

aktiv.



Tangen alle 49C, 4817 HIS

**Stor 4-roms toppleilighet i 3 etasje
- Flott utsikt mot Nidelva - Garasje
med el-bil lader - Heis**



Eiendomsmegler
Bjørn Gundersen

Mobil 472 01 276
E-post bjorn.gundersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arendal
Vestre Gate 2, 4836 Arendal. TLF. 469 09 000

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 790 000,-
Omkostn.: Kr 196 100,-
Total ink omk.: Kr 7 986 100,-
Felleskostn.: Kr 4 819,-
Selger: Freddy Larsen
Moy Maren Larsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2020
BRA-i/BRA Total 138/157 kvm
Tomtstr.: 2684.7 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 303, bnr. 130
Snr. 9
Oppdragsnr.: 1409250043

Stor 4-roms toppleilighet i
3 etasje - Flott utsikt mot
Nidelva - Garasje med
el-bil lader - Heis

Velkommen til denne flotte toppleiligheten i Sameiet Tangen Allè. Sameiet består av 10 eierseksjoner og 2 rekkegarasjer, med en plass til hver seksjon. El-bil lader er montert. Leiligheten er romslig, og holder en meget god standard. Eiendommen ligger i idylliske og landlige omgivelser langs Nidelva. Rett ved ligger den populære EB-stranda. Sommerstid kan man benytte seg av restauranten på Nidelv brygge.



Innhold

Velkommen2
Plantegning18
Om eiendommen22
Tilstandsrapport33
Egenerklæring52
Energiattest61
Nabolagsprofil..... 157
Forbrukerinformasjon 164
Budskjema 165

Velkommen til Tangen Allè 49C

3.Etasje: Vindfang/gang, bod, bad/wc/vaskerom, bad/wc, 3 soverom,
Stue/kjøkken i åpen løsning.
Andel av rekkegarasje



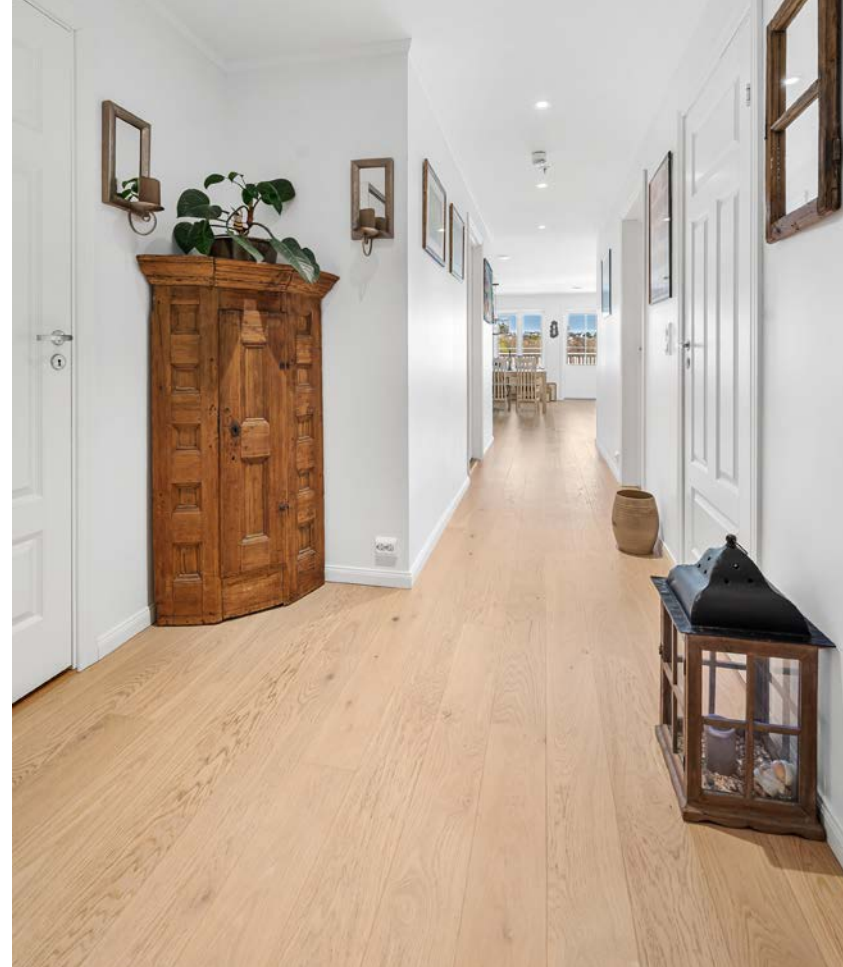
Stue/kjøkken i åpen løsning.
Utgang til Terrasse med nydelig utsikt mot Nidelva.



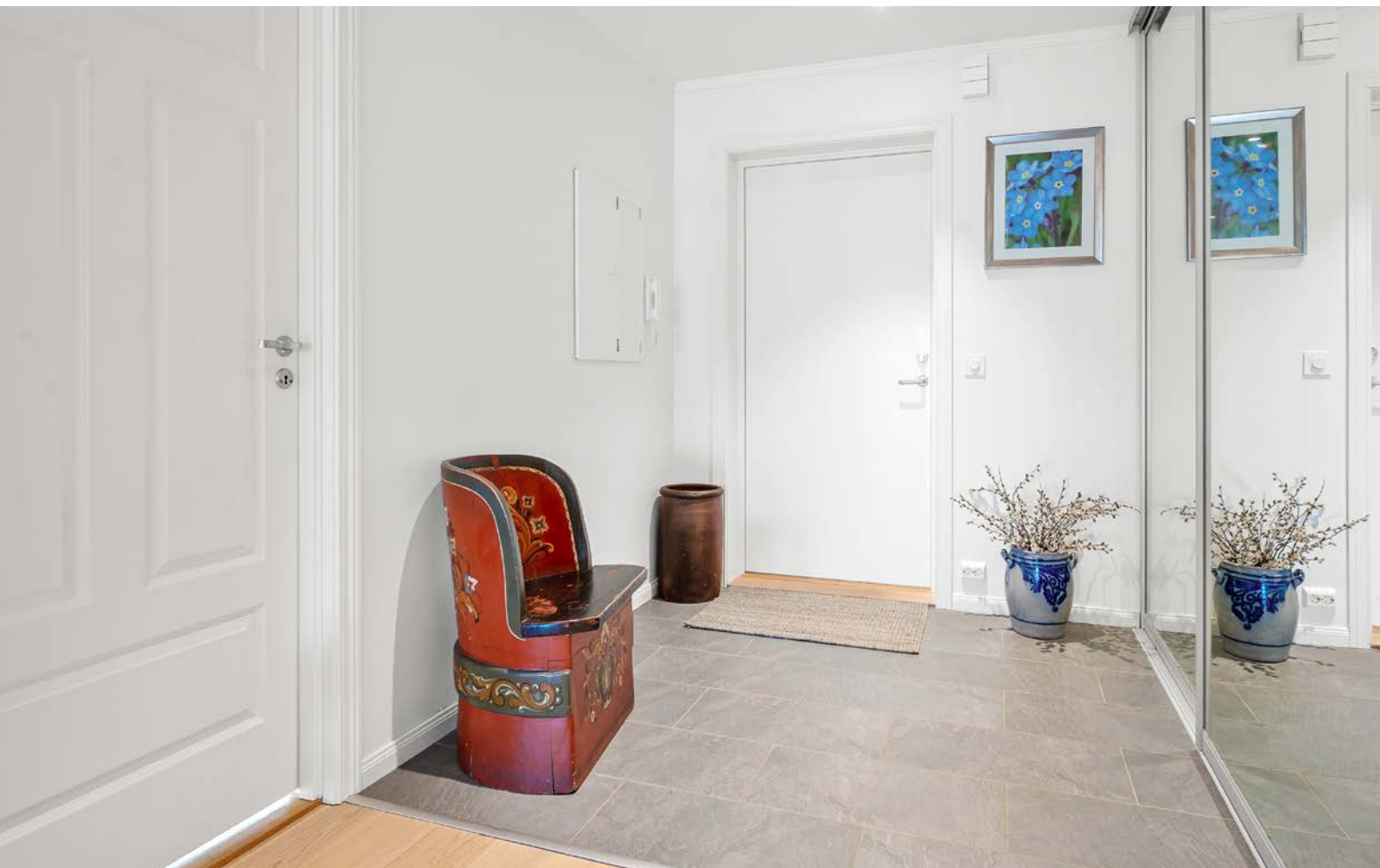




Lys og åpen entre/gang



2 baderom
Bad/wc/vaskerom - Bad/wc



3 soverom
Utgang til terrasse fra det ene rommet





Andel av rekkegarasje - ende.
El-bil lader er montert i garasjen



Plantegning

3. etasje

Tangen Allè 49 C



aktiv.



Plantegningen er ikke målbar, og overflatebehandling er ikke nødvendigvis i samsvar med de faktiske forhold. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Notater



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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 138 m²

BRA - e: 19 m²

BRA totalt: 157 m²

TBA: 31 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 19 m² Garasje3. etasje

BRA-i: 138 m² Gang, bod, 2 bad, 3 soverom, stue, kjøkken

TBA fordelt på etasje

3. etasje

31 m² Terrasser

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leilighet:

Bruksareal = 138 m² / P-rom = 130 m² / S-rom = 8 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2684.7 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet fellestomt for Sameiet Tangen Allè.

Rundt bebyggelsen er det opparbeidet med plenareal mot elven. Gruset innkjørsel/tun ved garasjer og gjesteparkering. Fra leilighetens veranda har man flott utsikt mot Nidelva, samt gode solforhold.

Tinglyst utbyggingsavtale for tomtens nord-østre del

som gir rett til oppføring av 2 stk. eneboliger på det ubebygde arealet. Dette er pr. idag en del av fellestomten.

Beliggenhet

Toppleilighet i Eierseksjonssameiet Tangen Allè.

Nydelig beliggenhet i idylliske og landlege

omgivelser ved Nidelva på Tangen, Hisøy. Flott

utsikt mot elva og omliggende område. Like ved

ligger den populære "EB-stranda", en av Arendals

mest populære badesteder. Kort avstand til den

fantastisk restauranten på Nidelv Brygge.

Dagligvarebutikk på His (Rema 100). Aktuelle skoler

for dette området: Arendal International School 2.4

km, Nedenes skole 4 km, Hisøy skole 4.1 km.

Bussforbindelse til Arendal, Grimstad og

Kristiansand fra Vesterveien.

Tangen Allé og området rundt ligger i et gammelt

kulturlandskap med mye historie, i vakre

naturomgivelser. Landskapet rundt Tangen Gård er

spesielt i vårt distrikt. Det er en flat tange/landtunge

- som er formet etter Nidelvas mange hundreårige

løp. Løsmasser har lagt seg opp og danner god

dyrkningsjord. Mot nord dannes det trange idylliske

sundet Vrengen, med gamle koselige sørlandshus

beliggende langs Nidelva bredd.

Adkomst

Fra Arendal sentrum følg Vesterveien/FV420 til

Hisøy, og ta til høyre ved skilt mot Tangen (ved tidl.

Esso Taverna, nå Pizzabakeren). Følg veien rett frem

mot Tangen gård. Leiligheten ligger i øverste etasje i

leilighetsbygget med avkjørsel til venstre før Tangen

gård.

Bebyggelsen

Leilighetsbygg med 10 eierseksjoner og frittliggende

rekkegarasje.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Portveien His barnehage (1-5 år), 35 barn, 2.1 km

Vippa Fus barnehage (1-5 år), 73 barn, 2.7 km

Natvigheia barnehage (1-5 år), 54 barn, 3.2 km

Skoler:

Arendal International School (Ais) (1-10 kl.), 219

elever, 10 klasser, 2.4 km

Nedenes skole (1-10 kl.), 499 elever, 28 klasser, 4

km

Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.), 144 elever, 9

klasser, 3.7 km

Hisøy skole (1-10 kl.), 462 elever, 28 klasser, 4.1 km

Arendal videregående skole, 880 elever, 30 klasser

5.7 km

Arendal vgs - Mølleheia

Skolekrets

Hisøy skole / Nedenes skole

Offentlig kommunikasjon

Buss: Tangen - Linje 100, 100E, N100, 101, N101, 1.1

km

Tog: Arendal stasjon - 6.5 km

Fly: Kristiansand Kjevik 46 min med bil

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport

avholdt 10.04.2025 av Erik Sørensen AS med

teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen? Ja

Når kjøpte du boligen? 2020

Hvor lenge har du eid boligen? 4 år, 4 måneder.

Har du bodd i boligen siste 12 måneder? Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/

husforsikring?

If skadeforsikring - Polise/avtalenr. SP0003399183.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/

våtrom? Ja, kun av faglært. Utbedreing av mangler.

Arbeid utført av Skanska.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/

kontroll på vann/avløp? Nei.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på

el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank,

sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært.

Utbedret mangler. Arbeid utført av Skanska.

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til

forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja.

Inninstallert i garasje, merke Easee.

Kjenner du til forslag eller vedtatte

reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller

offentlige vedtak som kan medføre endringer i

bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Ja. Prosjektert mulighet for bygging av to

eneboliger.

Er det foretatt radonmåling? Nei.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller

ferdigattest? Nei.

For øvrige beskrivelser, se vedlagte

Egenerklæringsskjema fra selger.

Innhold

Inngang i 1.etasje med tilgang til 3.etasje via heis

eller trapp.

3.Etasje: Vindfang/gang, bod, bad/wc/vaskerom,

bad/wc, 3 soverom, Stue/kjøkken i åpen løsning.
Andel av rekkegarasje, ende med montert el-bil lader.

Standard
Leilighetsbygg med 10 eierseksjoner oppført i 2020. Seksjonsnummer 9 ligger i 3.etasje (toppetasjen) - Det er heis og trapp i fellesareal fra inngang i 1.etasje til 3.etasje.

Leiligheten innehar en meget god standard.
Gulv med fliser i vindfang og i begge bad, for øvrig en-stav eikeparkett. Vannbåren varme i gulv, bortsett fra i soverom og i stue.
Vegger med malt gips, fliser på begge bad.
Himling med malt gips - downlights i flere rom.

Innredninger og installasjoner:
Vindfang/gang: Sikringsskap med automatsikringer, skyvedør med speil, luke til loft og portnertelefon.
Bod: Diverse hyller og reoler.
Bad/wc/vaskerom/teknisk rom: Dusjnisje, hvit baderomsinnredning med speil og belysning, vegghengt klosett og opplegg for vaskemaskin/ tørketrommel. Nibe ventilasjonsanlegg, vannmåler, rør i rør skap
Bad/wc: Dusjhjørne, vegghengt klosett, hvit baderomsinnredning med dobbel servant.
Soverom 1: Skyvedørsgarderobe.
Soverom 2: Skyvedørsgarderobe.
Soverom 3: Utgang til veranda.
Stue/kjøkken: Utgang til en romslig veranda med flott utsikt mot Nidelva. Wagner kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer - ventilator, oppvaskmaskin, induksjonstopp, komfyr og microovn.

Andel av rekkegarasje: Leddport i aluminium med

automatisk åpner, montert Easee el-bil lader.

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 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:
Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene):
Fellesareal:
Ingen tilstandsrapport fremlagt for fellesarealer.
Anbefalt tiltak: For å lukke avviket iht. NS-3600 må det fremskaffes tilstandsrapport for fellesarealer.
Bad - Øst:
Overflater - Gulv: Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør. Gulvet er tilnærmet flatt med kun lokalt fall ved sluk, har litt underhøyde ved dør nord.

Forhold som har fått TG3:
Ingen TG3 anmerkninger

Takstmanns kommentar:
Leilighet med garasje i fellesanlegg beliggende på en attraktiv tomt. Den generelle tilstanden utvendig virker god og her går vedlikehold på sameiet. Innvendig er det foretatt en vesentlig grad av oppgradering på mangler. Her må en være obs på kommentarer til gulvet på bad øst.
Garasje er med egne kommentarer.
Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis

hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

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

Moderniseringer og påkostninger
Diverse påkostninger/utbedring utført av Skanska påvist ved 1.års befarng 30.11.2022, dokumentasjon er vedlagt.

Modernisert/Påkostet år
2023

TV/Internett/Bredbånd
Ikke innlagt fiberkabel, benytter trådløst nettverk med separat antenne fra Telenor.

Parkering
Andel av rekkegarasje - Gjesteparkering på fellestomt.

Solforhold
Sommerstid er det sol på terrasse med utgang fra stua til ca. kl. 18:00.

Forsikringsselskap
If skadeforsikring

Polisenummer
SP0003399183

Radonmåling
Radonmåling er ikke utført.

Diverse
Servicevtale på ventilasjonsanlegget.

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.

Energi
Oppvarming
Vannbåren varme (ikke i stue og på soverommene)

Info strømforbruk
I gjennomsnitt kr. 1 000,- til 1 200,- pr. mnd.

Energikarakter
C

Energifarge
Grønn

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 7 790 000

Kommunale avgifter
Kr 12 590

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
Vann/avløp a-konto kr. 8 977,- / Renovasjon kr. 3 613,-

Eiendomsskatt
Kr 14 383

Eiendomsskatt år
2025

Formuesverdi primær
Kr 1 211 625

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 4 846 501

Formuesverdi sekundær år
2023

Tilbud 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
144/920

Felleskostnader inkluderer
Fellesutgifter kr. 4 569,- / A-konto El-bil lader kr. 250,-

Felleskostnader pr. mnd
Kr 4819

Kommentar fellesgjeld
Ingen fellesgjeld pr. 26.03.2025

Andel fellesformue
Kr 21 650

Andel fellesformue dato
31.12.2024

Sameiet

Sameienavn
Sameiet Tangen Allè

Organisasjonsnummer
826576472

Om sameiet
Eierseksjonssameie bestående av 10 boligseksjoner, alle seksjoner har garasje som tilleggareal til sin boenhet. Arendal Boligbyggelag er forretningsfører for

Sameiet Tangen Alle.
Systemnøkler - må rekvireres hos Arendal Boligbyggelag.

Lånebetingelser fellesgjeld
Ingen fellesgjeld pr. pr. 26.03.2025

Forkjøpsrett
Det foreligger ikke forkjøpsrett for sameiet.

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

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

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

Dyrehold
Ordensregler §7 - Kjøledyr.
Det må ikke holdes kjøledyr til sjenanse for andre beboere. Det er ikke tillatt å mate fugler og/eller katter fra veranda eller vindu.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det vises til sameiets vedtekter og ordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører
Arendal Boligbyggerlag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 303, bruksnummer 130, seksjonsnummer 9 i Arendal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Heftelser i eiendomsrett:

2013/958697-3/200 06.11.2013 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4203 GNR: 303 BNR: 128
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4203 GNR: 303 BNR: 130

2013/958697-4/200 06.11.2013 BEST. OM VANN/ KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4203 GNR: 303 BNR: 128
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4203 GNR: 303 BNR: 130

2013/958734-1/200 06.11.2013 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4203 GNR: 303 BNR: 129
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4203 GNR: 303 BNR: 130

2013/958734-2/200 06.11.2013 BEST. OM VANN/ KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4203 GNR: 303 BNR: 129

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4203 GNR: 303 BNR: 130

2017/166791-1/200 23.02.2017 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4203 GNR: 303 BNR: 128
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4203 GNR: 303 BNR: 129
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4203 GNR: 303 BNR: 130

2020/2580501-1/200 11.06.2020 21:00
UTBYGGINGSAVTALE
Rettighetshaver: STRØMSBU PLATÅ AS
ORG.NR: 921 103 239
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4203 GNR: 303 BNR: 130

2020/2752686-1/200 15.07.2020 21:00
SEKSJONERING
Opprettet seksjoner: SNR: 9
Formål: Bolig / Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 144/920

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 16.11.2020

Ferdigattest/brukstillatelse datert
16.11.2020.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033.
Formål: Kp hensynssone 570; bevaring kulturmiljø
Se kartutsnitt i figur 1.1 i vedlagte Arealplanstatus.
Reguleringsplan:
Arealplanid: 1709r1 / Plannavn: Tangen / Vedtatt i kraft: 21.06.1999.
Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg
Formål:
Bolig, kontor. H570 bevaring kulturmiljø
Se kartutsnitt i figur 1.2 i vedlagte Arealplanstatus.
Planer under arbeid: Ne.
Merknader:
Vedtatt plan for Tangen allé 36-39 - Arendal kommune.
Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i kommunens arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

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

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Ved utleie er det eiers plikt og informere om

sameiets vedtekter og husordensregler, samt påse at leietaker forholder seg til disse.

Legalpant
De andre sameierne har panterett 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.

Kommentar bo- og driveplikt
Det er ikke boplikt på eiendommen.

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp

menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.

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

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse 7 790 000 (Prisantydning)	

Omkostninger	
194 750 (Dokumentavgift)	
260 (Panteattest kjøper)	
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)	
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)	
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))	
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))	

196 100 (Omkostninger totalt)	
207 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)	
209 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)	

7 986 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)	
7 997 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))	
7 999 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))	

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 196 100

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10 900,- og oppgjørshonorar kr 6 950,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 38 629,-. Utleggene omfatter: Markedspakke, søk i eiendomsregister/e-signering, utleggsgebyr/

garantipremie, innhenting av opplysninger fra forretningsfører, eierskiftegebyr og tinglysingsgebyr urådighet. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Bjørn Gundersen
Eiendomsmegler
bjorn.gundersen@aktiv.no
Tlf: 472 01 276

Ansvarlig megler

Bjørn Gundersen
Eiendomsmegler
bjorn.gundersen@aktiv.no
Tlf: 472 01 276

De Presno & Partnere AS, Vestre Gate 2
4836 Arendal
Tlf: 469 09 000

Salgsoppgavedato

29.04.2025

Tilstandsrapport - NS 3600

Tangen Alle 49C 4817 His

Gnr: 303 Bnr: 130 Snr: 9



Bygningssakkyndig
Erik Sørensen

Rapport kode: 095376
Opprettet: 05.04.2025
Utskrift: 10.04.2025



Erik Sørensen AS

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



Tangen Alle 49C

4817 His
Gnr.: 303 Bnr.: 130 Snr.: 9

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindveit 35, 4821 Rykene
Opprettet: 05.04.2025
Utskrift: 10.04.2025
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

Tangen Alle 49C

4817 His
Gnr.: 303 Bnr.: 130 Snr.: 9

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindveit 35, 4821 Rykene
Opprettet: 05.04.2025
Utskrift: 10.04.2025
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



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
- mangelfull 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 straksiltak. 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

Tangen Alle 49C

4817 His
Gnr.: 303 Bnr.: 130 Snr.: 9

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningsansvarlig

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



Tangen Alle 49C

4817 His
Gnr.: 303 Bnr.: 130 Snr.: 9

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



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 befaring gjelder kun for denne seksjonen pga. her går vedlikehold på sameiet.
Lyd- og brannforhold mellom boenhetene er ikke inspisert da dette krever fysiske inngrep i konstruksjonen.

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

Leilighet

TG 0
4 stk

Bad - Vest
Kontroll i tiliggende konstruksjoner
Geologiske forhold
Skredfare
Flomfare
Bad - Øst
Kontroll i tiliggende konstruksjoner

TG 1
32 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Grunnmur og fundamenter
Grunnmur

Tangen Alle 49C

4817 His
Gnr.: 303 Bnr.: 130 Snr.: 9

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



Yttervegg

Konstruksjon
Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Bad - Vest

Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Avløp og vannrør
Ventilasjon
Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kjøkken

Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Avløp og vannrør
Avtrekk
Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Loft (innredet og uinnredet)

Konstruksjonsoppbygging

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)
Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Varmtvannsbereder
Vannbåren varme
Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Bad - Øst

Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Avløp og vannrør
Ventilasjon
Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Tangen Alle 49C

4817 His
Gnr.: 303 Bnr.: 130 Snr.: 9

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



TG 2
2 stk

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene) - Fellesareal.

Bad - Øst

Overflater - Gulv

TG 3
0 stk

TG IU
1 stk

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Tilleggpunkter for terrasser og inntrukken balkong over innvendige rom

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet med garasje i fellesanlegg beliggende på en attraktiv tomt.

Den generelle tilstanden utvendig virker god og her går vedlikehold på sameiet.

Innvendig er det foretatt en vesentlig grad av oppgradering på mangler. Her må en være obs på kommentarer til gulvet på bad øst.

Garasje er med egne kommentarer.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent			
Rekvirent:	Freddy Larsen Moy Maren Larsen	Rekvirert dato:	28.03.2025
Besiktigelse			
Til stede:	Takstingeniør Erik Sørensen Freddy Larsen	Besiktigelsesdato:	03.04.2025

Tangen Alle 49C

4817 His
Gnr.: 303 Bnr.: 130 Snr.: 9

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger			
Adresse: Tangen Alle 49C, 4817 His		Kommunnr: 4203	Kommune: Arendal
Gnr	Bnr	Snr	
303	130	9	

Eieropplysninger	
Hjemmelshaver(e):	Freddy Larsen Moy Maren Larsen

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 bygningssakkyndige 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.	27.03.2025	
Skaderapport.		

Tomteopplysninger

Tomtebeskrivelse
Tomt er solrik og sentral. Tomt er opparbeidet med plen, bed, busker etc.

Bygninger på eiendommen

Leilighet
Byggeår
2020

Tangen Alle 49C

4817 His
Gnr.: 303 Bnr.: 130 Snr.: 9

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



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.

Leilighet

Arealskjema

Etasje	BRA-i	TBA
3. etasje	138	31
Sum BRA:	138	

Romfordeling

Etasje	Romtype
3. etasje	BRA-i: Gang, bod, 2 bad, 3 soverom, stue, kjøkken. TBA: Terrasser.

Garasje			
Areal skjema			
Etasje		BRA-e	
1. etasje		19	
		Sum BRA:	19
Romfordeling			
Etasje	Romtype		
1. etasje	BRA-e: Garasje.		

Kommentar til arealopplysninger
Leilighet: Bruksareal = 138m2. P- rom = 130m2. S- rom = 8m2.

Tangen Alle 49C

4817 His
Gnr.: 303 Bnr.: 130 Snr.: 9

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



Bygningsbeskrivelse

Leilighet

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 1

Terrengforhold

Terrenget er flatt rundet bygningen.

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

Drenering og fuktsikring

Utvendig drenering får ingen innvirkning for selve leiligheten som ligger i 3. etasje.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

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

TG 1

Kledning

Kledning er av type stående, er lektet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder.

Tangen Alle 49C

4817 His
Gnr.: 303 Bnr.: 130 Snr.: 9

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass, har vanlig elde mht. alder.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Vurdering / Avvik

TG IU

Tilleggspunkter for terrasser og inntrukken balkong over innvendige rom

Ingen tilgang til bjelkelag og undertekking på terrasse side øst hvor det er rom under.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Takkonstruksjon

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av prefabrikerte takstoler. Isolasjon er sprøytet ut. Er som forventet ut i fra alder.

Konstruksjonen er kun besiktiget i fra lukeåpning pga. manglende gangbane.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Tekking er med glasserte stein, undertak er med plater. Tekkingen er i fra byggeår og har vanlig elde mht. alder.

Utstyr på tak

Snøfangere montert.

Tangen Alle 49C

4817 His
Gnr.: 303 Bnr.: 130 Snr.: 9

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



Renner, nedløp og beslagNS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

Renner og nedløp

Renner og nedløp er i plastbelagt stål.

Beslag

Beslag over tak virker ok på utforming.

Bad VestNS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør. Høydeforskjell på gulvet i fra dør til sluk er 15mm.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med fliser.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med malt gips.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Membran synlig i sluk, må forvente membran montert på alt av våtsoner. Ferdigattest er dokumentasjon på uavhengig kontroll.

TG 1

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

TG 1

Ventilasjon
Ventil montert i himling.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, vegghengt klosett uten dreneringsspalte under, dusjnisje 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 bygningen.

Tangen Alle 49C

4817 His
Gnr.: 303 Bnr.: 130 Snr.: 9

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



Bad ØstNS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv
Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør. Gulvet er tilnærmet flatt med kun lokalt fall ved sluk, har litt underhøyde ved dør nord.

TG 1

Overflater - Vegger
Vegger er med fliser.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med malt gips.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Membran synlig i sluk, må forvente membran montert på alt av våtsoner. Ferdigattest er dokumentasjon på uavhengig kontroll.

TG 1

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

TG 1

Ventilasjon
Ventil montert i himling.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vasker, vegghengt klosett uten dreneringsspalte under og dusjnisje.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen. Hulltaking er bort valgt mht. alder på boligen.

KjøkkenNS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkken med åpen løsning.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulvet er med parkett.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med plater som er malt.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med malt gips.

TG 1

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

TG 1

Avtrekk
Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

Tangen Alle 49C

4817 His
Gnr.: 303 Bnr.: 130 Snr.: 9

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



TG 1

Innredning

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

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller

Etasjeskillere mellom etasjene er i tre. Litt svikt i gulv til enkelte rom, hovedsakelig i stuen.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

Innvendige trapper

Trapper er av type repo i felles areal. Heis er også montert.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Oppvarming er strøm.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjonsoppbygging

Kun kaldt øverloft hvor lufting er valgt lagt ute under stein.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

Dagslysflate

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

Tangen Alle 49C

4817 His
Gnr.: 303 Bnr.: 130 Snr.: 9

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

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) Fellesareal.

NS 3600 - Pkt. 15

Beskrivelse

Tilstandsrapport/fellesareal.

Vurdering / Avvik

TG 2

Ingen tilstandsrapport fremlagt for fellesarealer.

Anbefalt tiltak:

For å lukke avviket iht. NS-3600 må det fremskaffes tilstandsrapport for fellesarealer.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

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

TG 1

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

Avløpsrør er i plast.

TG 1

Varmtvannsbereder

VVS bereder montert i bad vest.

TG 1

Vannbåren varme

Vannbåren varme i gulv til gang og badene.

Tangen Alle 49C

4817 His
Gnr.: 303 Bnr.: 130 Snr.: 9

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene
Opprettet: 05.04.2025
E-post: post@eriksorensen.no
Utskrift: 10.04.2025
Telefon: 90635160



TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Ventilasjonsanlegg montert, krever jevnlig bytte av filter.

Frittstående byggverk Garasje

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Grunnmur:
Mur er med sementblokker. Gulvet er i betong.

Yttervegger:
Yttervegger er i tre med stående kledning, virker ok.

Takkonstruksjon:
Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av prefabrikerte takstoler. Ingen brannvegg montert mellom seksjonene på loftet.

Taktekking:
Taket er tekket med betongtakstein. Undertak består av plater.

Bygningen har vanlig elde mht. alder.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert.
Hovedsikring 40 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?	2020	
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?		

Tangen Alle 49C

4817 His
Gnr.: 303 Bnr.: 130 Snr.: 9

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene
Opprettet: 05.04.2025
E-post: post@eriksorensen.no
Utskrift: 10.04.2025
Telefon: 90635160



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, branntilløp 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.	Nei	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.

Tangen Alle 49C

4817 His
Gnr.: 303 Bnr.: 130 Snr.: 9

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



Bilder



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branddetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?		
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.		

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branddetektor) i rømningsvei?		
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ja	

Tangen Alle 49C

4817 His
Gnr.: 303 Bnr.: 130 Snr.: 9

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?		

Signatur

Signatur

Rykene - 10.04.2025
Sted - Dato

ERIK SØRENSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Arendal

Oppdragsnr.

1409250043

Selger 1 navn

Moy Maren Larsen

Selger 2 navn

Freddy Larsen

Gateadresse

Tangen alle 49C

Poststed

HIS

Postnr

4817

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år4

Antall måneder4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

ForsikringsselskapIf skadeforsikring

Polise/avtalendr.SP0003399183

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1
- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1409250043

- 2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

SvarJa, kun av faglært

BeskrivelseUtbedreing av mangler

Arbeid utført avSkanska
- 2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja
- 2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja
- 3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
- 4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

SvarNei
- 5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja
- 6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja
- 7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
- 8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
- 9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
- 10

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja
- 11

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

SvarJa, kun av faglært

BeskrivelseUtbedret mangler

Arbeid utført avSkanska
- 11.1

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

☐ Nei ☒ Ja
- 12

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

☒ Nei ☐ Ja
- 13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

BeskrivelseInnstallert i garasje, merke Easee
- 14

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

☒ Nei ☐ Ja
- 15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja
- Document reference: 1409250043
- Initialer selger: MML, FL
- 2
- 53

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Prosjektert mulighet for bygging av to eneboliger

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

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

☒ Nei

☐ Ja

26

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

☒ Nei

☐ Ja

27

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

☒ Nei

☐ Ja

28

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1409250043

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1409250043

Initialer selger: MML, FL

4

55

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Moy Maren Larsen	b13ed72ed6cf5429f5800fd8ffad15324c6fe314	27.03.2025 19:35:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Freddy Larsen	eb8bb058d4b1088719bbce1565f87e7f2e6f25db	27.03.2025 19:37:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1409250043

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Befaringsprotokoll

BEFARINGSPROTOKOLL		
TYPE BEFARING: 1-års befaring	DATO: 30.11.2022	
Befaringen omfatter (område, entreprise etc.): Befaring leilighet 301. (ikke fellesareal)		
Tilstede: - Jan Audun Andersen(Skanska) - Freddy Larsen		
Påviste feil / mangler:	Frist for utbedring:	Tidspunkt for ny besiktigelse:
Manglende ventilasjon på soverom		
Prosjektering ventilasjon, inn luft på utluftsventiler		
Skjeve vinduer i stue		
Terrassedør ikke tett, ser ut		
Sprekk over taklister og sprekk tak i stue		
Belistning ikke sparklet/malt i leiligheten		
Takforing kjøkken seget		
Løs terskel inn til soverom		
Takhøyde 2.17 på vask/bad		
16mm fall fra sluk til terskel, ikke oppkant, 19mm på vaskerom, motfall		
Mangler barnesikring på alle vinduer der det er krav		
Taklist gliper på soverom		
Ventilasjon må renses		
Overgangslist løs i gang		
Gulvlist over gulv på soverom		
Flisegulv i gang skjevt		
Kontakter løse i gang		
Generelle merknader (eventuell uenighet om en mangel skal begrunnes og angis i hvert enkelt tilfelle):		
Dato/sign.:	Dato/Sign.:	

Original sist publisert	[SGVDOOriginalSistPublisert]	Org. dokument-id	[SGVDOOriginalDokumentID]
Dokument sist lagret	04.07.2023	Dokumentnavn	Befaringer_ Befaringsprotokoll

301	Flisgulv i gang skjevt		30. nov		Fargerike Christensen		X	Skanska/Fargerike finner løsnt	Utbedret OK
301	Kontakter løse i gang		30. nov		Arendal Ei-Team		X	Arendal Ei-Team fikser	Utbedret OK

1 Ars befaringTangen Gård, L-301.

Nr	leil.nr	Beskrivelse	Dato	lodkjent / Avvis	AnsvarligUE	Tiltak	Utført	Kommentar	Opfølgende kommentar
	301	Manglende ventilasjon på soverom	30. nov		Tangen Gård AS		X	Skanska engasjerer ventilatør for utbedring	Ventil funnet bak garderobeskap, flyttes. OK
	301	Prosjektering ventilasjon?	30. nov		Tangen Gård AS		X	Skanska engasjerer ventilatør for utbedring	Bravida har gjennomgått ventilasjon, og gjør tiltak (flytter noen ventiler for bedre virkning). OK
	301	Skjeve vinduer i stue	30. nov		Byggestierhus		X	Byggestierhus utbedrer	Reklamasjon. Byggestierhus har utbedret. OK
	301	Terrassedør ikke tett, virker som den ikke strammer ordentlig innot pakningen. Spekk spesielt i bunnen av dørløpene.	30. nov		Hlsøy Trevare		X	Hlsøy Trevare fikser	OK
	301	Sprekke over taklister, samt sprekk i stuetak	30. nov		Tangen Gård AS		X	Skanska/Fargerike må finne løsning	Ny gipshimling. Utbedret OK
	301	Belasting ikke sparkel/matt i leilighet	30. nov		Fargerike Christensen		X	Fargerike utbedrer	OK
	301	Taktoing kløyken seg	30. nov		Tangen Gård AS		X	Skanska/Fargerike må finne løsning	Utført. OK.
	301	Løs terskel inn til soverom	30. nov		Tangen Gård AS		X	Skanska fikser	OK
	301	For lav takhøyde i bad- /vaskerom	30. nov		Tangen Gård AS		X	Løsning diskuteres med ventilatør	Ny himling. Utbedret. OK
	301	For lite fjelloppkant på bad	30. nov		Fargerike Christensen	OK		Skanska/Fargerike må finne løsning	Ikke utført, innenfor toleransekrav
	301	For lite fjelloppkant på bad, samt mottell ved dør	30. nov		Fargerike Christensen	OK		Skanska/Fargerike må finne løsning	Ikke utført, innenfor toleransekrav
	301	Manglende barnesikring på vinduer på vinduer som ikke har terrasse under.	30. nov		Hlsøy Trevare	OK		Hlsøy Trevare fikser	OK
	301	Taklist glipper på soverom	30. nov		Tangen Gård AS		X	Skanska/Fargerike fikser	OK
	301	Ventilasjon må renses	30. nov		Tangen Gård AS		X	Ren ventilasjon renses ventilasjon i alle leiligheter	Utbedret. ok.
	301	Overgangslist løs i gang	30. nov		Fargerike Christensen		X	Fargerike utbedrer	OK
	301	Sig golv på soverom	30. nov		Tangen Gård AS		X	Skanska fikser	OK



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.

Målt energibruk

SKANSKA

30.10.2023

Fakturnr	Firma	Kr	Påslag	Sum eks mva	Kommentar	L-301
045431219	OPTIMERA AS	1 119,59	1,14	1 275,53	Div materiell	X
045431227	OPTIMERA AS	7 428,74	1,14	8 468,76	Div materiell	X
045482418	OPTIMERA AS	67,20	1,14	76,61	Div materiell	X
045400050	OPTIMERA AS	875,98	1,14	998,62	Div materiell	X
045405220	OPTIMERA AS	135,95	1,14	154,59	Div materiell	X
045434422	OPTIMERA AS	5 450,28	1,14	6 213,32	Div materiell	X
045468777	OPTIMERA AS	2 711,36	1,14	3 090,95	Div materiell	X
0454891241	OPTIMERA AS	6 932,80	1,14	8 763,39	Div materiell	X
045637202	OPTIMERA AS	2 044,10	1,14	2 330,27	Div materiell	X
9002927233	MOTEK AS	4682,12	1,14	5 296,82	Div materiell	X
9002927235	MOTEK AS	1 882,50	1,14	2 157,45	Div materiell	X
94653389	NORSK GJENVINNING AS	133,80	1,14	152,53	Avfallsbehandling	X
25435	RØRLEGGER HALVØRNING AS	3 696,80	1,14	4 214,35	Rørlegger, legge om sprinkler pga hevet himling	X
045600806	CHRISTENSEN KÆRE AS	151 119,80	1,14	172 271,78	Malerarbeider i leilighet 302	X
0456027073	OPTIMERA AS	1 761,91	1,14	2 008,98	Div materiell	X
94672631	NORSK GJENVINNING AS	132,00	1,14	150,48	Avfallsbehandling	X
045636832	OPTIMERA AS	367,96	1,14	419,47	Div materiell	X
615631567	Brevda Nonga AS	23 944,50	1,14	34 136,73	Ombygging vermlasjon	X
25552	Rørlegger halvørnning AS	950,00	1,14	1 063,00	Pakninger, klammer spindler bød	X
45324402	OPTIMERA AS	151,20	1,14	172,37	Div materiell	X
94695051	NORSK GJENVINNING AS	5 653,60	1,14	6 445,10	Avfallsbehandling	X
20085	Eike vask AS	4 290,00	1,14	4 890,60	Vask av leilighet 301	X
111223	Style og Refinertroll	1 874,50	1,14	2 136,93	Temma brakteo	X
231364	Arendal EL-Team	16 770,00	1,14	19 117,80	Demontasje/montering av lakksbrannredoret	X

Lkr	SKANSKA	Anmål	KR	sum	Kommentar		
20	Timer	Ole Thomas Johansen	38.00	600.00	22 800.00	Leilighet 301, fagarbeider	X
20	Timer	Tore Paulsen	37.50	600.00	22 500.00	Leilighet 301, fagarbeider	X
21	Timer	Ole Thomas Johansen	10.50	600.00	6 300.00	Leilighet 301, fagarbeider	X
21	Timer	Sorinde Kittelsen	12.00	600.00	7 200.00	Leilighet 301, fagarbeider	X
21	Timer	Tore Paulsen	4.00	600.00	2 400.00	Leilighet 301, fagarbeider	X
21	Timer	Garan Pedersen	7.50	600.00	4 500.00	Leilighet 301, fagarbeider	X
22	Timer	Frode Sagemoen	37.50	600.00	22 500.00	Leilighet 301, fagarbeider	X
22	Timer	Garan Pedersen	37.50	600.00	22 500.00	Leilighet 301, fagarbeider	X
23	Timer	Frode Sagemoen	36.50	600.00	21 900.00	Leilighet 301, fagarbeider	X
23	Timer	Frode Sagemoen	10.00	600.00	6 000.00	Leilighet 301, fagarbeider	X
24	Timer	Frode Sagemoen	19.50	600.00	11 700.00	Leilighet 301, fagarbeider	X
24	Timer	Øystein Gornværdene Schøi	17.50	600.00	8 750.00	Leilighet 301, lærling	X
24	Timer	Jon Olav Vahlus	22.50	600.00	13 500.00	Leilighet 301, fagarbeider	X
24	Timer	Garan Pedersen	3.00	600.00	1 800.00	Leilighet 301, fagarbeider	X
25	Timer	Frode Sagemoen	7.50	600.00	4 500.00	Leilighet 301, fagarbeider	X
25	Timer	Øystein Gornværdene Schøi	7.50	600.00	3 750.00	Leilighet 301, lærling	X
26	Timer	Enk Dølen	15.00	600.00	9 000.00	Leilighet 301, fagarbeider	X
	Sum timer		323.50		191 600.00		191 600.00
					0.00		
	Timer	Administrasjon Jørn Audun, Leif	75.00	820.00	61 500.00	Opplæring, befaringer firma læsninger, møter med UE	X
	Timer	Administrasjon Geir Vasskaas, Jørgen	7.00	960.00	6 860.00	Opplæring, befaringer og møter med UE	X
	RS	Rigg&Drift diverse	1.00	10 000.00	10 000.00	Diverse forbruksmateriellverktøy, klæringsstillas	X
	Sum timer, adm., rigg/drift etc			78 360.00			78 360.00
							648 217.25
	Sum total				648 217.25		
	Mva 25%				137 304.31		
	Sum inkl mva				686 521.56		

eks. mva

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke. Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

- Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)
- Montere urbryter på motorvarmer
 - Luft kort og effektivt

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
 - Slå el.apparater helt av

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggear:	2020
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	138
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

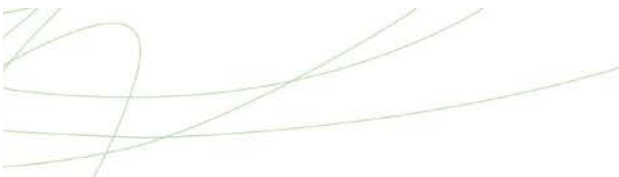
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: 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 8: 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 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: 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 12: 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 13: 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.

Tiltak 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

VEDTEKTER FOR SAMEIET TANGEN ALLÈ

1 EIERSEKSJONSSAMEIET – FORMÅL OG ORANSIERING

Sameiets navn er Sameiet Tangen Allè. Sameiet består av eiendommen gnr. 303 bnr. 130 i Arendal kommune, og har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser.

Sameiet består av 10 boligseksjoner, garasjebygg og felles uteområder. Den nærmere beskrivelse av bruksenhetens hoveddel, tilleggsdel og fellesarealer i sameiet og sameiebrøken fremgår av tinglyst seksjoneringssøknad med vedlegg.

2 SEKSJONSEIERNES FAKTISKE OG RETTSLIGE DISPOSISJONSRETT

2.1 Seksjonseiernes faktiske disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

2.2 Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

Seksjonseier kan fritt pantsette, selge og leie ut sin seksjon. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

3 VEDLIKEHOLD

3.1 Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- inventar
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karmen
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater

- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer, veranda- og ytterdører til seksjonen

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

3.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

4 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet skal gjøre vedtak om avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Da vedtaket er gjort, er det styret fastsetter størrelsen på akontobeløpet som skal innkreves til dette.

5 PARKERING

Gjesteparkering/parkering utenom garasjer skal reguleres i ordensgreler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

6 FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

7 SEKSJONSEIERNES ANSVAR UTAD

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

8 ÅRSMØTET

8.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8.2 Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett

gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8.3 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

8.4 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

- a) behandle eventuell årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår,
- c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer

Regnskap og eventuell revisjonsberetning og årsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i første ledd pkt. a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

8.5 Flertallskrav

8.5.1 Beregning av flertall og opptelling av stemmer

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

8.5.2 Utgangspunktet om alminnelig flertall

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8.5.3 Beslutninger som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

8.5.4 Flertallskrav for særlig bomiljøtiltak, eierseksjonsloven § 50

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

Hvis tiltak etter som beskrevet i denne bestemmelsen fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8.5.5 *Beslutninger som krever enstemmighet*

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

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

8.6 **Møteledelse og protokoll**

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9 **STYRE**

9.1 **Styre**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 3 medlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem. Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

9.2 **Styrets oppgaver**

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

rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

9.3 **Styrets beslutningsmyndighet**

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9.4 **Styremøter**

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

10 **INHABILITET PÅ ÅRSMØTE OG I STYREBEHANDLING**

10.1 **På årsmøtet**

På årsmøtet kan ingen delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptre ved eller som fullmektig. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 18.

10.2 **Ved styrebehandling**

Et styremedlem kan i styremøte ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 18.

11 **MINDRETALLSVERN**

Årsmøtet eller styret kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

12 HVEM SOM KAN FORPLITE SAMEIET UTAD

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

Sameiets signatur innehas av styreleder og et styremedlem i felleskap.

13 PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENES FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

14 REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte. Sameiet kan velge revisor, som velges av årsmøtet jf. eierseksjonsloven § 65.

15 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører, jf. eierseksjonsloven § 61 flg.

16 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

17 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, utvendig solavskjerming, leegger, skjermtak, rekkverk, antenner, beplantning av hekker rundt og på private utearealer og på fellesarealer, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal kun skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret eventuelt årsmøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes/omsøkes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Oppsetting, utskifting og vedlikehold av utvendig solskjerming i form av markiser og lignende samt oppsetting av vindskjermende innretninger, skal bekostes av hver enkelt seksjonseier. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for eventuelle skader slike innretninger

påfører bygningen, eiendommen for øvrig og andre seksjonseierens eiendeler og er pliktig til å forsikre disse innretningene selv, da disse ikke inngår i Sameiets bygningsforsikring.

18 PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke settes kortere enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

19 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

20 FRADELING AV PARSELL/PARSELLER I FORBINDELSE MED NYTT UTBYGGINGSPROSJEKT

Det er inngått avtale med Strømsbu Platå AS om at dette selskapet eller dets rettsetterfølgere har en evigvarende, eksklusiv og vederlagsfri utbyggingsrett til nytt utbyggingsprosjekt i form av å fradele 1 eller 2 stk. parseller fra fellesarealet på eiendommen etter at den er seksjonert og bygge 2 stk. eneboliger på denne/disse. Denne rettigheten er tinglyst på eiendommen gnr. 303 bnr. 130 i Arendal kommune.

Det skal fradeles 1 eller 2 stk. parseller fra fellesarealet på eiendommen etter at den er seksjonert og bygge 2 stk. eneboliger på denne parsellen/disse parsellene.

Fradelingen skal foretas av Strømsbu Platå AS (eventuelt et annet rettssubjekt som har overtatt utbyggingsretten), som har utbyggingsretten til dette boligprosjektet, for selskapets regning og risiko.

Opprinnelig eier og hjemmelshaver før seksjoneringen, Tangen Gaard AS, har ved en egen avtale, som også er videreført til seksjonseierne av snr 1 – 10, og gitt rettsvern ved tinglysing av erklæring om utbyggingsrett, gitt skriftlig samtykke til:

Opprinnelig eier og hjemmelshaver før seksjoneringen, Tangen Gaard AS, har ved en egen avtale, som også er videreført til seksjonseierne av snr 1 – 10, og gitt rettsvern ved tinglysing av erklæring om utbyggingsrett, gitt skriftlig samtykke til:

- utbyggingsretten og fradelingen.
- at den nye parsellen/de nye parsellene tilhører/eies av Strømsbu Platå AS fullt og helt, eventuelt andre som har overtatt utbyggingsretten, og at Tangen Gaard AS og de nye seksjonseierne i snr 1 - 10 ikke har eiendomsrett til disse og heller ikke krav på noen form for økonomisk kompensasjon som følge av fradelingen.
- å undertegne nødvendige dokumenter i forbindelse med fradelingen, herunder etablering og tinglysing av kjørbare adkomstrett for den nye parsellen/de nye parsellene, og på det etterfølgende skjøtet som overfører hjemmelen til den fradelte parsellen/de fradelte parsellene til Strømsbu Platå AS, eventuelt til det rettssubjekt som har overtatt utbyggingsretten eller til den Strømsbu Platå AS utpeker.

Nye seksjonseiere i eksisterende eierseksjoner (dvs. kjøpere/rettsetterfølgere av de seksjoner som allerede er etablert), skal via kjøpekontrakter eller i andre avtaler gi samme skriftlige samtykke/aksept som fremgår av de foranstående kulepunkter i dette punkt 20.

21 PRINSIPPER FOR RESEKSJONERING I FORBINDELSE MED NYTT UTBYGGINGSPROSJEKT

Dersom fradeling i punkt 20 ovenfor ikke kan gjennomføres, men utbyggingen gjennomføres, skal det foretas en reseksjonering.

Det er inngått avtale med Strømsbu Platå AS om at dette selskapet eller dets rettsetterfølgere har en evigvarende, eksklusiv og vederlagsfri utbyggingsrett til nytt utbyggingsprosjekt i form av å bygge 2 stk. eneboliger på fellesarealet på eiendommen etter at den er seksjonert. Denne rettigheten er tinglyst på eiendommen gnr. 303 bnr. 130 i Arendal kommune.

Det skal foretas en reseksjonering av eierseksjonssameiet hvorved sameiet utvides med 2 stk boligseksjoner i form av 2 stk. eneboliger på fellesarealet på eiendommen.

Reseksjoneringen skal foretas av Strømsbu Platå AS (eventuelt et annet rettssubjekt som har overtatt utbyggingsretten), som har utbyggingsretten til dette boligprosjektet, for selskapets regning og risiko.

Opprinnelig eier og hjemmelshaver før seksjoneringen, Tangen Gaard AS, har ved en egen avtale, som også er videreført til seksjonseierne av snr 1 – 10, og gitt rettsvern ved tinglysing av erklæring om utbyggingsrett, gitt skriftlig samtykke til:

- utbyggingsretten, reseksjoneringen og derav følgende endret eierbrøk for snr 1 - 10.

- at de nye seksjonene i form av 2 stk eneboliger tilhører/eies av Strømsbu Platå AS fullt og helt, eventuelt andre som har overtatt utbyggingsretten, og at Tangen Gaard AS og de nye seksjonseierne i snr 1 - 10 ikke har eiendomsrett til disse og heller ikke krav på noen form for økonomisk kompensasjon som følge av reseksjoneringen.
- å undertegne nødvendige dokumenter som overfører Tangen Gaard AS sin ideelle andel og de nye seksjonseierne i snr 1 – 10 sine ideelle andeler av hjemmelen til de 2 nye seksjonene som blir etablert ved reseksjoneringen, dvs snr 11 og snr 12, til Strømsbu Platå AS, eventuelt til det rettssubjekt som har overtatt utbyggingsretten eller til den Strømsbu Platå AS utpeker.
- de endringer i sameiervedtektene som må foretas i forbindelse med reseksjoneringen hvor prinsippene fremgår av punkt 21 i vedtektene til Sameiet Tangen Gaard 1, og som medfører endringer i sameiervedtektenes punkt om vedlikehold og fordeling av fellesutgifter fra det tidspunkt reseksjoneringen er tinglyst.

Nye seksjonseiere i eksisterende eierseksjoner (dvs. kjøpere/rettsetterfølgere av de seksjoner som allerede er etablert), skal via kjøpekontrakter eller i andre avtaler gi samme skriftlige samtykke/aksept som fremgår av de foranstående kulepunkter i dette punkt 21.

I forbindelse med reseksjoneringen skal det vedtas nye bestemmelser om fordeling av vedlikeholdsansvar og fordelingen av fellesutgifter til slikt vedlikehold. Endringene skal, så langt det er mulig, basere seg på følgende hovedprinsipper:

- Det skal så langt det er mulig skilles mellom kostnader i sameiet som knytter seg til snr. 1 – snr. 10 som skal deles mellom disse etter fordelingsnøkkelen slik den fremgikk ved seksjoneringen, og kostnader som knytter seg til hver av de to eneboligene som skal betales av disse alene. Av den grunn skal det lages vedtekter som, så langt det er mulig, går ut på følgende:
 - Seksjonseierne av de to nye eneboligseksjonene (snr. 11 og snr. 12) skal alene, hver for seg, ha det fullstendige vedlikeholdsansvaret av bygget hvor seksjonens hoveddel og eventuelle tilleggsdeler ligger, dvs. eneboligene. Seksjonseierne av snr. 11 og snr. 12 påtar seg følgelig et større vedlikeholdsansvar enn det som er utgangspunktet i disse vedtekters punkt 3 og eierseksjonslovens §§ 32 og 33. Seksjonseierne skal da også alene og hver for seg ha kostnadsansvaret for dette vedlikeholdet.
 - Seksjonseierne av de to nye eneboligene (snr. 11 og snr. 12) skal ikke være med på å dele kostnadene til drift og vedlikehold av byggene hvor hoveddelene til snr. 1 – snr. 10 ligger. Det samme gjelder garasjebygg hvor tilleggsdelene til snr. 1 - snr. 10 ligger. Vedlikeholdsansvaret for disse byggene

skal fortsatt følge fordelingen disse vedtekters punkt 3, som er lik fordelingen som også følger av eierseksjonslovens §§ 32 og 33, men kostnadene sameiet har ved å oppfylle sin vedlikeholdsplikt skal kun fordeles mellom seksjonseierne av snr. 1 - snr. 10 etter følgende fordelingsnøkkel:

Seksjon	Fordelingsnøkkel
1	85/920
2	73/920
3	73/920
4	85/920
5	85/920
6	73/920
7	73/920
8	85/920
9	144/920
10	144/920

SAMEIET TANGEN GAARD 1

Ordensregler for sameiet Tangen gaard

§ 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. 21.00 på vanlige hverdager eller etter kl. 19.00 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.

Arendal, 10.01.2021

Sameiet Tangen Allè

Velkommen til ordinært årsmøte

Med dette innkalles det til ordinært årsmøte. Innkallingen inneholder fullmakt, sakliste og andre vedlegg.

Tidspunkt: Mandag 17.03.2025 kl. 19:00

Sted: Arendal Boligbyggelags lokaler, Malmbyggen- Vestregate 2, 4836 Arendal

Hilsen styret i
Sameiet Tangen Allè.



FULLMAKT

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

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte til Sameiet Tangen Allè mandag 17.03.2025

Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV SEKSJONS NR.

SIGNATUR:.....

Leveres til møteleder

.....

Regler for deltagelse og fullmakter:

Bare eiere eller personer med fullmakt fra eiere har stemmerett på årsmøte. Framleietakere 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.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styreleder Jan Hannestad foreslås som møteleder.

1.2 Valg av sekretær

Ellen Grestad fra ABBL foreslås som møtesekretær.

1.3 Valg av protokollvitne

Årsmøtet ber to boligeiere melde seg som protokollvitner.

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

Styret anbefaler at årsmøtet godkjenner innkallingen.

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Årsmelding 2024

Se eget vedlegg.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap 2024

Se eget vedlegg.

Forslag til vedtak: Det fremlagte årsregnskapet med noter godkjennes. Årets underskudd dekkes av annen egenkapital.

4. Budsjett 2025

Se eget vedlegg.

Forslag til vedtak: Budsjettet tas til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Styreleder honoreres med kr: 5.000
Styremedlemmer honoreres med kr: 5.000

6. Valg til styret

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

Styreleder, Jan Hannestad
Styremedlem, Mari Jensen
Styremedlem, Kristin Neset

Mari Jensen og Kristin Neset er på valg.

6.1 Valg av styremedlemmer for to år

Mari Jensen og Kristin Neset stiller til gjenvalg for nye 2 år dersom ikke andre kandidater foreslås.

Styret vil oppfordre boligeiere som ønsker å bidra i styrearbeidet om å melde seg før valget gjennomføres.

6.2 Valg av varamedlemmer for ett år

Styret har ikke hatt varamedlemmer og oppfordrer boligeiere til å melde sitt kandidatur.

Årsmelding for Sameiet Tangen Allè for året 2024

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Jan Hannestad, Regattaveien 3
Styremedlem, Mari Jensen, Tangen Alle 49A
Styremedlem, Kristin Neset, Tangen Allè 49C

Forretningsførsel: Arendal Boligbyggelag.

Årsregnskapet:

Boligselskapets årsresultat er endret fra kr 56 436,- i 2023 til kr -21 965,- i 2024
Boligselskapet har frie disponible midler med kr 142 512,- som fremgår av årsregnskapet.

Styret i Sameiet Tangen Allè

Årsmeldingen er godkjent av styret.

STYRETS ÅRSBERETNING 2024

Tangen Allé 49

Styret har hatt 4 styremøter og fortløpende kontakt på telefon og e-post i perioden.
Styret har bestått av: Leder Jan Hannestad og styremedlemmene Mari Jensen og Kristin Neset.

Regnskapet for 2024 viser et underskudd på kr 21.965.-. Dette skyldes i hovedsak at vi valgte en viktig serviceavtale på NIBE og ventilasjonsanlegget som først blir finansiert over 3 år med økte felleskostnader. Vi hadde dessuten en del kostnader knyttet til heisen som hadde driftsstans.

Likviditeten er god og vi hadde ved årsskiftet kr 142.512.- i egenkapital i hovedsak på konto med kr 135.591,-.

Etter at fellesarealene ble overtatt og leilighetene med utbedringsbehov var fullført, har styrets arbeid vært vesentlig lettere og konsentrert om løpende vedlikehold og drift av eiendommen.

Saken om tomten rundt vår eiendom og tilhørende utbyggingsavtale, ble avvist av årsmøtet og styret har i ettertid fulgt med på alternative initiativ og kan konstatere at det for tiden ikke er aktuelle kjøpere fra annet hold. Vi følger imidlertid nøye med.

Vår advokat har utredet spørsmålet om reklamasjonsfrister for eventuelle mangler i fellesarealet og enkeltleiligheter. Begge frister er 5 år fra ferdigstillelse/overtagelse.

Vi inngikk avtale med Kristian de Presno om klipp av gresset. Han gjorde en god jobb og avtalen er fornyet for 2025.

Det er inngått avtale med Nedig AS om internkontroll og styret har systematisert alle inngåtte serviceavtaler og kontrakter.

Vi har hatt service på heis, ventilasjon, takrenner, garasjeporter, brannvarsling og røykluke. Det er gjennomført brøyting og strøing i henhold til kontrakt. Det har vært kontroll av vanntrykk og justering av reduksjonsventil. Vi har kjøpt løvsuger/blåser og takker alle som har tatt en jobb med å holde det utvendige arealet så godt som mulig.

En beboer fikk vannskade på grunn av feilmontering fra utbygger og det ble dekket av vår forsikring.

Vi har vurdert vår forsikringsavtale etter å ha mottatt et konkurrerende tilbud, men valgte å bli i If da besparelsen var liten og det administrative arbeidet med annet selskap ble større i og med at ABBL håndterer alle saker overfor If.

Vi har avgitt uttalelse til reguleringsplanen for EB - området uten innvendinger.

Styret i Tangen Alle 49, 6. februar 2025

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
Inntekter				
Inntekter fellesutgifter		322 824	317 424	317 424
Inntekter a-konto/avregning		28 176	21 488	24 000
Andre innbetalinger	1	0	162 257	0
Sum inntekter		351 000	501 169	341 424
Driftskostnader				
Lønnskostnader	2	38 525	17 115	39 935
Årskontigent boligbyggelag		3 800	3 000	3 800
Forretningsførerhonorar bbl		46 132	40 720	45 663
Forsikring		38 515	35 023	38 525
Vedlikehold	3	127 249	268 819	85 000
Elektrisk energi		35 245	30 713	44 000
Andre driftskostnader	4	89 284	53 553	61 001
Sum driftskostnader		378 750	448 943	317 924
Driftsresultat		-27 750	52 225	23 500
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		5 784	4 211	2 500
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-5 784	-4 211	-2 500
Årsresultat		-21 965	56 436	26 000
Overført opptjent egenkapital		-21 965	56 436	0
Sum disponert		-21 965	56 436	0

Balanse			
	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 176	17 488
Andre fordringer		49 537	45 180
Innestå ende på driftskonto		135 591	145 940
Sum omløpsmidler		189 305	208 608
SUM EIENDELER		189 305	208 608

Balanse			
	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	5	142 512	164 477
Sum egenkapital		142 512	164 477
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		46 793	40 529
Annen kortsiktig gjeld		0	3 602
Sum kortsiktig gjeld		46 793	44 131
Sum gjeld		46 793	44 131
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		189 305	208 608

Sameiet Tangen Allè

Arendal, 20.02.25

Jan Hannestad Styreleder	Mari Jensen Styremedlem	Kristin Neset Styremedlem
-----------------------------	----------------------------	------------------------------

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Sameiets å rsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, samt god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og å rsregnskapet dette å ret er satt opp under denne forutsetningen.
Det foreligger ett vedlikeholdsbehov og dette bør sjekkes nærmere ved kjøp av leilighet

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter. På denne siden presenteres sameiets tilhørende noter

Note 1 - Andre innbetalinger

	2024	2023
3604 Elbil installasjon	0	162 257
Sum	0	162 257

Note 2 - Lønnskostnader

	2024	2023
5120 Ekstrahjelp	20 000	0
5300 Styrehonorar	5 000	15 000
5302 Gavekort utbetalt som styrehonorar	10 000	0
5400 Arbeidsgiveravgift	3 525	2 115
Sum	38 525	17 115

Sameiet har ingen ansatte.

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

Note 3 - Vedlikeh old

	2024	2023
6600 Forsikringsskader	10 000	0
6601 Vedlikehold Bygg	16 004	42 431
6602 Vedlikehold Elektro	4 852	162 288
6603 Vedlikehold Rør	1 313	0
6604 Vedlikehold Utvendig	9 655	44 972
6605 Vedlikehold Heis	26 926	0
6606 Vedlikehold Garasjer	0	19 128
6612 Ventilasjon serv	48 000	0
6650 Lovpå lagt HMS	10 500	0
Sum	127 249	268 819

Sameierne er forpliktet til dekke løpende vedlikehold ved ekstra innbetaling når r vedlikeholds behovet er tilstede. Det er ikke foretatt noen avsetning i regnskapet for jevnlig maling eller for midre forefallende arbeid.

Note 4 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6360 Renhold, sanitærartikler	25 380	24 165
6390 Antic imex , Container	9 197	0
6619 Andre driftskostnader	0	185
6620 Snørydding	38 750	13 750
6621 Alarmkostnader	12 598	12 221
7720 Årsmøte	579	252
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	2 781	2 981
Sum	89 284	53 553

Note 5 - Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Annen egenkapital 01.01	164 477	108 041
Årets resultat	-21 965	56 436
Sum egenkapital 31.12	142 512	164 477

Resultat og balanse med noter for Sameiet Tangen Allè.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Tangen Allè		
Styreleder	Jan Hannestad (sign.)	21.02.2025
Styremedlem	Kristin Neset (sign.)	20.02.2025
Styremedlem	Mari Jensen (sign.)	20.02.2025

Budsjett				
	Regnskap 31.12.24	Regnskap 31.12.2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter				
Inntekter felleskostnader	322 824	317 424	317 424	350 304
Inntekter a-konto/avregning	28 176	21 488	24 000	24 000
Andre driftsinntekter	0	162 257	0	0
Sum inntekter	351 000	501 169	341 424	374 304
Driftskostnader				
Lønnskostnader	38 525	17 115	39 935	41 410
Årskontigent boligbyggelag	3 800	3 000	3 800	3 800
Forretningsførerhonorar bbl	35 664	33 024	35 663	35 913
Forsikring	38 515	35 023	38 525	44 677
Vedlikehold	127 249	268 819	85 000	134 500
Elektrisk energi	35 245	30 713	44 000	44 000
Andre driftskostnader	99 752	61 250	71 001	73 504
Sum driftskostnader	378 750	448 943	317 924	377 804
Driftsresultat	-27 750	52 225	23 500	-3 500
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter	5 784	4 211	2 500	3 500
Resultat av finansinntekt- og kostnad	5 784	4 211	2 500	3 500
Årsresultat	-21 965	56 436	26 000	0
Overført til/fra opptjent egenkapital	-21 965	56 436	0	0
Sum disponert	-21 965	56 436	0	0

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

Jan Hannestad Styreleder	Mari Jensen Styremedlem	Kristin Neset Styremedlem
-----------------------------	----------------------------	------------------------------



Arendal kommune
Postboks 123
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

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

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

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	303	Bnr.:	130	Fnr.:		Snr.:	9
Adresse:	Tangen Alle 49 C, 4817 His					Dato:	02.04.2025 EM
Beregnet areal:	2684,7 m²						
Bygningstype:	Andre småhus m/ 3 boliger eller fler						
Tatt i bruk:	2020						
X	Ja		Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg			
X	Ja		Nei	Ferdigmelding VA			

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

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

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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

Vann- og avløpsforhold

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

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt		X

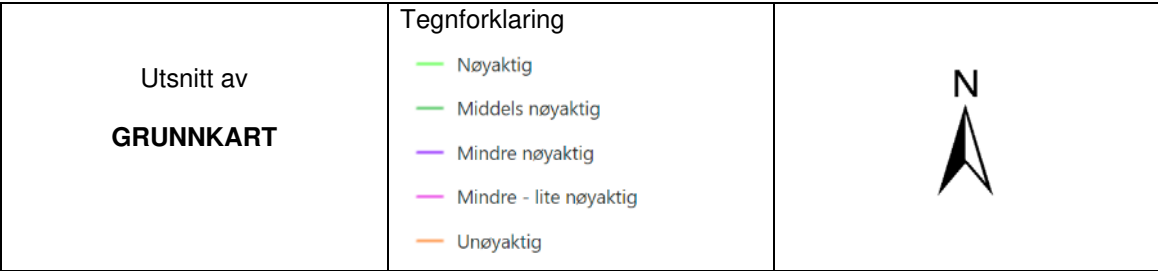
Kommunale eiendomsgebyr

Kommunale eiendomsgebyr for 2025	kr. 23 360,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 14 383,-

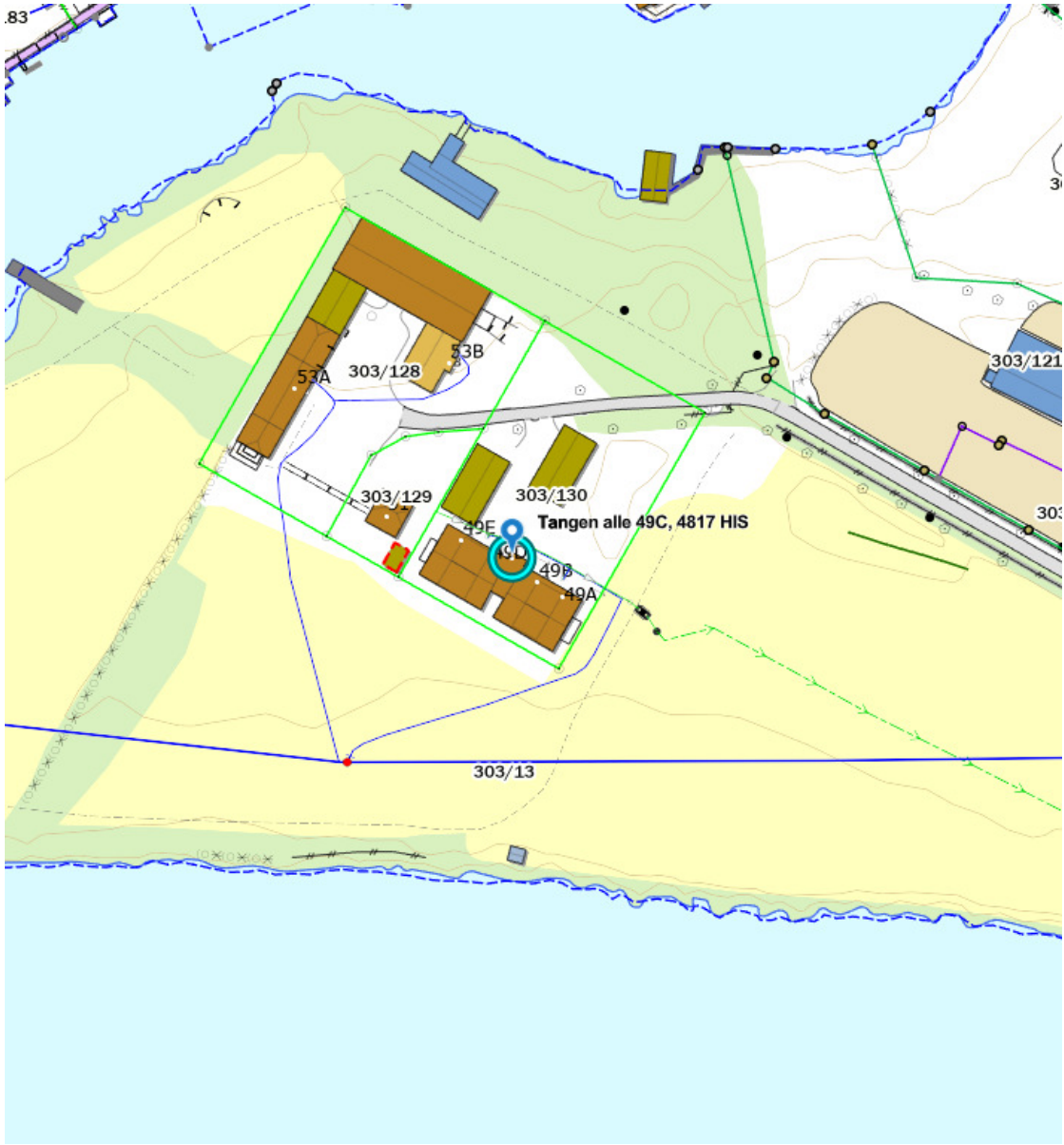
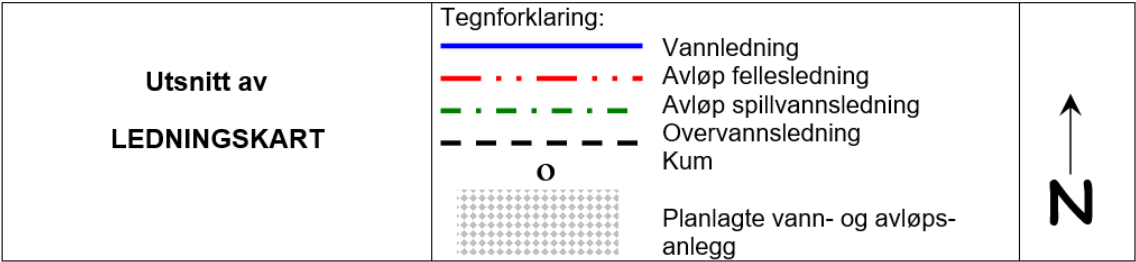
For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet 1.gang pr år. Forbruket vil variere ut fra antall personer i boligen. Ved eierskifte bør vannmåler leses av. Det må også sjekkes når forrige avlesning ble gjort. Ta kontakt med kommunen hvis forbruket for vann og avløp endres.

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

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



Kartet er ikke målestokkholdig



Kartet er ikke målestokkholdig

Utsnitt av

VEGSTATUS-KART

Tegnforklaring

Privat veg

Privat gang- og sykkelsti/gågate

Kommunal veg

Kommunal gang- og sykkelsti/gågate

Riks/fylkesveg

Fylkets gang- og sykkelsti/gågate

Skogsbilveg

E-18

Statlig gang- og sykkelsti/gågate

N



Kartet er ikke målestokkholdig

Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 26.03.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4203	Gårdsnr.	303	Bruksnr.	130	Festenr.		Seksjonsnr.	9
Adresse	Tangen alle 49C, 4817 HIS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Renovasjon	3 613,52 kr
Sum	3 613,52 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Delt Abonnement (fast del)	10 stk	1 445,58 kr	1/10	0 %	1 445,58 kr	361,40 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	900 liter	24,09 kr	1/10	0 %	2 167,88 kr	541,98 kr
				Sum	3 613,46 kr	903,38 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt.

Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.



ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	303	Bnr.:	130	Fnr.:		Seksj. nr.:	9
Adresse:	Tangen alle 49C					Dato:	26.03.2025 lgu

Kommuneplan:
Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:
Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse
Kp hensynssone 570; bevaring kulturmiljø
Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
1709r1	Tangen Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg	21.06.1999

Formål:
Bolig, kontor H570 bevaring kulturmiljø
Se kartutsnitt i figur 1.2 under.

Planer under arbeid:	x	NEI	JA
----------------------	---	-----	----

Merknader:
Vedtatt plan for Tangen allé 36-39 - Arendal kommune

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

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

Utsnitt av
KOMMUNEPLANEN 2023-2033

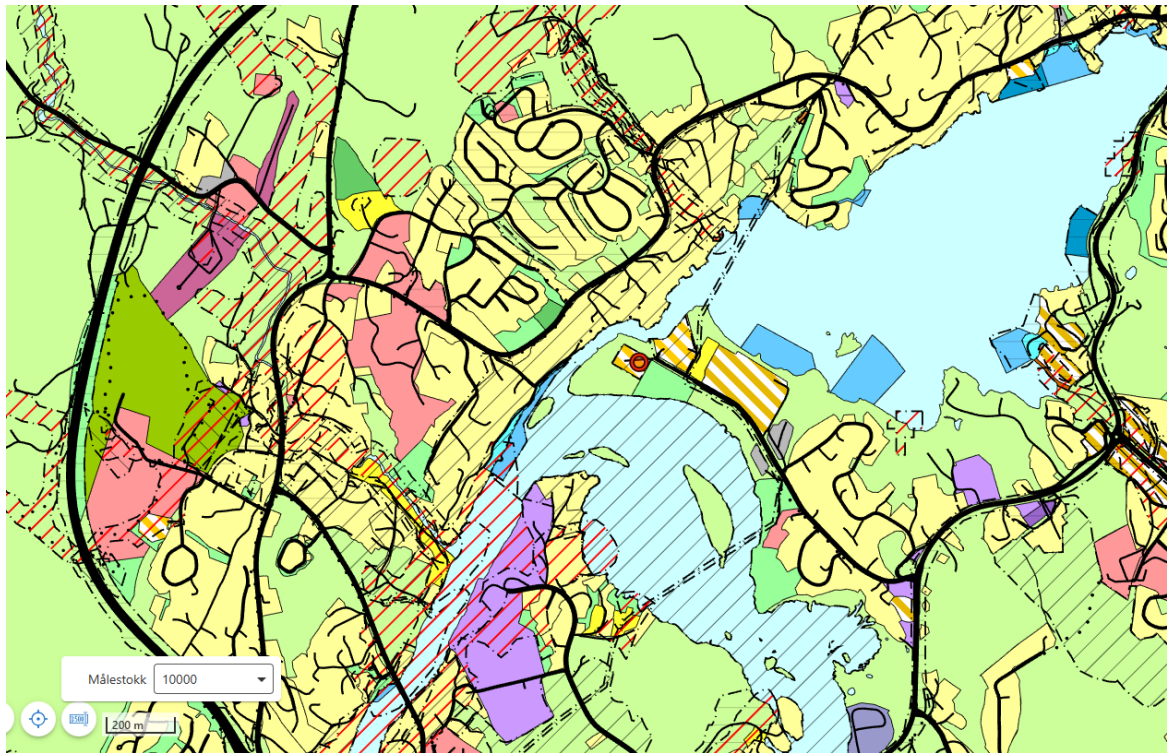


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

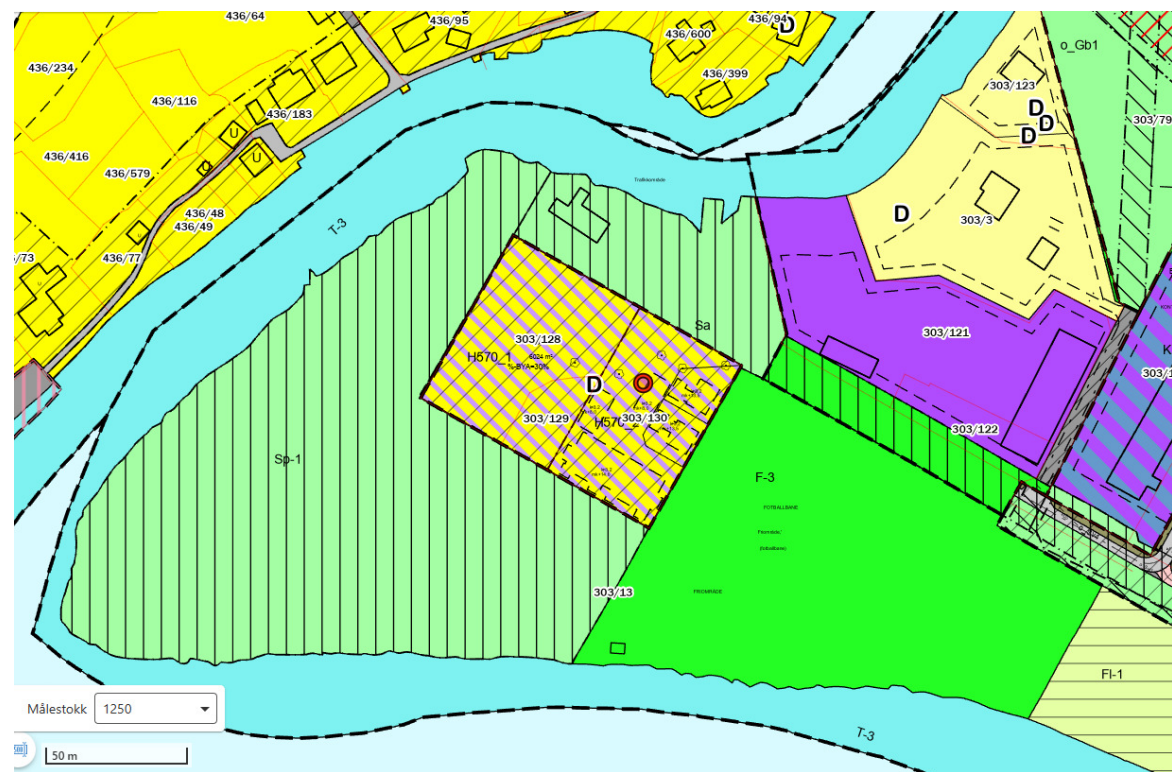


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).

REGULERINGSBESTEMMELSER
FOR
REGULERINGSPLAN TANGEN

Planident: 1709r1

Vedtatt i bystyret: 21.06.1999, sist endret 12.03.2019
6.1 rettet: 6.8.99
Rettet 07.01.02 for at betegnelsene skal samsvare med kartet.

Mindre endring, vedtatt i Driftsstyret 23.11.2006, PS 2006/364.
Se planident 1709r1e1 med egne bestemmelser.
Kort beskrivelse: Endrer i hovedsak kombinertområde B1 boliger/industri og F-1 offentlig friområde, gnr. 303 bnr. 3 og 14.

Mindre endring, administrativt vedtak: 12.03.2019, sak 18/17036
Kort beskrivelse: Endringen gjelder fremtidig bebyggelse i område Skb.

Planområdets utstrekning

Det regulerte området er på plankartet i målestokk 1:1000 vist avgrenset med stiplet strek. Planområdet omfatter Tangen-halvøya som innbefatter eiendommene til ABB-eiendom, gnr. 303, bnr. 13, Hernis Electronic, gnr. 303, bnr. 109, Terjesen gnr. 303, bnr. 3, 11 og 14 og Arendal kommune, gnr. 303, bnr. 1 og 79. Områder i sjø inngår i tillegg.

Reguleringsformål

Innenfor planområdet er arealene regulert til følgende formål:

- 1.0 Byggeområder
 - 1.1 Boliger/Industri BI
 - 1.2 Kontor/Industri KI-1 og KI-2
- 2.0 Trafikkområder (offentlig)
 - 2.1 Offentlig vei T-1
 - 2.2 Båtopplag/utsetting T-2
 - 2.3 Trafikkområde, sjø T-3
 - 2.4 Småbåthavn, T-4
- 3.0 Friområder
 - 3.1 Badeplass/m parkering F-1
 - 3.2 Badeområde F-2
 - 3.3 Fotballbane F-3
- 4.0 Fareområder W
- 5.0 Spesialområder
 - 5.1 Bevaring, kontor/bolig Skb
 - 5.2 Bevaring, park, Sp-1, Sp-2
 - 5.3 Bevaring, allè, Sa
 - 5.4 Friluftsområder, FI-1 – FI-5
 - 5.5 Privat småbåthavn , Sh

- 6.0

Fellesområder
- 6.1

Felles avkjørsel, G-1, G-2
- 6.2

Felles parkering, P-1, - P-4

1.0

BYGGEOMRÅDER

1.1

Område BI, boliger/industri

I område BI oppføres bygninger for industri og enkeltvis boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Det kan oppføres 1 bolig i tillegg til eksisterende (totalt 3 boliger). Før det gis byggetillatelse, skal detaljert tomte­delingsplan fremlegges for Teknisk sjef til godkjenning.

- a.

Bebyggelsen kan oppføres i 2 etasjer pluss nyttbar loftsetasje.
- b.

Mønehøyde på bolig skal ikke overstige 9,0 meter over ferdigplanert terreng.
- c.

Bolighus skal ha saltak 27-42 grader.
- d.

Mønehøyde på bygg for industriformål skal ikke overstige 11,0 meter over ferdig planert terreng.

1.2

Områder for kontor/industri

Område KI-1.

I område KI-1 kan det oppføres bygninger for kontor og/eller industrivirksomhet med tilhørende anlegg.

- a.

Bebyggelsen kan oppføres i 2 etasjer pluss nyttbar loftsetasje.
- b.

Mønehøyde på bygg skal ikke overstige cotehøyde 15,0 meter.
- c.

Parkering for bebyggelsen skal skje på egen tomt.

Område KI-2.

I område KI-2 kan det oppføres bygninger for kontor og/eller industrivirksomhet med tilhørende anlegg.

- a.

Bebyggelsen kan oppføres i 3 etasjer pluss nyttbar underetasje.
- b.

Bebyggelsen kan oppføres med flatt tak. Mønehøyde skal ikke overstige cote 15,0.
- c.

Oppbygg av begrenset omfang for heis/trapperom, ventilasjon og lignende kan overstige mønehøyde.
- d.

Parkering for bebyggelsen plasseres på feltene P-1 – P-3 og innen område KI-2.

2.0

TRAFIKKOMRÅDER, offentlig.

Trafikkområde T-1 viser adkomst til Brattåsen.

Trafikkområde T-2 reserveres til utsetting båter, opplag etc.

Trafikkområde T-3 er farled for småbåter.

Trafikkområde T-4 er småbåthavn. Til havna skal det være ½ biloppstillingsplass pr. båtplass. P-4 vil tjene som oppstillingsplass. Manglende plasser forutsettes etablert på kommunal grunn utenfor reguleringsgrensen.

3.0

FRIOMRÅDER

Frrområde F-1 er del av bade­plass.

Frrområde F-2 er offentlig bade­plass.

Frrområde F-3 skal nyttes til fotballbane. Parkering for banen skjer i P-2 og P-3 (det må inngås avtale med grunneier).

4.0

FAREOMRÅDER

I område **W** ligger høyspent-trace. I traceen må ikke oppsettes bygg/konstruksjoner. Traceen kan legges i jord- og sjøkabel. Dette må skje i samråd med Arendal kommune og Aust-Agder Kraftverk (og Norsk sjøfartsmuseum ved arbeid i sjø).

5.0

SPECIALOMRÅDER

5.1 Felt Skb, Tangen Gård, er regulert til bevaring på antikvarisk grunnlag. Bebyggelsen kan brukes til bolig, kontor, kurs-/konferanselokaler eller beslektede formål. For området gjelder videre:

a.

Riving av bestående bebyggelse. Gjenoppføring.

Den bestående bebyggelse i området tillates ikke revet. En skadet bygning eller deler av denne kan nektes revet dersom det etter kommunens skjønn ikke ansees som urimelig å pålegge eieren å sette i stand bygningen.

Dersom et skadet bygg erstattes med nybygg, kan kommunen sette som vilkår at evt. ny bygning skal gjenoppføres på samme sted med samme cotehøyde på gulv, gesims og møne, takvinkel og møneretning som det opprinnelige bygg og med eksteriør i h.h.t. punkt b, dersom dette etter kommunens skjønn er nødvendig for å bevare stedets karakter og miljøkvaliteter.

b.

Ombygging av bestående bebyggelse.

Bestående bygninger kan utbedres, moderniseres eller ombygges forutsatt bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt. Kommunen kan kreve at fasadene kan føres tilbake til tidligere dokumentert utseende, eller til et fasadeuttrykk i samsvar med bygningens alder eller områdets karakter. Ved utbedring, reparasjon evt. gjenoppføring skal opprinnelige bygningsdeler i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng.

Dersom ikke historisk dokumentasjon eller tradisjon tilsier annet, skal det ved omlegging av tak benyttes rød enkeltkrummet tegl. Glassert, svart tegl benyttes der det er tradisjon for slik tekking. Ved utskifting av vinduer skal det benyttes vinduer av tre, med glass i faste gjennomgående spros­ser med kittfals i ytre ramme.



ARENDAL KOMMUNE

Byggesak (S)

POLLEN BYGG & EIENDOM Niels Rasmus Kaastrup
Nielsen
Kirkebakken 13
4836 ARENDAL

Dato: 16.11.2020
Vår ref: 17/4915-28
Deres ref:
Saksbeh.: Stian Dalen

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Kopi til: TANGEN GAARD AS
Totalvisjon AS

FERDIGATTEST - 303/130, Tangen alle - Nytt bygg - 10 boligenheter - Tangen gaard AS

VEDTAK:

Kommunen gir med dette ferdigattest.

Gebyr:
Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 1504,-. Faktura ettersendes tiltakshaver.

Søknad om ferdigattest er mottatt her 13.11.20 . Saken gjelder leilighetsbygg godkjent i vedtak av 28.10.19.

Ansvarlig søker har bekreftet at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier. Det er erklært at tiltaket tilfredsstiller vilkårene for ferdigattest.

Med søknaden fulgte gjennomføringsplan hvor det bekreftes at alle fagområder er avsluttet og at samsvarserklæringer for fagområdene foreligger. Med søknaden fulgte også sluttrapport for faktisk disponering av avfall.

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

Med vennlig hilsen

Stian Dalen
Spesialkonsulent

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		

10/1-6

Side 2

FERDIGMELDING AV VA-Anlegg
Saniterinstallasjon, stikkledning og fellesledning

Tiltaket gjelder: Gnr: 303 Bnr: 130 Festenr.: Seksjonsnr.:
Navn: Tangen Gård
Gade: Tangen alle 23 His. Område:

Målestokk 1:700
Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende.

Følgende skal målsettes nøyaktig (utmål fra punkt i kart); utvendig bakkekran, kum, stakeluke, tilkoblingssted (pkt på off. ledn), slamavskiller, minirensanlegg, pumpestasjon, overgang nytt/eksisterende evt dim/matrialendring, grenrør og retningsendringer.
Rørdimensjon, materiale og trykkklasse skal påføres alle ledninger nytt/eksisterende.
Dersom stoppegran og/eller stakeluke ligger under et kumløkk skal det komme frem av skissen.

Dato tilkobling vann: 15/10-20
Dato tilkobling avløp: 15/10-20
Dato ferdigstilt slam-anlegg:
Tømming/utkoblingsdato:
Tømme firma:
Dato lekkasje utbedret:

Ansvarlig foretak m/underskrift: Svein Arne Risdal Dato: 19/10-20



ARENDALE KOMMUNE
Kommunalteknikk og Geodata

Rørlegger Halvorsen as
Att: Gotaas Jørn
Myreneveien 21
4847 ARENDAL

Refnr.	Arkivkode	Saksnr.	Saksbehandler	Dato
IGA00754	GID 303/130/0/9	202014010	Trond Reinum	Arendal, 17.11.20

Godkjenning av ferdigmelding for eiendommen 303/130/0/9 - Tangen Alle 49c

Ferdigmelding for søknad om vannmåler på eiendom 303/130/0/9 - Tangen Alle 49c er godkjent.

Med hilsen

Trond Reinum
Saksbehandler

Brevet er godkjent elektronisk

Kontaktinformasjon:
Postadresse: Postboks 123, 4891 GRIMSTAD
Besøksadresse: Sam Eydes plass 2, 4836 ARENDAL
Org.nr.: 940493021

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

For matrikkelenhet:

Kommune:

4203 - ARENDAL

Utskriftsdato/klokkeslett: 02.04.2025 kl. 09:33

Gårdsnummer:

303

Produisert av: Ellen Magnussen - 0906 Arendal

Bruksnummer:

130

Festenummer:

Seksjonsnummer:

9

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Seksjon
Bruksnavn:
Etableringsdato: 15.07.2020
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Sameiebrøk: 144 / 920 i matrikkelenhet 303 / 130
Formål seksjon: Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold		Bruksenhet		Adresse		Andel	
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	H0301	Tangen alle 49C 4817 HIS	1 / 2	
Hjemmelshaver		140155	LARSEN FREDDY				
Hjemmelshaver		110658	LARSEN MOY MAREN	H0301	Tangen alle 49C 4817 HIS	1 / 2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing

Status

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur
Dato

Seksjonering		Tinglyst	21.07.2020	andreo	09.07.2020
Seksjonering		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
	09.07.2020	Etablert/Endret	4203 - 303/130		
	20/7715	Etablert/Endret	4203 - 303/130/0/1		
		Etablert/Endret	4203 - 303/130/0/2		
		Etablert/Endret	4203 - 303/130/0/3		
		Etablert/Endret	4203 - 303/130/0/4		
		Etablert/Endret	4203 - 303/130/0/5		
		Etablert/Endret	4203 - 303/130/0/6		
		Etablert/Endret	4203 - 303/130/0/7		
		Etablert/Endret	4203 - 303/130/0/8		
		Etablert/Endret	4203 - 303/130/0/9		
		Etablert/Endret	4203 - 303/130/0/10		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	300 774 414			Bebygd areal:	545	Ant. boliger:	10	Datoer
Løpenr:				Bruksareal bolig:	1 000	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32			Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse: 28.10.2019
Bygningsendringskode:	Nord: 6477409 Øst: 483532			Bruksareal totalt:	1 000	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:
	Andre småhus m/3 boliger el fl			Bruttoareal bolig:	1 127	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
				Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest: 16.11.2020
				Bruttoareal totalt:	1 127			
				Alternativt areal:	0			
Næringsgruppe:	Bolig			Alternativt areal 2:	0			
Bygningsstatus:	Ferdigattest							
Energikilder:	Elektrisitet							
Oppvarming:	Elektrisk							

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H03	2	310	0	310	355	0	355	0	0
H02	4	350	0	350	392	0	392	0	0
H01	4	340	0	340	380	0	380	0	0
Bruksenheter									
Adresse				Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad WC
31360 Tangen alle 49 C				H0301	Bolig	143	4	Kjøkken	2 2
Kontaktpersoner									
Rolle				Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Matrikkelenhet	
Tiltakshaver				995711184	TANGEN GAARD AS		Nedre Storgate 23	303/130/0/9	
							3015 DRAMMEN		

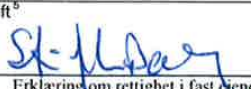


Ref nr. 0050

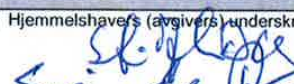
Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Tangen Gaard AS		Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 958697 Tinglyst: 06.11.2013 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Grimeveien 10		
Postnummer: 4820	Poststed: Froland	
Fødselsnr./Org.nr. 995 711 184	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)					
Navn Tangen Gaard AS			Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 995 711 184		
2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr. 0906	Kommunenavn Arendal	Gnr. 303 303	Bnr. 13 130	Fnr.	Snr.
3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitut) ⁴				
	Kommunenr. 0906	Kommunenavn Arendal	Gnr. 303	Bnr. 128	Fnr. Snr.
B	Rettighet for person (personleg servitut/pengeheftelse)				
	Navn			Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	

Dato 14.06.2013	Hjemmelshavers underskrift ⁵  
--------------------	---

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
303/128 i Arendal kommune har bruksrett og rett til båt-feste på areal merket A på kart datert 14.06.2013. 303/128 har veirett og rett til å anlegge og vedlikeholde vann- og avløpsledninger over 303/13 og 303/130.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato Arendal, 14.06.2013	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸  

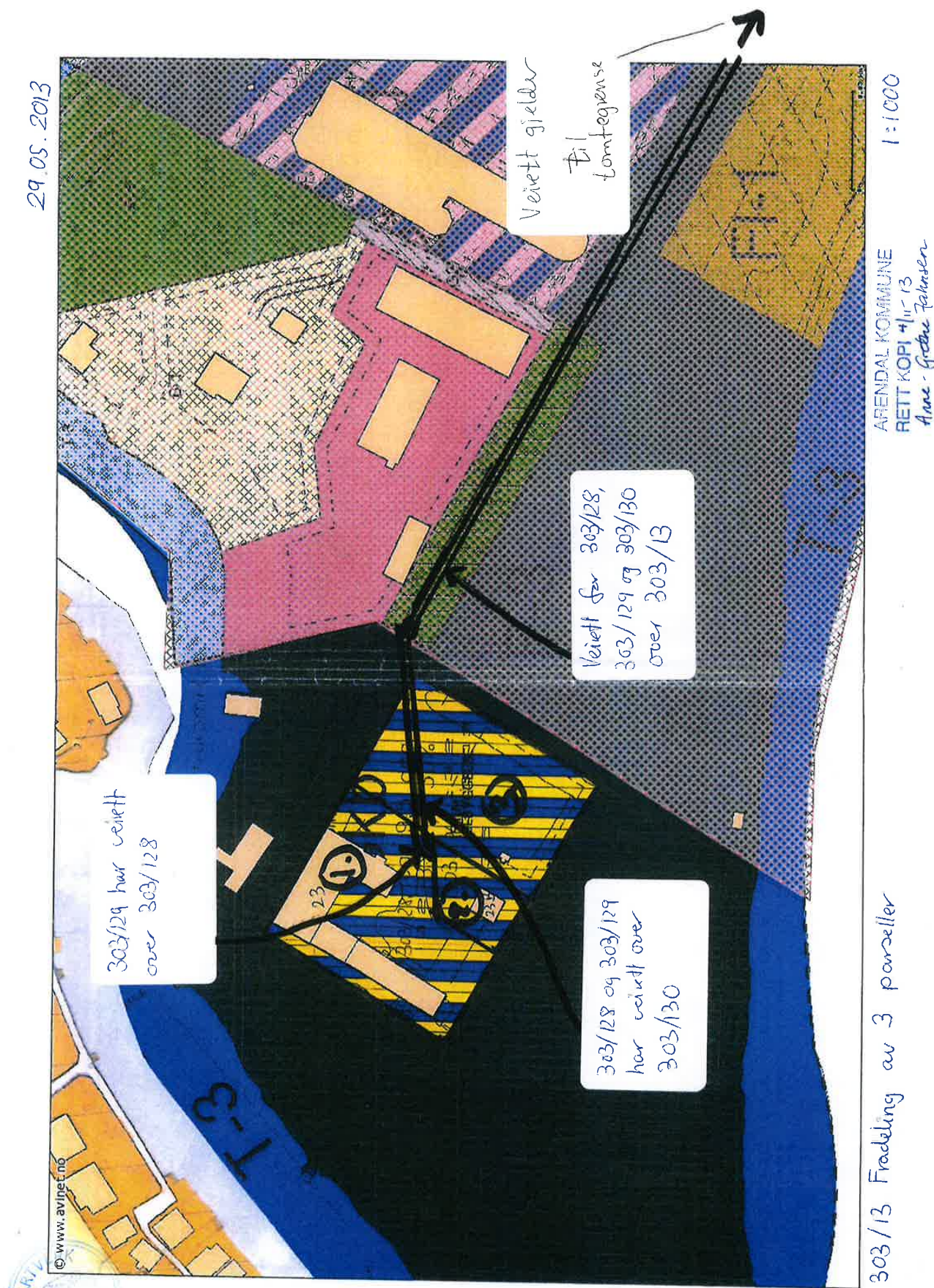
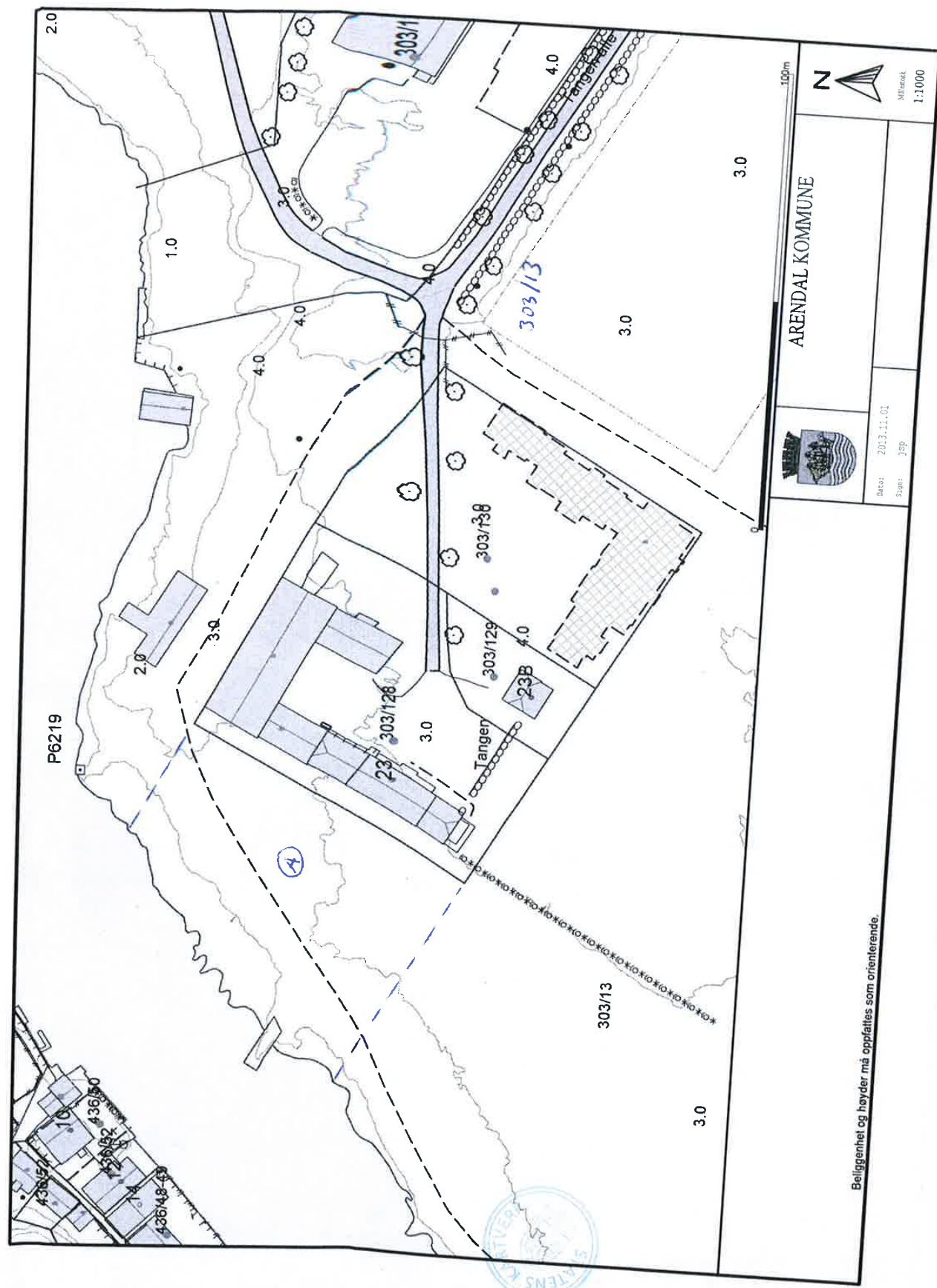
Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjapsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedsfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål)

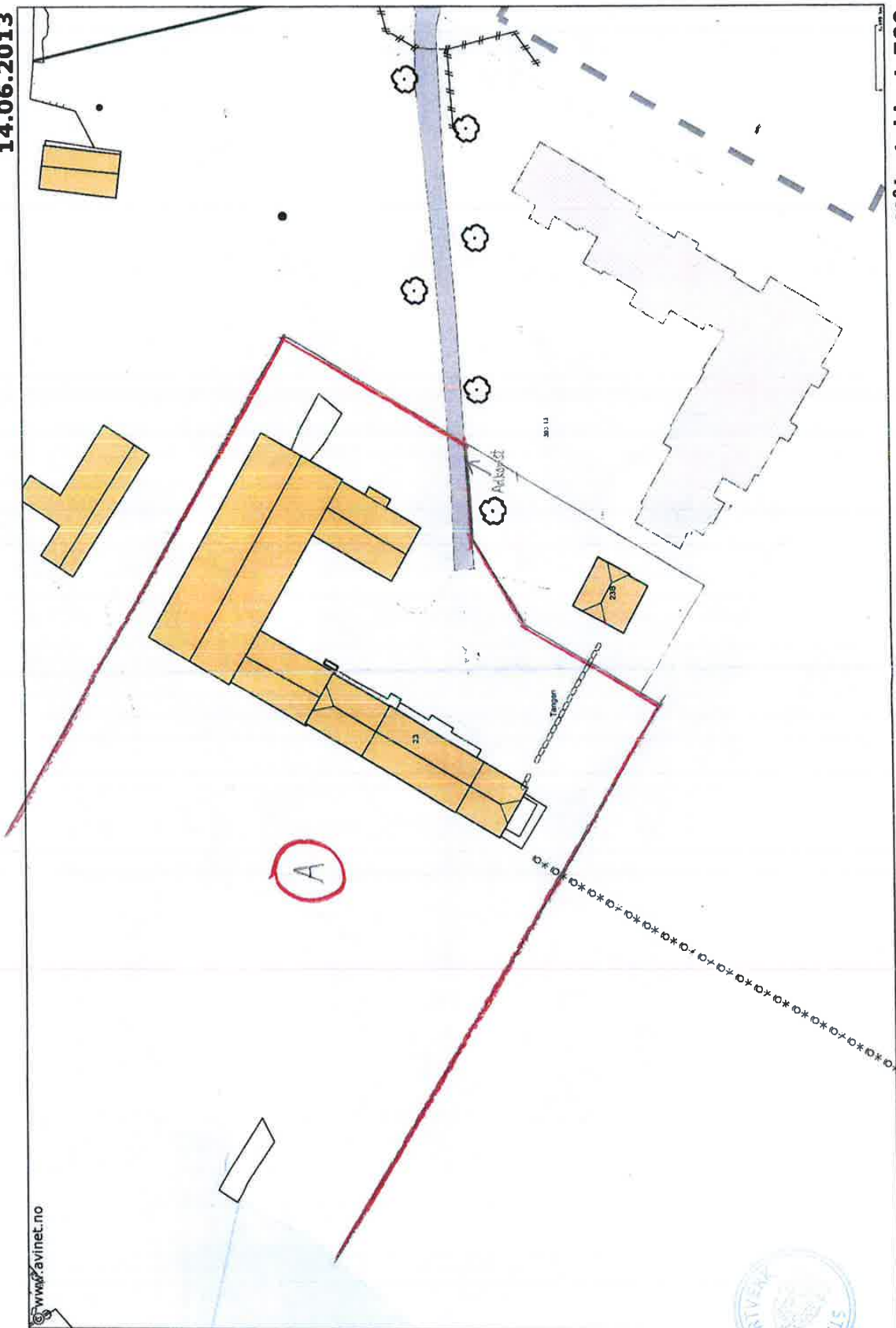
Erklæring om rettighet i fast eiendom

Side 2 av 2



14.06.2013

Målestokk: 1:500



303/13 Fradeling - disposisjonsrett - 303/128.

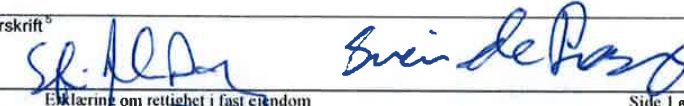
Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Tangen Gaard AS	
Adresse: Grimeveien 10	
Postnummer: 4820	Poststed: Froland
Fødselsnr./Org.nr. 995 711 184	Ref.nr.

Plass for tinglysningsstempelet

Doknr: 958734 Tinglyst: 06.11.2013 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

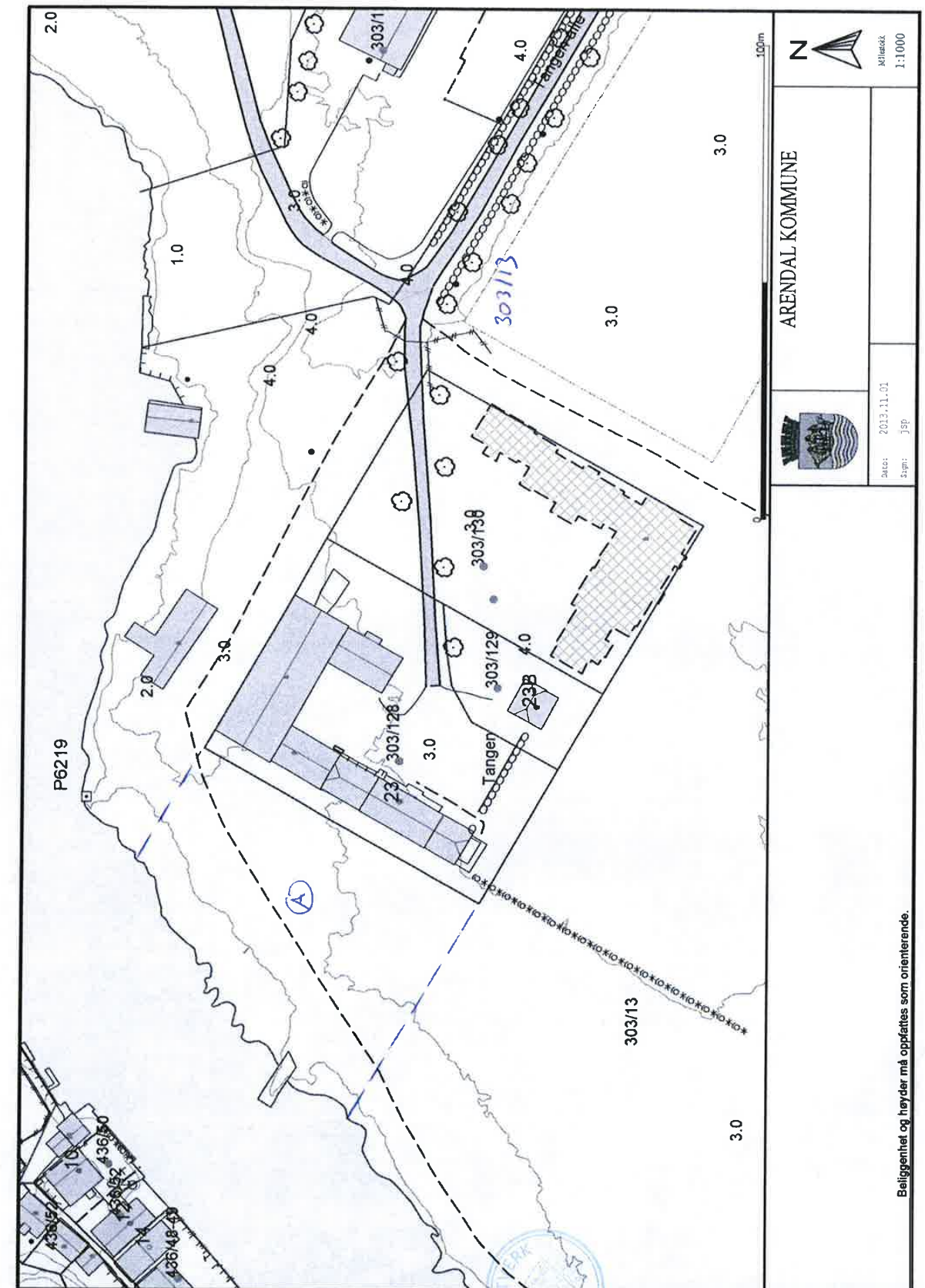
1. Hjemmelshaver (avgiver)					
Navn Tangen Gaard AS			Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 995 711 184		
2. Eiendom (avgivers) ²					
Kommunenr. 0906	Kommunenavn Arendal	Gnr. 303 <i>303</i> <i>303</i>	Bnr. 13 <i>128</i> <i>130</i>	Fnr.	Snr.
3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr. 0906	Kommunenavn Arendal	Gnr. 303	Bnr. <i>129</i>	Fnr. Snr.
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn			Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	

Dato 14.06.2013	Hjemmelshavers underskrift ⁵ 
Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2	

4. Beskrivelse av rettigheten ¹⁾	
303/129 har veirett og rett til å anlegge og vedlikeholde vann- og avløpsledninger over 303/13, 303/128 og 303/130.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
☒ Ja ☐ Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ²⁾	
6. Underskrifter	
Sted og dato Arendal, 14.06.2013	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ³⁾ 

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til Innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktlig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner





Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

RETT KOPI

**Cecilie Kaastrup
Thorbjørnsen**

Eiendomsmegler

22/2-2017 Cecilie Thorbjørnsen

Innsenders navn (rekvirent): Villa Cecilie	
Adresse: Arrestbakken 3	
Postnummer: 4836	Poststed: Arendal
Fødselsnr./Org.nr. 995561042	Ref.nr.

Plass for tinglysingsstempel



Doknr: 166791 Tinglyst: 23.02.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Tangen Gaard AS	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 995 711 184

2. Eiendom (avgivers) ²					
Kommunenr. 0906	Kommunenavn Arendal	Gnr. 303	Bnr. 130	Fnr.	Snr.

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitut) ⁴				
	Kommunenr. 0906	Kommunenavn Arendal	Gnr. 303	Bnr. 128	Fnr. Snr.
	0906	Arendal	303	129	
B	Rettighet for person (personlig servitut/pangeheftelse)				
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato: 16/2-17 Hjemmelshavers underskrift: RUNE TVEIT

STEIN JOHAN DAHLBERG

4. Beskrivelse av rettigheten *

Gnr. 303 bnr. 130 samtykker til at gnr. 303 bnr. 128 og 129 kan bebygges inntil en meter fra grensen (markert i kartskisse, vedlegg 1) og med maksimal mønehøyde 9 meter. Bebyggelse på 303/130 som oppføres nærmere enn 4 meter fra grensen må utføres brannteknisk slik at det ikke begrenser mulighetene for bebyggelse på 303/128 og 129.

Skravert område merket A i kartet (vedlegg 1) skal ikke bebygges. Aktivitet på området må ikke være til hinder for kjøreadkomst til driftsbygning på 303/128.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. 10.02.2017 ☒ Ja ☐ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) *

5. Underskrifter

Sted og dato

ARENDAL
16/2-17

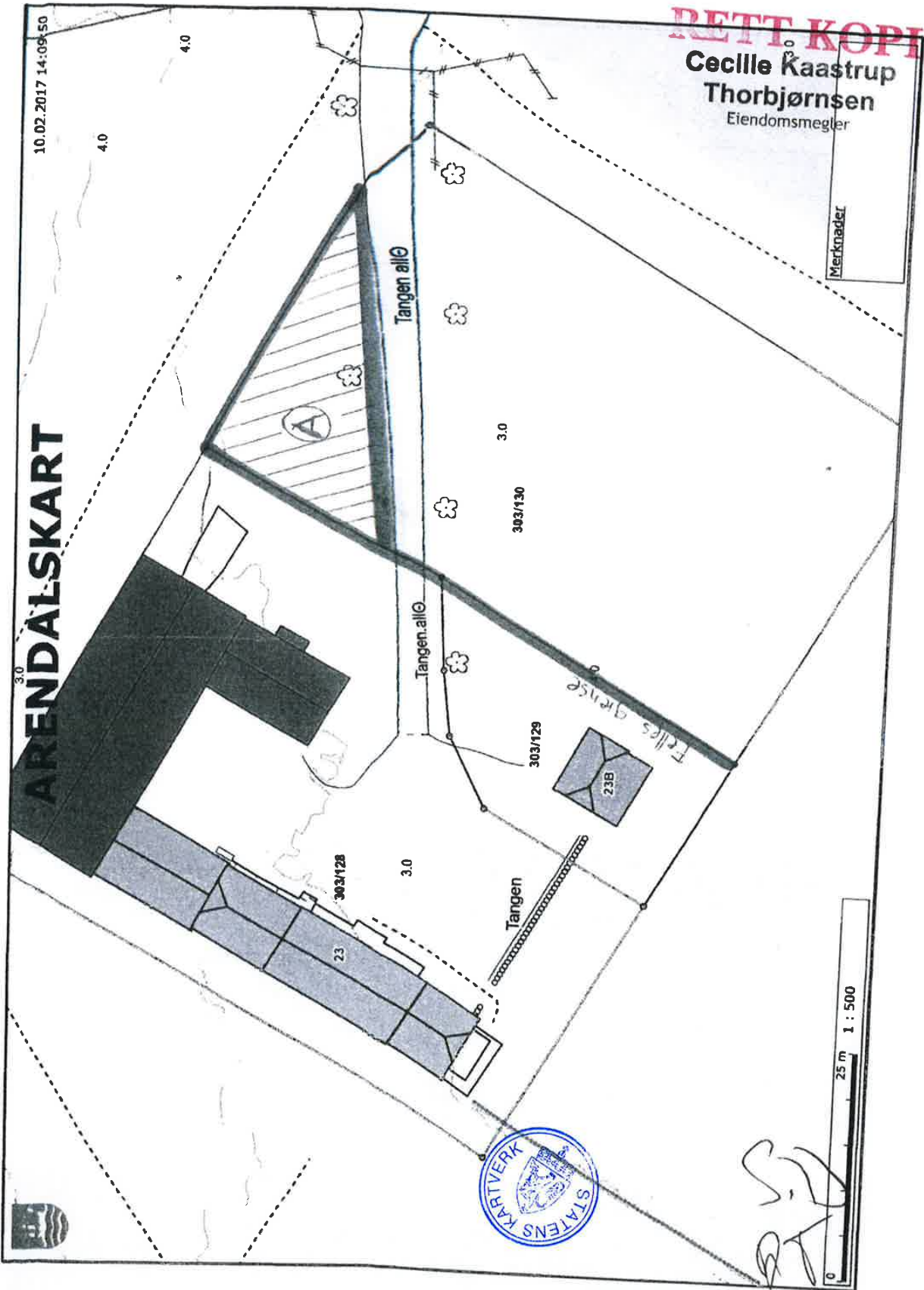
Hjemmelshavers (avgivers) underskrift *

RUNE TVEIT

STEIN, CHAN DAHLBERG

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3807 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstave d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.





Retur:
Svensson Nøkleby Advokatfirma ANS
v/advokat Jon Aasgaard
Postboks 294 Bragernes
3001 Drammen

org. nr. 982 370 310



ERKLÆRING OM UTBYGGINGSRETT

Nåværende og fremtidige eiere og hjemmelshavere til gnr 303 bnr 130 i Arendal kommune gir med dette Strømsbu Platå AS org nr 921 103 239 eller selskapets rettsetterfølgere

evigvarende, eksklusiv og vederlagsfri utbyggingsrett til et nytt boligprosjekt bestående av 2 stk eneboliger som enten

- skal oppføres på fellesareal/innlemmes i eiendommen gnr 303 bnr 130 i Arendal kommune etter at denne er seksjonert i 10 boligseksjoner ved en etterfølgende reseksjonering av eiendommen

eller

- skal oppføres på 1 eller 2 stk parseller som skal fradeles fra fellesarealet på eiendommen gnr 303 bnr 130 i Arendal kommune etter at denne er seksjonert i 10 boligseksjoner

i henhold til vedlagte avtale.

Erklæringen skal tinglyses som en heftelse på gnr 303 bnr 130 i Arendal kommune og kan ikke slettes uten skriftlig samtykke fra Strømsbu Platå AS org nr 921 103 239 eller selskapets rettsetterfølgere.

Drammen, den 8. juni 2020

hjemmelshaver til gnr 303 bnr 130
for Tangen Gaard AS org nr 995 711 184

Odd Hyttedalen

Rett kopi bekreftes
SVENSSON NØKLEBY Advokatfirma ANS
Postboks 294 Bragernes, 3001 Drammen
Org.nr. 982 370 310

Jon Aasgaard
Advokat

Mellom

Strømsbu Platå AS

org nr 921 103 239

og

Tangen Gaard AS

org nr 995 711 184

er det i dag inngått følgende



AVTALE OM UTBYGGINGSRETT

1. Avtalens bakgrunn formål og gjenstand

Denne avtalen er inngått i forbindelse med at Strømsbu Platå AS har planer om å foreta en ytterligere utbygging av 2 stk eneboliger på eiendommen gnr 303 bnr 130 eller på fradelt parsell / fradelte parseller fra denne i Arendal kommune, heretter kalt «nytt utbyggingsprosjekt».

Eiendommen skal først seksjoneres i 10 stk boligseksjoner og organiseres i et eierseksjonssameie. Disse boligseksjonene er under bygging. Etter ferdigstillelse skal seksjonene hjemmelsoverføres til kjøperne.

Nytt utbyggingsprosjekt beskrevet ovenfor vil innebære at eierseksjonssameiet enten skal reseksjoneres og utvides med 2 stk boligseksjoner eller at det skal fradeles 1 eller 2 stk parseller fra fellesarealet i gnr 303 bnr 130 som de 2 nye eneboligene skal oppføres på.

Beliggenheten til nytt utbyggingsprosjekt er vist på vedlagte situasjonskart, vedlegg 1.

Reseksjoneringen/fradelingen skal foretas av Strømsbu Platå AS (eventuelt et annet rettssubjekt som har overtatt utbyggingsretten), som har utbyggingsretten til nytt utbyggingsprosjekt, for selskapets regning og risiko.

Avtalens formål er å gi Strømsbu Platå AS

- en evigvarende, eksklusiv og vederlagsfri utbyggingsrett til nytt utbyggingsprosjekt i form av enten
 - å bygge 2 stk eneboliger på fellesarealet på eiendommen etter at den er seksjonert eller
 - å fradele 1 eller 2 stk parseller fra fellesarealet på eiendommen etter at den er seksjonert og bygge 2 stk eneboliger på denne/dissee.

Avtalens formål er videre å legge til rette for gjennomføringen av nytt utbyggingsprosjekt i tråd med de planer som skal vedtas og partenes forutsetninger.

2. Samtykke til utbygging av nytt utbyggingsprosjekt

I forbindelse med utbygging av nytt utbyggingsprosjekt samtykker Tangen Gaard AS og de nye seksjonseierne i snr 1 - 10, for det alternativ at det skal foretas en reseksjonering, i:

- den reseksjoneringen som skal foretas og som medfører endring i alle eierbrøkene i sameiet.
- at Strømsbu Platå AS ene og alene gis denne utbyggingsretten og at selskapet kan overdra utbyggingsretten til andre.
- at de nye seksjonene i form av 2 stk eneboliger tilhører/eies av Strømsbu Platå AS fullt og helt, eventuelt andre som har overtatt utbyggingsretten, og at Tangen Gaard AS og de nye seksjonseierne i snr 1 - 10 ikke har eiendomsrett til disse og heller ikke krav på noen form for økonomisk kompensasjon som følge av reseksjoneringen.
- å undertegne nødvendige dokumenter som overfører Tangen Gaard AS sin ideelle andel og de nye seksjonseierne i snr 1 - 10 sine ideelle andeler av hjemmelen til de 2 nye seksjonene som blir etablert ved reseksjoneringen, dvs. snr 11 og snr 12, til Strømsbu Platå AS, eventuelt til det rettssubjekt som har overtatt utbyggingsretten eller til den Strømsbu Platå AS utpeker.
- de endringer i sameiervedtektene som må foretas i forbindelse med reseksjoneringen og som fremgår av punkt 21 i vedtektene til Sameiet Tangen Gaard 1, og som medfører endringer i sameiervedtektenes punkt om vedlikehold og fordeling av fellesutgifter fra det tidspunkt reseksjoneringen er tinglyst.
Vedtektene er tatt inn som vedlegg 2 til denne avtale

I forbindelse med utbygging av nytt utbyggingsprosjekt samtykker Tangen Gaard AS og de nye seksjonseierne i snr 1 - 10 for det alternativ at det skal foretas en fradeling, i:

- fradeling av 1 eller 2 stk parseller fra fellesarealet på eiendommen gnr 303 bnr 130 etter at den er seksjonert og bygge 2 stk eneboliger på denne/disse.
- at Strømsbu Platå AS ene og alene gis denne utbyggingsretten og at selskapet kan overdra utbyggingsretten til andre.
- at den/de nye parsellen/parsellene tilhører/eies av Strømsbu Platå AS fullt og helt, eventuelt andre som har overtatt utbyggingsretten, og at Tangen Gaard AS og de nye seksjonseierne i snr 1 - 10 ikke har eiendomsrett til disse og heller ikke krav på noen form for økonomisk kompensasjon som følge av fradelingen.
- å undertegne nødvendige dokumenter i forbindelse med fradelingen, herunder etablering og tinglysing av kjørbare adkomstrett for den nye parsellen/de nye parsellene, og på det etterfølgende skjøtet som overfører hjemmelen til den



fradelte parsellen/de fradelte parsellene til Strømsbu Platå AS, eventuelt til det rettssubjekt som har overtatt utbyggingsretten eller til den Strømsbu Platå AS utpeker.

3. Strømsbu Platå AS – motytelse for utbyggingsretten

Som en motytelse for utbyggingsretten av nytt utbyggingsprosjekt forplikter Strømsbu Platå AS seg til for egen regning å:

- opparbeide de utearealer som kommunen vil kreve opparbeidet i forbindelse med nytt utbyggingsprosjekt.

Kostnadene skal fullt ut belastes Strømsbu Platå AS eventuelt det rettssubjekt som har overtatt utbyggingsretten.

4. Tinglysing av erklæring om utbyggingsrett

I forbindelse med erverv av utbyggingsretten til Strømsbu Platå AS som fremgår av denne avtalen, er partene enige om at det skal tinglyses en erklæring om utbyggingsrett.

Erklæringen skal tinglyses som en heftelse på gnr 303 bnr 130 i Arendal kommune med Strømsbu Platå AS som rettighetshaver før eiendommen seksjoneres i 10 boligseksjoner. Erklæringen blir følgelig heftende på disse boligseksjonene etter tinglyst seksjonering.

Erklæringen er tatt inn som vedlegg 3 til denne avtalen.

5. Kostnader til juridisk bistand i forbindelse med utarbeidelse av avtale og erklæring samt gjennomføringen av denne avtalen

Strømsbu Platå AS dekker kostnadene til juridisk bistand i forbindelse med utarbeidelse av denne avtalen og erklæring til tinglysing.

Tinglysingsgebyr for tinglysing av erklæring dekkes av Strømsbu Platå AS.

Alle kostnader som følger av gjennomføringen av denne avtalen skal ene og alene dekkes av Strømsbu Platå AS eventuelt det rettssubjekt som har overtatt utbyggingsretten.

6. Tvister og vernetting

Tvister vedrørende praktiseringen og forståelsen av denne avtale skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene. Dersom en forhandlingsløsning ikke fører fram, skal tvisten bringes inn for de ordinære domstoler.



Partene vedtar Drammen tingrett som vernetting.

Denne avtale er opprettet og undertegnet i to likelydende eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt.

Drammen den 8 juni 2020

For Strømsbu Platå AS

for Tangen Gaard AS



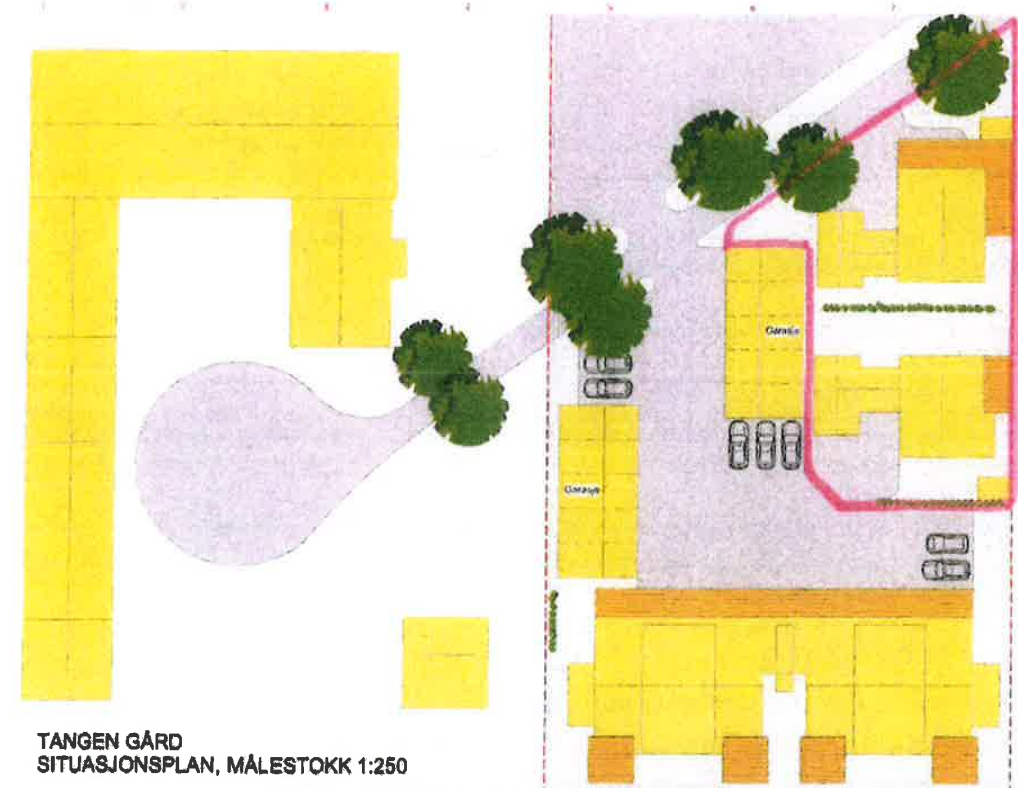
Odd Hyttedalen



Odd Hyttedalen



Vedlegg 1



A102

VEDLEGG 2

VEDTEKTER FOR SAMEIET TANGEN GAARD 1 av 08. juni 2020

1 EIERSEKSJONSSAMEIET – FORMÅL OG ORANSIERING

Sameiets navn er Sameiet Tangen Gaard 1. Sameiet består av eiendommen gnr. 303 bnr. 130 i Arendal kommune, og har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser.

Sameiet består av 10 boligseksjoner, garasjebygg og felles uteområder. Den nærmere beskrivelse av bruksenhetens hoveddel, tilleggsdel og fellesarealer i sameiet og sameiebrøken fremgår av tinglyst seksjoneringsøknad med vedlegg.

2 SEKSJONSEIERNES FAKTISKE OG RETTSLIGE DISPOSISJONSRETT

2.1 Seksjonseiernes faktiske disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

2.2 Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

Seksjonseier kan fritt pantsette, selge og leie ut sin seksjon. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

3 VEDLIKEHOLD

3.1 Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater



- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer, veranda- og ytterdører til seksjonen

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.



3.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

4 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet skal gjøre vedtak om avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Da vedtaket er gjort, er det styret fastsetter størrelsen på akontobeløpet som skal innkreves til dette.

5 PARKERING

Gjesteparkering/parkering utenom garasjer skal reguleres i ordensgreler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

6 FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

7 SEKSJONSEIERNES ANSVAR UTAD

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

8 ÅRSMØTET

8.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8.2 Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett



gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8.3 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

8.4 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

- a) behandle eventuell årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår,
- c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer



Regnskap og eventuell revisjonsberetning og årsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i første ledd pkt. a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

8.5 Flertallskrav

8.5.1 Beregning av flertall og opptelling av stemmer

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

8.5.2 Utgangspunktet om alminnelig flertall

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8.5.3 Beslutninger som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

8.5.4 Flertallskrav for særlig bomiljøtiltak, eierseksjonsloven § 50

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



Hvis tiltak etter som beskrevet i denne bestemmelsen fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8.5.5 Beslutninger som krever enstemmighet

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

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

8.6 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9 STYRE

9.1 Styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 3 medlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem. Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

9.2 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor



rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

9.3 Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9.4 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

10 INHABILITET PÅ ÅRSMØTE OG I STYREBEHANDLING

10.1 På årsmøtet

På årsmøtet kan ingen delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptre ved eller som fullmektig. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 18.

10.2 Ved styrebehandling

Et styremedlem kan i styremøte ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 18.

11 MINDRETALLSVERN

Årsmøtet eller styret kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.



12 HVEM SOM KAN FORPLITE SAMEIET UTAD

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

Sameiets signatur innehas av styreleder og et styremedlem i felleskap.

13 PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENES FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

14 REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte. Sameiet kan velge revisor, som velges av årsmøtet jf. eierseksjonsloven § 65.

15 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører, jf. eierseksjonsloven § 61 flg.

16 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

17 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, utvendig solavskjerming, levegger, skjermtak, rekkverk, antenner, beplantning av hekker rundt og på private utearealer og på fellesarealer, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal kun skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret eventuelt årsmøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes/omsøkes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Oppsetting, utskifting og vedlikehold av utvendig solskjerming i form av markiser og lignende samt oppsetting av vindskjermende innretninger, skal bekostes av hver enkelt seksjonseier. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for eventuelle skader slike innretninger



påfører bygningen, eiendommen for øvrig og andre seksjonseieres eiendeler og er pliktig til å forsikre disse innretningene selv, da disse ikke inngår i Sameiets bygningsforsikring.

18 PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke settes kortere enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

19 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

20 FRADELING AV PARSELL/PARSELLER I FORBINDELSE MED NYTT UTBYGGINGSPROSJEKT

Det er inngått avtale med Strømsbu Platå AS om at dette selskapet eller dets rettsetterfølgere har en evigvarende, eksklusiv og vederlagsfri utbyggingsrett til nytt utbyggingsprosjekt i form av å fradele 1 eller 2 stk. parseller fra fellesarealet på eiendommen etter at den er seksjonert og bygge 2 stk. eneboliger på denne/disse. Denne rettigheten er tinglyst på eiendommen gnr. 303 bnr. 130 i Arendal kommune.

Det skal fradeles 1 eller 2 stk parseller fra fellesarealet på eiendommen etter at den er seksjonert og bygge 2 stk eneboliger på denne parsellen/disse parsellene.

Fradelingen skal foretas av Strømsbu Platå AS (eventuelt et annet rettssubjekt som har overtatt utbyggingsretten), som har utbyggingsretten til dette boligprosjektet, for selskapets regning og risiko.

Opprinnelig eier og hjemmelshaver før seksjoneringen, Tangen Gaard AS, har ved en egen avtale, som også er videreført til seksjonseierne av snr 1 – 10, og gitt rettsvern ved tinglysing av erklæring om utbyggingsrett, gitt skriftlig samtykke til:

Opprinnelig eier og hjemmelshaver før seksjoneringen, Tangen Gaard AS, har ved en egen avtale, som også er videreført til seksjonseierne av snr 1 – 10, og gitt rettsvern ved tinglysing av erklæring om utbyggingsrett, gitt skriftlig samtykke til:



- utbyggingsretten og fradelingen.
- at den nye parsellen/de nye parsellene tilhører/eies av Strømsbu Platå AS fullt og helt, eventuelt andre som har overtatt utbyggingsretten, og at Tangen Gaard AS og de nye seksjonseierne i snr 1 - 10 ikke har eiendomsrett til disse og heller ikke krav på noen form for økonomisk kompensasjon som følge av fradelingen.
- å undertegne nødvendige dokumenter i forbindelse med fradelingen, herunder etablering og tinglysing av kjøbar adkomstrett for den nye parsellen/de nye parsellene, og på det etterfølgende skjøtet som overfører hjemmelen til den fradelte parsellen/de fradelte parsellene til Strømsbu Platå AS, eventuelt til det rettssubjekt som har overtatt utbyggingsretten eller til den Strømsbu Platå AS utpeker.

Nye seksjonseiere i eksisterende eierseksjoner (dvs. kjøpere/rettsetterfølgere av de seksjoner som allerede er etablert), skal via kjøpekontrakter eller i andre avtaler gi samme skriftlige samtykke/aksept som fremgår av de foranstående kulepunkter i dette punkt 20.

21 PRINSIPPER FOR RESEKSJONERING I FORBINDELSE MED NYTT UTBYGGINGSPROSJEKT



Dersom fradeling i punkt 20 ovenfor ikke kan gjennomføres, men utbyggingen gjennomføres, skal det foretas en reseksjonering.

Det er inngått avtale med Strømsbu Platå AS om at dette selskapet eller dets rettsetterfølgere har en evigvarende, eksklusiv og vederlagsfri utbyggingsrett til nytt utbyggingsprosjekt i form av å bygge 2 stk. eneboliger på fellesarealet på eiendommen etter at den er seksjonert. Denne rettigheten er tinglyst på eiendommen gnr. 303 bnr. 130 i Arendal kommune.

Det skal foretas en reseksjonering av eierseksjonssameiet hvorved sameiet utvides med 2 stk boligseksjoner i form av 2 stk. eneboliger på fellesarealet på eiendommen.

Reseksjoneringen skal foretas av Strømsbu Platå AS (eventuelt et annet rettssubjekt som har overtatt utbyggingsretten), som har utbyggingsretten til dette boligprosjektet, for selskapets regning og risiko.

Opprinnelig eier og hjemmelshaver før seksjoneringen, Tangen Gaard AS, har ved en egen avtale, som også er videreført til seksjonseierne av snr 1 – 10, og gitt rettsvern ved tinglysing av erklæring om utbyggingsrett, gitt skriftlig samtykke til:

- utbyggingsretten, reseksjoneringen og derav følgende endret eierbrøk for snr 1 - 10.

- at de nye seksjonene i form av 2 stk eneboliger tilhører/eies av Strømsbu Platå AS fullt og helt, eventuelt andre som har overtatt utbyggingsretten, og at Tangen Gaard AS og de nye seksjonseierne i snr 1 - 10 ikke har eiendomsrett til disse og heller ikke krav på noen form for økonomisk kompensasjon som følge av reseksjoneringen.
- å undertegne nødvendige dokumenter som overfører Tangen Gaard AS sin ideelle andel og de nye seksjonseierne i snr 1 – 10 sine ideelle andeler av hjemmelen til de 2 nye seksjonene som blir etablert ved reseksjoneringen, dvs snr 11 og snr 12, til Strømsbu Platå AS, eventuelt til det rettssubjekt som har overtatt utbyggingsretten eller til den Strømsbu Platå AS utpeker.
- de endringer i sameiervedtektene som må foretas i forbindelse med reseksjoneringen hvor prinsippene fremgår av punkt 21 i vedtektene til Sameiet Tangen Gaard 1, og som medfører endringer i sameiervedtektenes punkt om vedlikehold og fordeling av fellesutgifter fra det tidspunkt reseksjoneringen er tinglyst.

Nye seksjonseiere i eksisterende eierseksjoner (dvs. kjøpere/rettsetterfølgere av de seksjoner som allerede er etablert), skal via kjøpekontrakter eller i andre avtaler gi samme skriftlige samtykke/aksept som fremgår av de foranstående kulepunkter i dette punkt 21.

I forbindelse med reseksjoneringen skal det vedtas nye bestemmelser om fordeling av vedlikeholdsansvar og fordeling av fellesutgifter til slikt vedlikehold. Endringene skal, så langt det er mulig, basere seg på følgende hovedprinsipper:

- Det skal så langt det er mulig skilles mellom kostnader i sameiet som knytter seg til snr. 1 – snr. 10 som skal deles mellom disse etter fordelingsnøkkelen slik den fremgikk ved seksjoneringen, og kostnader som knytter seg til hver av de to eneboligene som skal betales av disse alene. Av den grunn skal det lages vedtekter som, så langt det er mulig, går ut på følgende:
 - Seksjonseierne av de to nye eneboligseksjonene (snr. 11 og snr. 12) skal alene, hver for seg, ha det fullstendige vedlikeholdsansvaret av bygget hvor seksjonens hoveddel og eventuelle tilleggsdeler ligger, dvs. eneboligene. Seksjonseierne av snr. 11 og snr. 12 påtar seg følgelig et større vedlikeholdsansvar enn det som er utgangspunktet i disse vedtekters punkt 3 og eierseksjonslovens §§ 32 og 33. Seksjonseierne skal da også alene og hver for seg ha kostnadsansvaret for dette vedlikeholdet.
 - Seksjonseierne av de to nye eneboligene (snr. 11 og snr. 12) skal ikke være med på å dele kostnadene til drift og vedlikehold av byggene hvor hoveddelene til snr. 1 – snr. 10 ligger. Det samme gjelder garasjebygg hvor tilleggsdelene til snr. 1 - snr. 10 ligger. Vedlikeholdsansvaret for disse byggene



skal fortsatt følge fordelingen disse vedtekters punkt 3, som er lik fordelingen som også følger av eierseksjonslovens §§ 32 og 33, men kostnadene sameiet har ved å oppfylle sin vedlikeholdsplikt skal kun fordeles mellom seksjonseierne av snr. 1 - snr. 10 etter følgende fordelingsnøkkel:

Seksjon	Fordelingsnøkkel
1	85/920
2	73/920
3	73/920
4	85/920
5	85/920
6	73/920
7	73/920
8	85/920
9	144/920
10	144/920



Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613168563
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing
Organisasjonsnr
940493021

Navn
ARENDAL KOMMUNE

Adresse
Postboks 123, 4891 GRIMSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr
995711184

Navn
TANGEN GAARD AS

Bruksenhet

Adresse
Torgeir Vraas plass 2, 3044 DRAMMEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr Gnr Bnr
4203 303 130

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
4203	303	130	0	1	85 / 920	Boligseksjon	Ja	Nei
4203	303	130	0	2	73 / 920	Boligseksjon	Ja	Nei
4203	303	130	0	3	73 / 920	Boligseksjon	Ja	Nei
4203	303	130	0	4	85 / 920	Boligseksjon	Ja	Nei
4203	303	130	0	5	85 / 920	Boligseksjon	Ja	Nei
4203	303	130	0	6	73 / 920	Boligseksjon	Ja	Nei
4203	303	130	0	7	73 / 920	Boligseksjon	Ja	Nei
4203	303	130	0	8	85 / 920	Boligseksjon	Ja	Nei
4203	303	130	0	9	144 / 920	Boligseksjon	Ja	Nei
4203	303	130	0	10	144 / 920	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson

1. Opplysninger om Innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Svensson Nøkleby Advokatfirma ANS	982 370 310	kaasgaard@eurojuris.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Pb. 294 Bragernes	3001	Drammen	41 46 20 86

2. Opplysninger om eiendommen			
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.
4203	Arendal kommune	303	130
		Festenr.	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
995711184	Tangen Gaard AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.															
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)						
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	85	B	13				25				37			
2	B	73	B	14				26				38			
3	B	73	B	15				27				39			
4	B	85	B	16				28				40			
5	B	85	B	17				29				41			
6	B	73	B	18				30				42			
7	B	73	B	19				31				43			
8	B	85	B	20				32				44			
9	B	144	B	21				33				45			
10	B	144	B	22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere: 920				Nevner = 920											

Dato 08.06.20	Innsenderens underskrift Kirstine A. Aasgaard Advokat	SVENSSON NØKLEBY Advokatfirma ANS Postboks 294 Bragernes, 3001 Drammen Tlf. 32 25 55 00
------------------	---	--

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

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

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

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

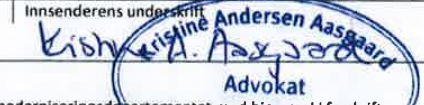
7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller

☐ alle boligene inngår i en sameieeksjon bolig

Dato 08.06.20 Innsenderens underskrift  SVENSSON NØKLEBY Advokatfirma ANS Postboks 294 Bragernes, 3001 Drammen Tlf. 32 25 55 00, Org.nr. 982 370 310 Side 2 av 4



8. Vedlegg som skal følge søknaden

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

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

c) Sameiets vedtekter

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

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

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

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

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
 8/6-2020		ODD HYTTEDALEN Styreleder i Tangen Gaard AS
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

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

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

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

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
4203	Arendal	303	103	
Dato 17/6-20	Underskrift Ole Egil Andreassen	Stempel ARENDAL KOMMUNE geodata		

Dato 08.06.20 Innsenderens underskrift  SVENSSON NØKLEBY Advokatfirma ANS Postboks 294 Bragernes, 3001 Drammen Tlf. 32 25 55 00, Org.nr. 982 370 310 Side 3 av 4



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

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

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

Sameiebrøk (teller)

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

Tilleggsareal

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

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

Dato

08.06.20

Innsenderens underskrift

Kristine Andersen Gasgaard

Advokat

DRAMMEN

SVENSSON NØKLEBY

Advokatfirma ANS

Postboks 294 Bragernes, 3001 Drammen

Tlf. 32 25 55 00, Org.nr. 982 370 310

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

Side 4 av 4

Snr. 1

Snr. 2

Snr. 3

Snr. 4

T1

T2

T3

T4

Bygningens hoveddel

Bygningens tilleggsdel

Fellesareal

Seksjoneringsgrense

Visjon

STATENS KARTVERK

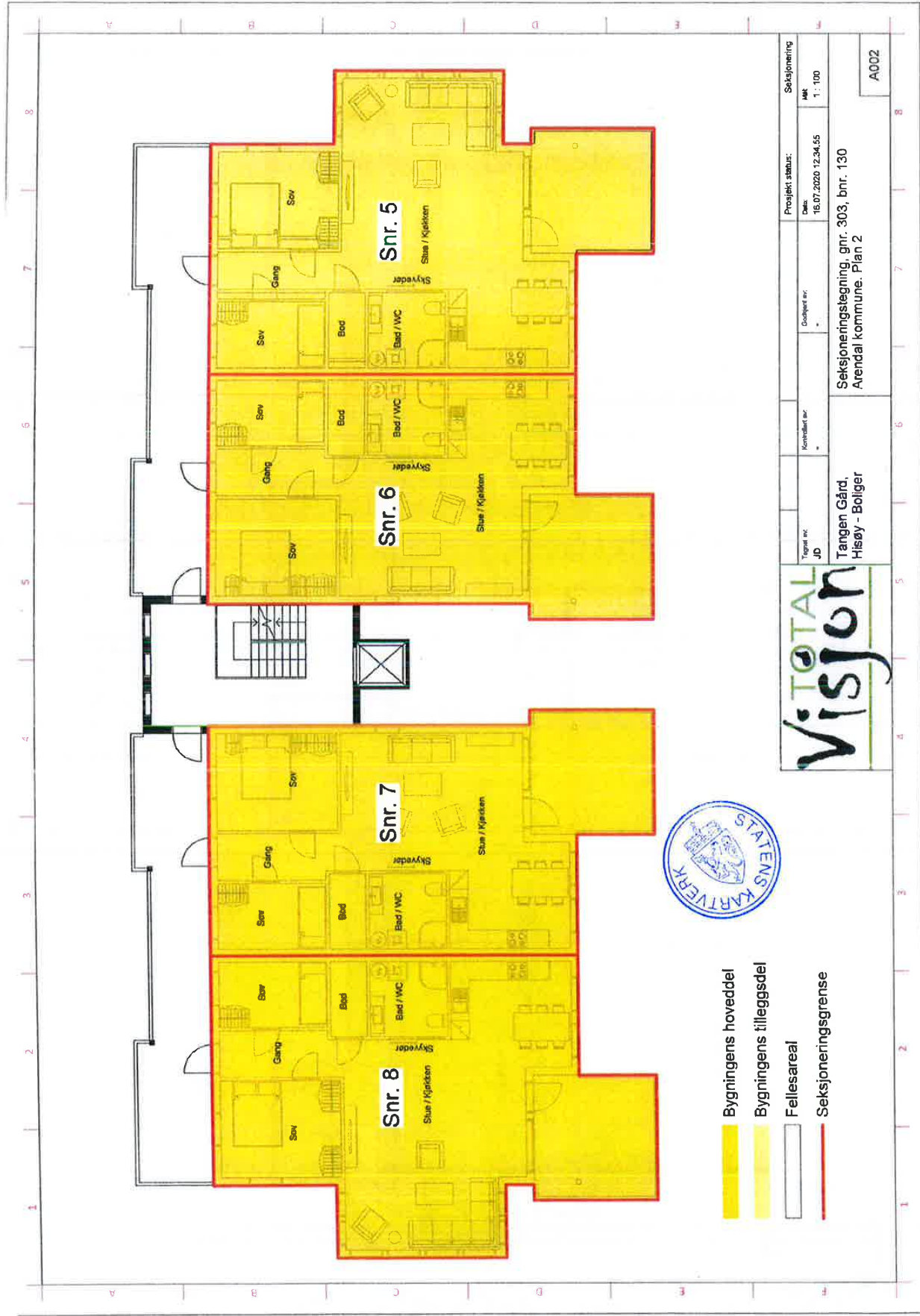
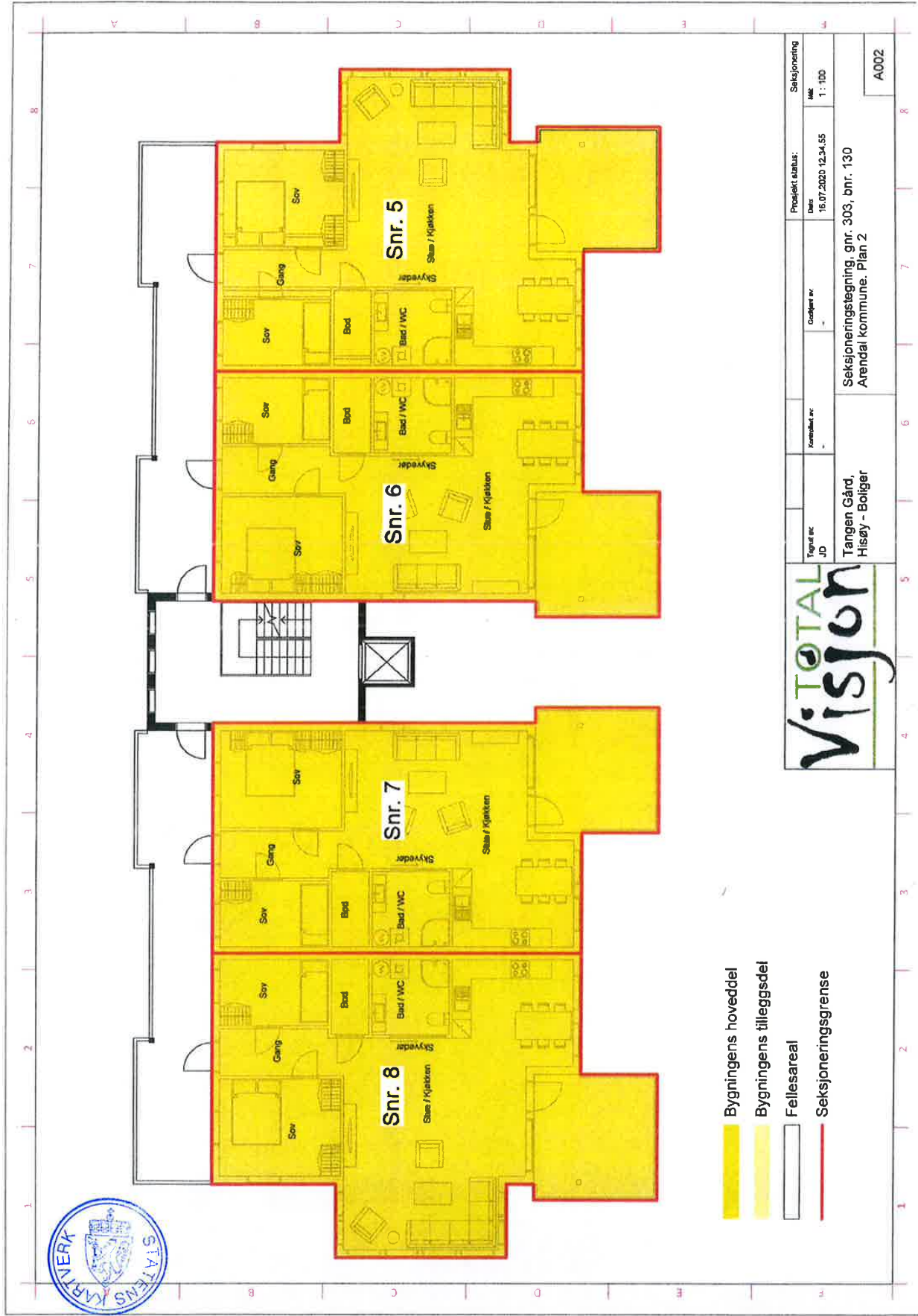
Tangen Gård,
Håøy - Boliger

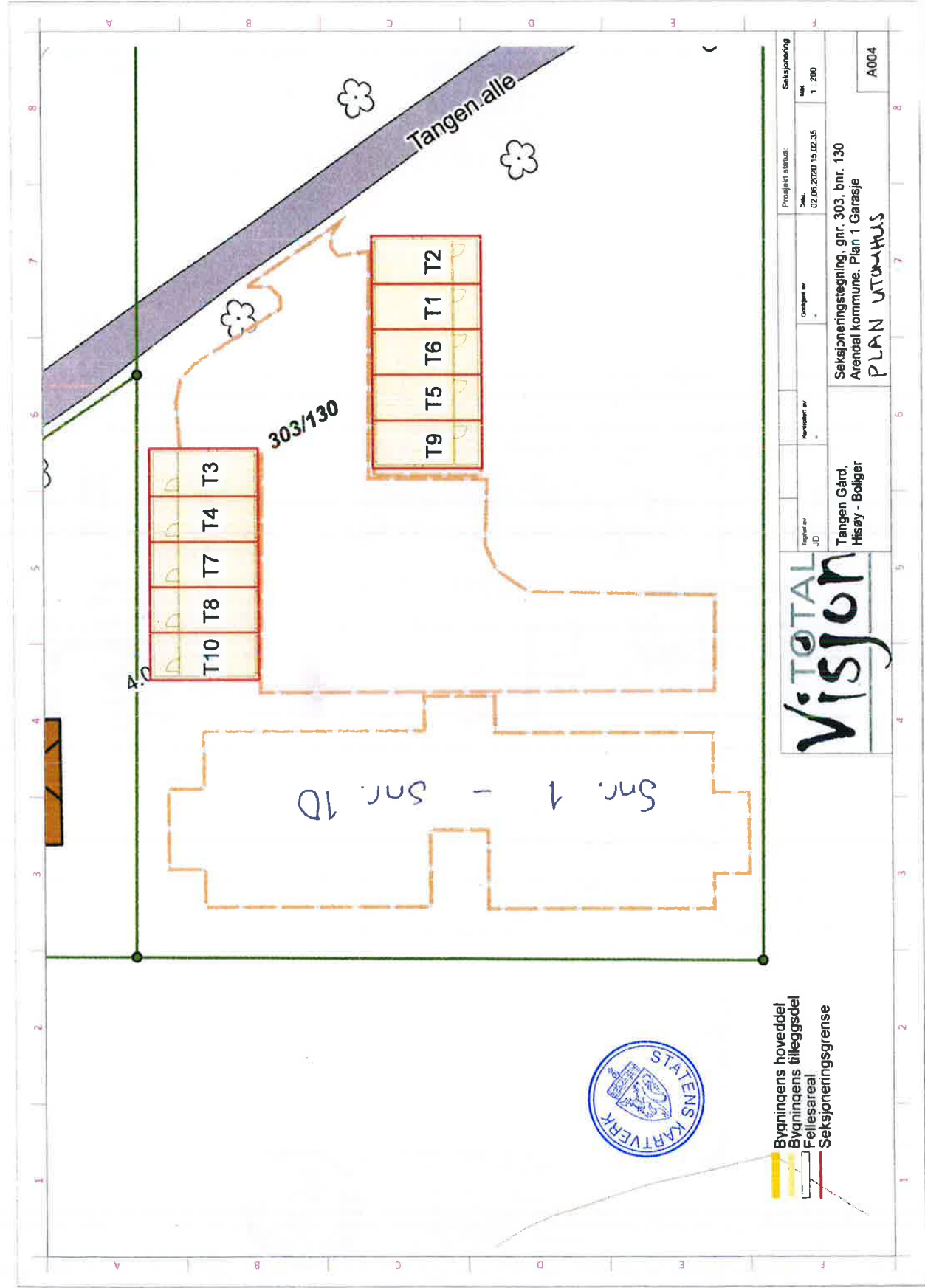
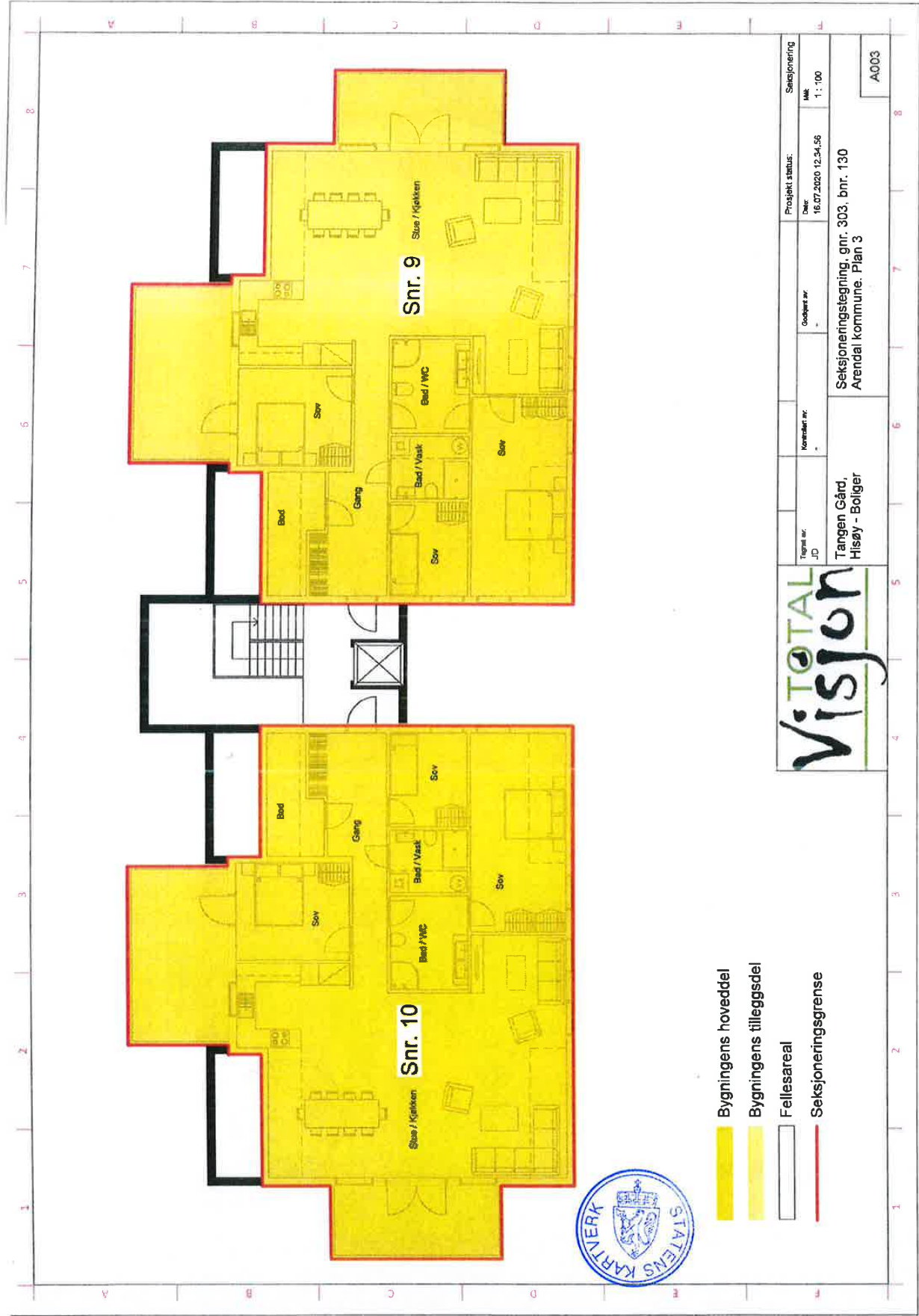
Seksjoneringstegning, gnr. 303, bnr. 130
Arendal kommune, Plan 1

A001

150

151





Nabolagsprofil

Tangen alle 49C - Nabolaget His - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Tangen	13 min
Linje 100, 100E, N100, 101, N101	1.1 km
Arendal stasjon	14 min
Linje R50	6.5 km
Kristiansand Kjevik	46 min

Skoler

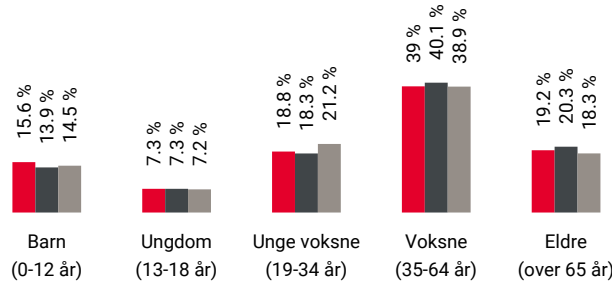
Arendal International School (Ais) (1-10 kl.)	4 min
219 elever, 10 klasser	2.4 km
Nedenes skole (1-10 kl.)	6 min
499 elever, 28 klasser	4 km
Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.)	7 min
144 elever, 9 klasser	3.7 km
Hisøy skole (1-10 kl.)	7 min
462 elever, 28 klasser	4.1 km
Arendal videregående skole	12 min
880 elever, 30 klasser	5.7 km
Arendal vgs - Mølleheia	13 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



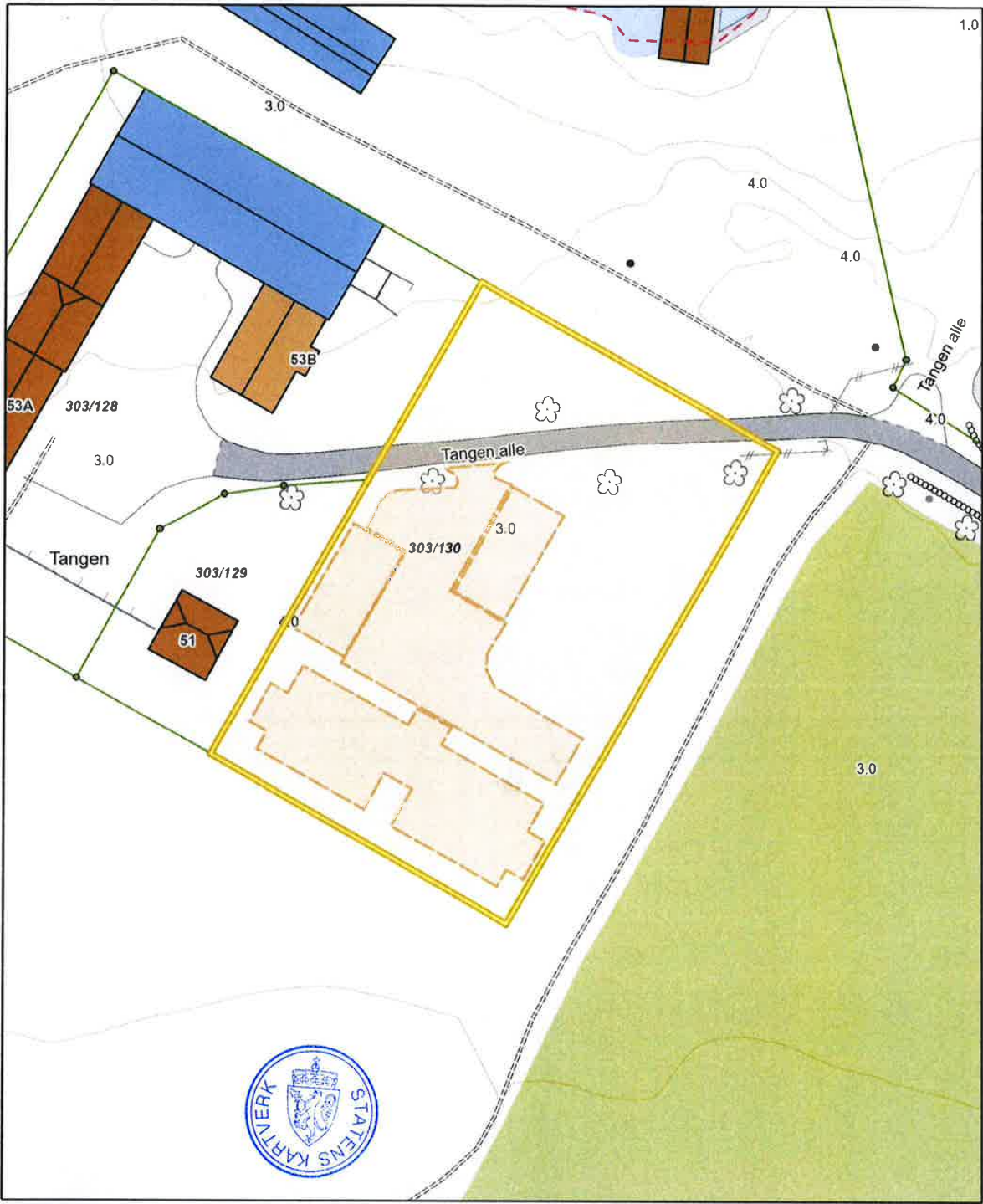
Område	Personer	Husholdninger
His	765	350
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Portveien His barnehage (1-5 år)	4 min
35 barn	2.1 km
Vippa Fus barnehage (1-5 år)	5 min
73 barn	2.7 km
Natvigheia barnehage (1-5 år)	5 min
54 barn	3.2 km

Dagligvare

Rema 1000 His	3 min
PostNord	1.9 km
Rema 1000 Nedenes	6 min
PostNord	3.9 km





ARENDAL KOMMUNE

ARENDALSKART

SITUASJONPLAN GNR. 303 BNR. 130

Dato: 02.06.2020

Sign:



N

Målestokk:

1: 625

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Gateparkering

Lett 90/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100

Sport

- 

EB-banen

Fotball

0.1 km
- 

Tangen nærmiljøa. sandvolleyballbane

Sandvolleyball

7 min



0.7 km
- 

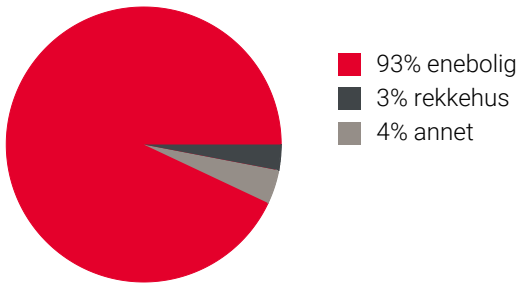
Medvind Trening

10 min 
- 

Arendal Sport og Fitnessenter

12 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

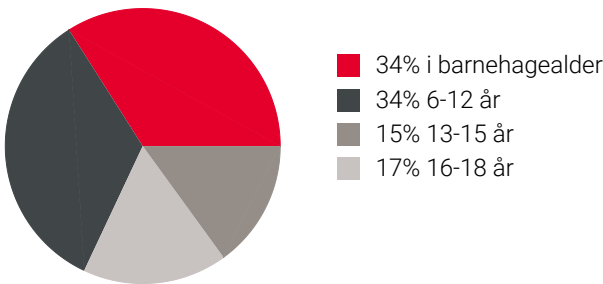
Maxis Senter

8 min 
- 

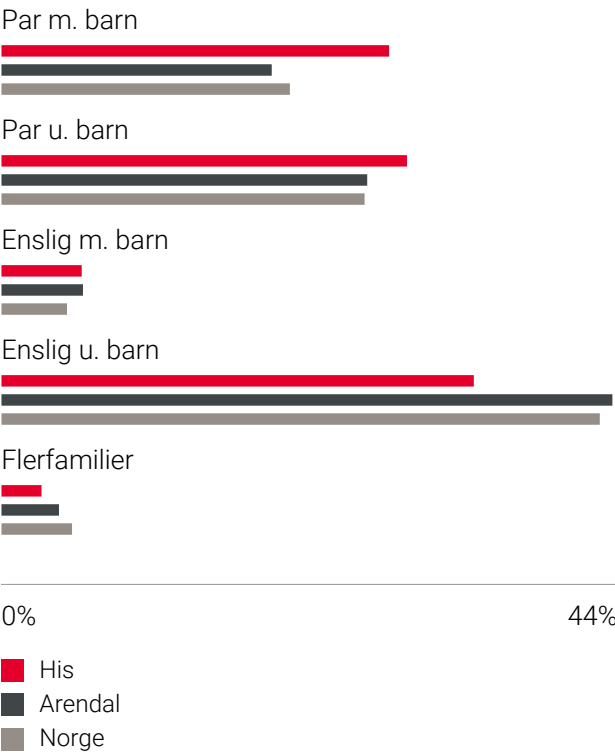
Apotek 1 Nedenes

7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig forbudgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Tangen alle 49C
4817 HIS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Arendal
Saksbehandler: Bjørn Gundersen

Oppdragsnummer:

Telefon: 472 01 276
E-post: bjorn.gundersen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre