige kommunaltekniske anlegg – post. Innenfor områdene skal det etableres anlegg for post. Det skal settes opp levegger og tak over postkassestativ i området for post. %-BYA=100 %.
Område f_ØK1 er felles for områdene BF1, BK1 og BK2.
Område f_ØK2 er felles for halvparten av boenhetene i områdene BB1.
Område f_ØK3 er felles for halvparten av boenhetene i område BB1.
Område f_ØK4 er felles for områdene BF2-BF4.
- 3.06 f_RA1 Innenfor området legges det til rette for felles nedgravd renovasjonsløsning. Renovasjonsanlegget er felles for alle boenhetene innenfor planområdet. Antall og fordeling av beholdere for ulike avfallstyper fastsettes i samråd med Agder renovasjon ved utbygging.
- 3.07 S1 er regulert til område for privat småbåtanlegg i sjø og vassdrag. Det tillates lagt ut flytebrygge med en maks lengde på 10 m. Vestre del av flytebryggen skal benyttes som ilandstigningsbrygge og til fortøyning for kortere perioder. Østre del av flytebryggen skal benyttes som badebrygge.

Bryggen tillates ikke benyttet til permanente båtplasser.

- 3.08 Område SS1 er regulert til område for privat småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

Det tillates ikke etablert flytebrygger i området.

- 3.09 N1 er regulert til område for uthus/naust/badehus - båtbu. %-BYA=100%. Maksimalt tillatt mønehøyde er 5,0 m. Det er ikke tillatt å legge inn vann- eller avløp i bygningen. Det er ikke tillatt å benytte bygningen til beboelse.

- 3.10 f_U1 er regulert til felles områder for uteoppholdsareal. f_U2 er regulert til privat område for uteoppholdsareal. f_U1 er felles for alle boenhetene innenfor planområdet. Innenfor område f_U1 skal det anlegges balløkke på 20 m x 28 m. Området skal i tillegg utstyres med 3 ulike typer lekeapparater, og minimum 2 benker.

Innenfor område U2 kan det tilrettelegges med gressplen el. annet dekke som gjør området egnet som uteoppholdsareal i tilknytning til badeområdet.

- 3.11 f_L1 – f_L2 er regulert til felles områder for lekeplass for små barn. Hver lekeplass skal minimum utstyres med 4 ulike typer lekeapparat og 1 benk. Lekeplassene skal være universelt opparbeidet. Lekeplassene skal sikres forsvarlig.

f_L1 er felles for boenhetene i områdene BF1, BK1 og BK2.

f_L2 er felles for boenhetene i områdene BF2-BF4 og BB1.

§ 4

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 4.01 o_K1 – o_K2 er regulert til områder for offentlig kjøreveg.
- 4.02 f_K3 – f_K4 er regulert til felles privat kjøreveg.
f_K3 er felles for boenhetene i område BF1.
f_K4 er felles for alle boenhetene innenfor planområdet.
- 4.03 o_F1 er regulert til område for offentlig fortau.
- 4.04 o_GS1 er regulert til område for offentlig gang- og sykkelveg.
- 4.05 GV1 er regulert til privat gangvei. o_GV2 er regulert til offentlig gangvei.
- 4.06 o_A1 – o_A9 er regulert til områder for annen veggrunn – tekniske anlegg. Områdene er offentlige og skal nyttes til overvannshåndtering, siktsoner, snøopplag mv.
- 4.07 AG1 – AG5 er regulert til annen veggrunn – grøntareal. Områdene er private og skal benyttes til overvannshåndtering, snøopplag m.v. Områdene skal tildekkes med stedlige masser. Innenfor område o_AG1 kan det oppføres voll inntil kote +10 moh.
- 4.08 o_KH1 er regulert til offentlig kollektivholdeplass.
- 4.09 P1 og P3 er regulert til områder for privat parkering.
P4 er regulert til område for privat parkering. P4 skal kun benyttes til sykkelparkering.

§ 5

GRØNNSTRUKTUR

- 5.01 GR1 – GR3 er regulert til grønnstruktur. Områdene er privat og skal i all hovedsak bevares som naturområder. Det tillates tynning og vedlikeholdsskjøtsel av vegetasjonen.

Det tillates å etablere enkle stier innenfor områdene. Eksisterende stier tillates oppgradert. Det tillates ikke oppsetting av stengsler innenfor områdene som vil være til hinder for allmennheten.
- 5.02 f_TV1 er regulert til felles turveg. Turvegen skal opparbeides med gruset dekke. Turvegen er felles for alle boenhetene innenfor planområdet.
- 5.03 BL1 er regulert til privat område for badeplass. Det tillates ingen sprengning eller større terrenginngrep i området. Det tillates påført dekke av skjellsand i strandsonen.
- 5.04 V1 er regulert til privat område for vegetasjonsskjerm.

§ 6

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

- 6.01 o_FS1 er regulert til områder for offentlig ferdsel.
- 6.02 o_FR1 er regulert til offentlig friluftsområde i sjø og vassdrag.

- 6.03 BS1 er regulert til privat badeområde.

§ 7 HENSYNSSONER

- 7.01 H370_1 er fastsatt til faresone-høyspentlinje.
- 7.02 H220_1 – H220_3 er fastsatt til støysone-gul sone. Innenfor sonen må det gjennomføres nødvendige støyskjermingstiltak for boligbebyggelsen.
Alle boenheter som ligger med en eller flere fasader i støysonene skal være gjennomgående og ha en stille side hvor $L_{den} < 55\text{dB}$.
Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side.
Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon.
Støykrav til utearealer skal være tilfredsstillt, dvs. $L_{den} < 55\text{dB}$.
Vinduer i soverom på støyutsatt side og som samtidig er soleksponert, skal ha utvendig solavskjerming.
- 7.03 H560_1-H560_2 er fastsatt til bevaringssone av naturmiljø.
- Innenfor område H560_1 tillates det kun tiltak i bekken som forbedrer bekken som sjørørretførende bekk. Stedegen vegetasjon som fremmer ivaretagelse av bekken som sjørørretførende bekk skal bevares. Vanlig skjøtsel av vegetasjon tillates. Det tillates nyplanting av vekster som kan ivareta og sikre bekken som en sjørørretførende bekk.
- Bekken skal ivaretas som gytebekk under anleggsperioden, og nødvendige sikringstiltak for bekken må iverksettes under anleggsperioden.
- Innenfor område H560_2 skal det etableres åpen bekk. Det tillates nyplanting av vekster som kan ivareta og sikre bekken som en sjørørretførende bekk. Vanlig skjøtsel av vegetasjon tillates.
- 7.04 H 140_1-H140_5 er regulert til sikringsone – frisikt. Innenfor frisiktsonene skal terrenget være slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Beplantning innenfor frisiktsonene tillates såfremt denne ikke blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiens nivå. Områdene tillates ikke benyttet til parkering /lagring.

§ 8

BESTEMMELSER I REGULERINGSPLAN

- 8.01 B1 er fastsatt til bestemmelser i reguleringsplan. Innenfor området skal det etableres åpen bekk. Bekken skal utformes slik at den kan fungere som gytebekk for sjørørrett.

§ 9

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 9.01 Krav til parkeringsdekning, jfr § 2.03 skal til enhver tid være oppfylt før nye bygninger innenfor planområdet tas i bruk.
- 9.02 Alle fellesområdene skal være opparbeidet og klare til bruk før boenhetene som skal benytte de ulike fellesområdene, jfr. §§ 3.05, 3.06, 3.07, 3.10, 3.14, 4.02, 5.02, 5.03 og 6.03, kan tas i bruk.

- 9.03 Det skal foreligge dokumentasjon på tilfredsstillende støyforhold før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak innenfor hensynssone – støysone H220_1 – H220_3, jf. § 7.02. Nødvendige støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt før de enkelte boenhetene kan tas i bruk.
- 9.04 Ved opparbeidelse av nye avkjørsler skal det samtidig opparbeides nødvendig frisikt iht frisiktlinjene som er vist på plankartet, og iht. § 2.04
- Frisiktsonene H140_1-H140_5 skal være opparbeidet iht. § 7.04 før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger for nye bygninger innenfor planområdet.
- 9.05 Gang- og sykkelveg innenfor planområdet (o_GS1) og frem til avkjørselen til Tybakken jf. innregulert gang- og sykkelveg i reguleringsplan for Rørendal (vedtatt 01.02.1993) og gangvei GV1 og o_GV2, skal være ferdigstilt, før nye bygninger innenfor planområdet kan tas i bruk.
- 9.06 Område for sykkelparkering, P4, skal opparbeides før småbåtanlegg i område SS1 kan tas i bruk.
- 9.07 Innenfor område B1, bestemmelser i reguleringsplan, skal det etableres åpen bekk før nye bygninger innenfor planområdet kan tas i bruk.
- 9.08 Før det kan gis igangsettingstillatelse, skal tekniske planer for nytt kryss for offentlig kjøreveg o_K2 til Fv. 409, og gangvei GV1 og o_GV2 være godkjent av Statens vegvesen.

Arendal, 23.06.2016



Nina Blomberg-Carlson
saksbehandler

Matrikkelrapport for Seksjon 4203-204/134/0/5

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	11.08.2023	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunennummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

- | | | |
|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst | <input type="checkbox"/> Avklarte eiere | <input type="checkbox"/> Har festegrunn |
| <input type="checkbox"/> Bestående | <input type="checkbox"/> Har grunnforurensning | <input type="checkbox"/> Mangel matrikkelføring |
| <input type="checkbox"/> Seksjonert | <input type="checkbox"/> Har kulturminner | <input type="checkbox"/> Har anmerket klage |

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
TERJE ROSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
SF - Sammenslåing	12.07.2024	12.06.2024	24/9224	
SE - Seksjonering	29.06.2023	29.06.2023	23/11609	

Grunnforurensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber. areal	Arealmerkna

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
301134457	0	122 - Tomannsbolig, horisontaldelt	FA - Ferdigattest

Bygning 301134457: 122 - Tomannsbolig, horisontaldelt

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	174.0
Antall boenheter	2	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	174.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	25.11.2022	25.11.2022
EB - Endre bygningsdata	28.11.2022	28.11.2022
EB - Endre bygningsdata	29.06.2023	29.06.2023
FA - Ferdigattest	21.12.2023	02.01.2024
EB - Endre bygningsdata	21.02.2024	21.02.2024

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	68.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H03	0	38.0	0.0	38.0	0.0
H01	1	68.0	0.0	68.0	5.0
H02	1	68.0	0.0	68.0	5.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Rørendal strandvei	10		4818 FÆRVIK

Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-204/134/0

Bruksnavn		Beregnet areal	2 670.7
Etablert dato	16.01.2023	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	16.07.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	2
Kommunennummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

- | | | |
|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst | <input type="checkbox"/> Avklarte eiere | <input type="checkbox"/> Har festegrunn |
| <input type="checkbox"/> Bestående | <input type="checkbox"/> Har grunnforurensning | <input type="checkbox"/> Mangel matrikkelføring |
| <input checked="" type="checkbox"/> Seksjonert | <input type="checkbox"/> Har kulturminner | <input type="checkbox"/> Har anmerket klage |

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
					/

Ikke-tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
					/

Kontaktinstanser

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
					/

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
SF - Sammenslåing	12.07.2024	12.06.2024	24/9224	
SE - Seksjonering	29.06.2023	29.06.2023	23/11609	
OP - Oppmålingsforretning	24.05.2023	31.05.2023	22/15333	
OP - Oppmålingsforretning	28.11.2022	28.11.2022	21/15333	
OP - Oppmålingsforretning	28.11.2022	28.11.2022	22/15333	
FE - Feilretting	28.11.2022	27.01.2023	22/15333	
AF - Annen forretningstype	28.11.2022	29.10.2024	22/15333	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		1 506.6	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		1 164.1	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status

Bygning :

Opprinnelseskode		BRA Bolig	
Antall boenheter		BRA Annet	
Antall etasjer		BRA Totalt	
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Rørendal strandvei	30		4818 FÆRVIK
Rørendal strandvei	28		4818 FÆRVIK
Rørendal strandvei	24		4818 FÆRVIK
Rørendal strandvei	26		4818 FÆRVIK
Rørendal strandvei	2		4818 FÆRVIK
Rørendal strandvei	4		4818 FÆRVIK
Rørendal strandvei	8		4818 FÆRVIK
Rørendal strandvei	6		4818 FÆRVIK
Rørendal strandvei	10		4818 FÆRVIK
Rørendal strandvei	12		4818 FÆRVIK

Nabolagsprofil

Rørendal strandvei 10 - Nabolaget Gjerrestad/Færvik - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Husdyreiere



Offentlig transport

Skudereis Linje 102	4 min	0.4 km
Arendal stasjon Linje R50	12 min	6.6 km
Kristiansand Kjevik	58 min	

Skoler

Roligheden skole (1-10 kl.) 505 elever, 38 klasser	6 min	3.2 km
Sandnes skole (1-7 kl.) 180 elever, 12 klasser	5 min	4 km
Stuenes skole (1-10 kl.) 471 elever, 24 klasser	9 min	5.5 km
Birkenlund skole (1-10 kl.) 416 elever, 21 klasser	11 min	6 km
Arendal vgs - Mølleheia	13 min	
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	16 min	7.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Naboskapet

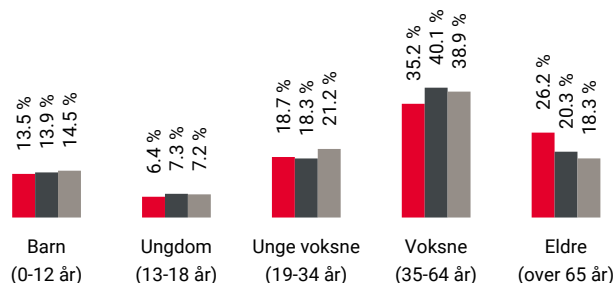
Godt vennskap 71/100



Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gjerrestad/Færvik	1 246	598
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tybakken barnehage (0-5 år) 46 barn	17 min	1.5 km
Marisberg barnehage (0-5 år) 73 barn	22 min	1.9 km
Fabakken barnehage (1-6 år) 46 barn	5 min	3.1 km

Dagligvare

Coop Extra Tromøytunet PostNord	14 min	1.2 km
Rema 1000 Krøgenes Post i butikk, PostNord	4 min	2.6 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



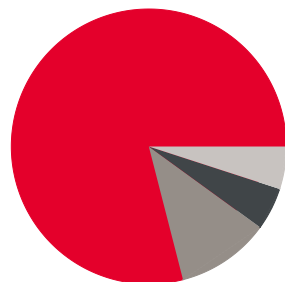
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

Sport

- ⚽ E Kornveien Tybakken nærmiljøanleg... 17 min 🚶
Ballspill 1.4 km
- ⚽ Lofstadåsen ballbinge 3 min 🚗
Ballspill 2.4 km
- 🚴 MOVA Krøgenes 5 min 🚗
- 🚴 MOVA Arendal Sentrum 16 min 🚗

Boligmasse

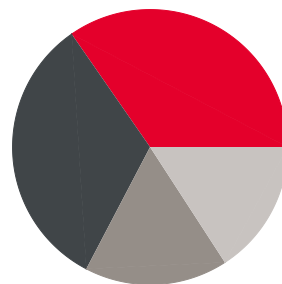


- 79% enebolig
- 5% rekkehus
- 11% blokk
- 5% annet

Varer/Tjenester

- 📦 Saltrød Senter 9 min 🚗
- 📦 Vitusapotek Tromøy 14 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 35% i barnehagealder
- 33% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

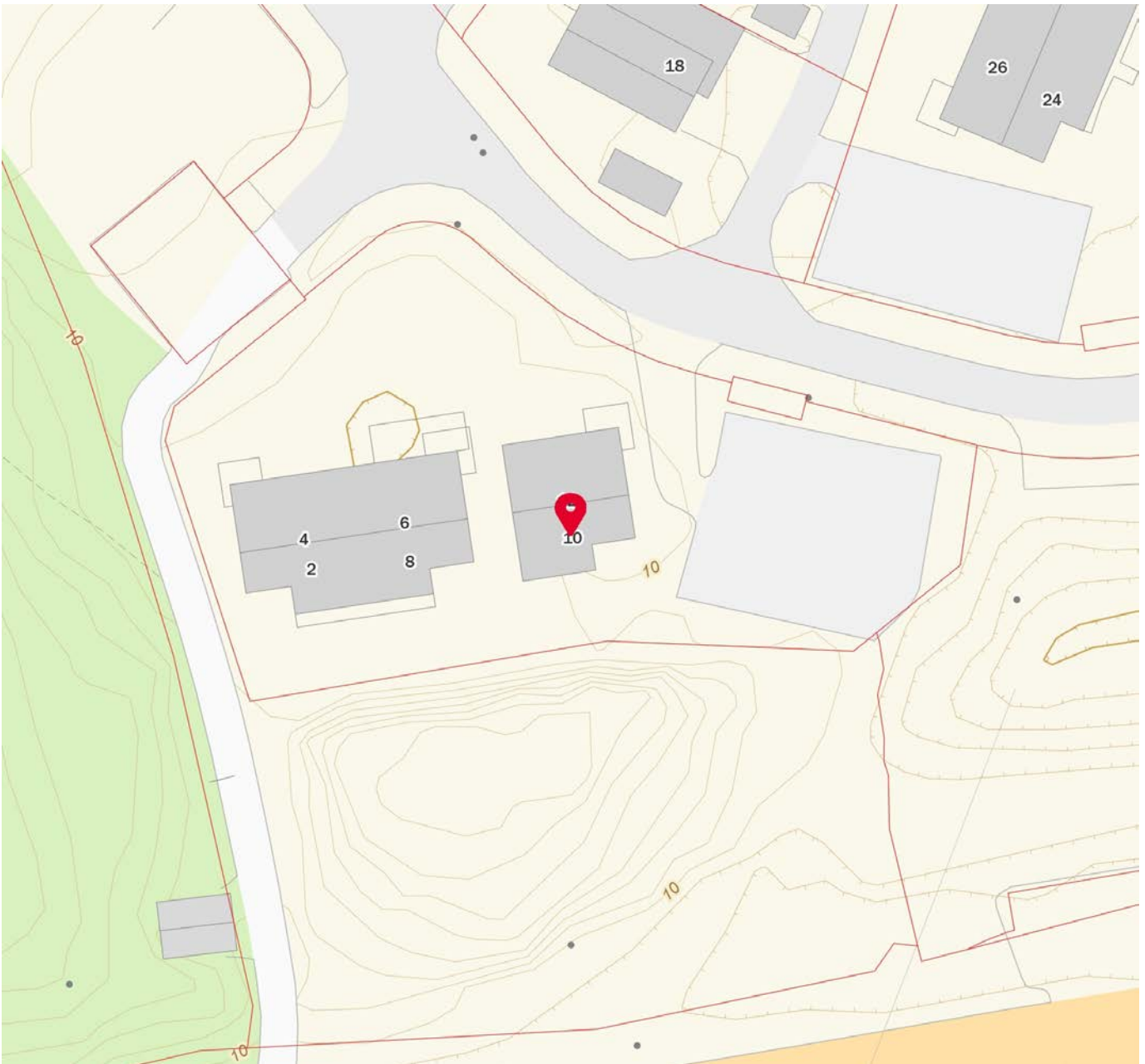
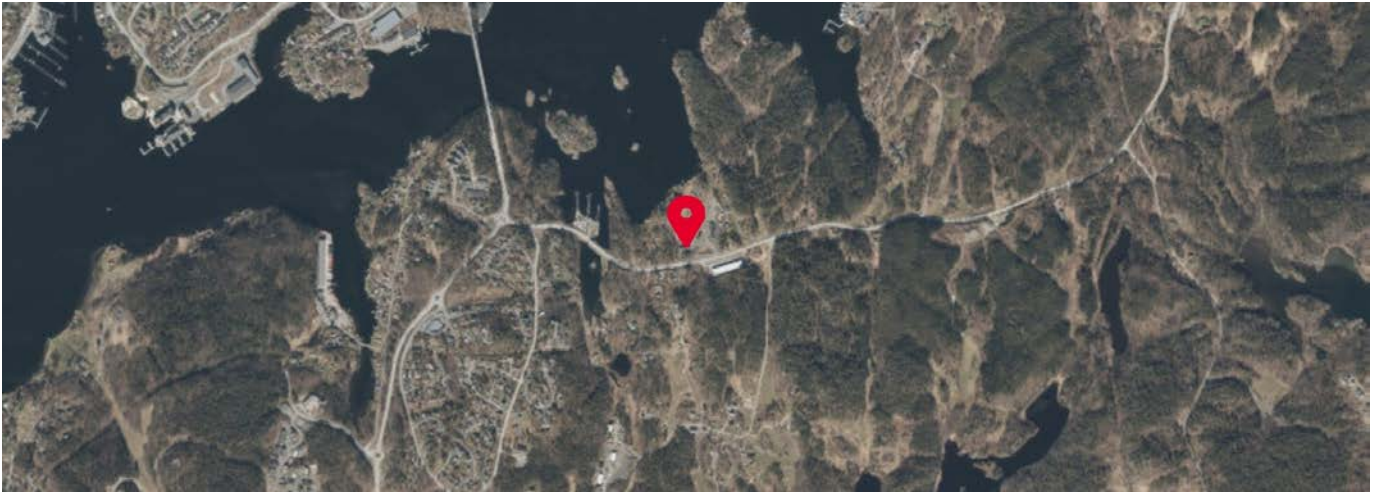


0% 44%

- Gjerrestad/Færvik
- Arendal
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



 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 eiendom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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**

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 budforhøyelser, 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 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 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 budgivere 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.

For eiendommen:

Adresse: Rørendal strandvei 10
4818 FÆRVIK**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Martine Strand**Oppdragsnummer:****Telefon:** 936 15 788
E-post: martine.strand@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 viderefordlet 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: _____

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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre