



aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.



aktiv.
Tar deg videre



Velkommen til Vågsnesveien 56





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 4 990 000,-
Omkostn.: Kr 143 890,-
Total ink omk.: Kr 5 133 890,-
Selger: Tommy Roger Martinsen
Irene Walbeck

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1974
BRA-i/BRA Total: 231/260 m²
Tomtstr.: 2323.9 m²
Soverom: 4
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 217, bnr. 13

Oppdragsnr.: 1409230239

Meget innholdsrik enebolig med nydelig beliggenhet. Båtplass. Ikke boplikt!

Flott beliggenhet med nydelig utsikt mot Tromøysund. Sol til ca. 22:00 sommerstid. Det er ikke boplikt i dette området.

Meget velholdt og innholdsrik enebolig. Boligen inneholder bl.a 4 soverom, 3 stuer og 2 bad. Kort avstand til båtplass og badestrand i Tromøysund. Ca. 2,7 km. til Sandnes skole (kl. 1-7) og ca. 5 km. til Roligheden skole (kl. 8-10).



Innhold

Velkommen	4
Plantegninger	20
Om eiendommen	26
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	60
Energiattest	65
Nabolagsprofil	65
Forbrukerinformasjon	129
Budskjema	130

Velkommen til Vågsnesveien 56

Meget innholdsrik enebolig med nydelig beliggenhet.
Solrikt med utsikt mot Tromøysund. Båtplass.
NB! Ikke boplikt!

U.Etasje:

Hall, gang, vaskerom, bod/teknisk rom, soverom,
bad/wc, kjellerstue (pub/bar). Tilbygd garasje/bod.

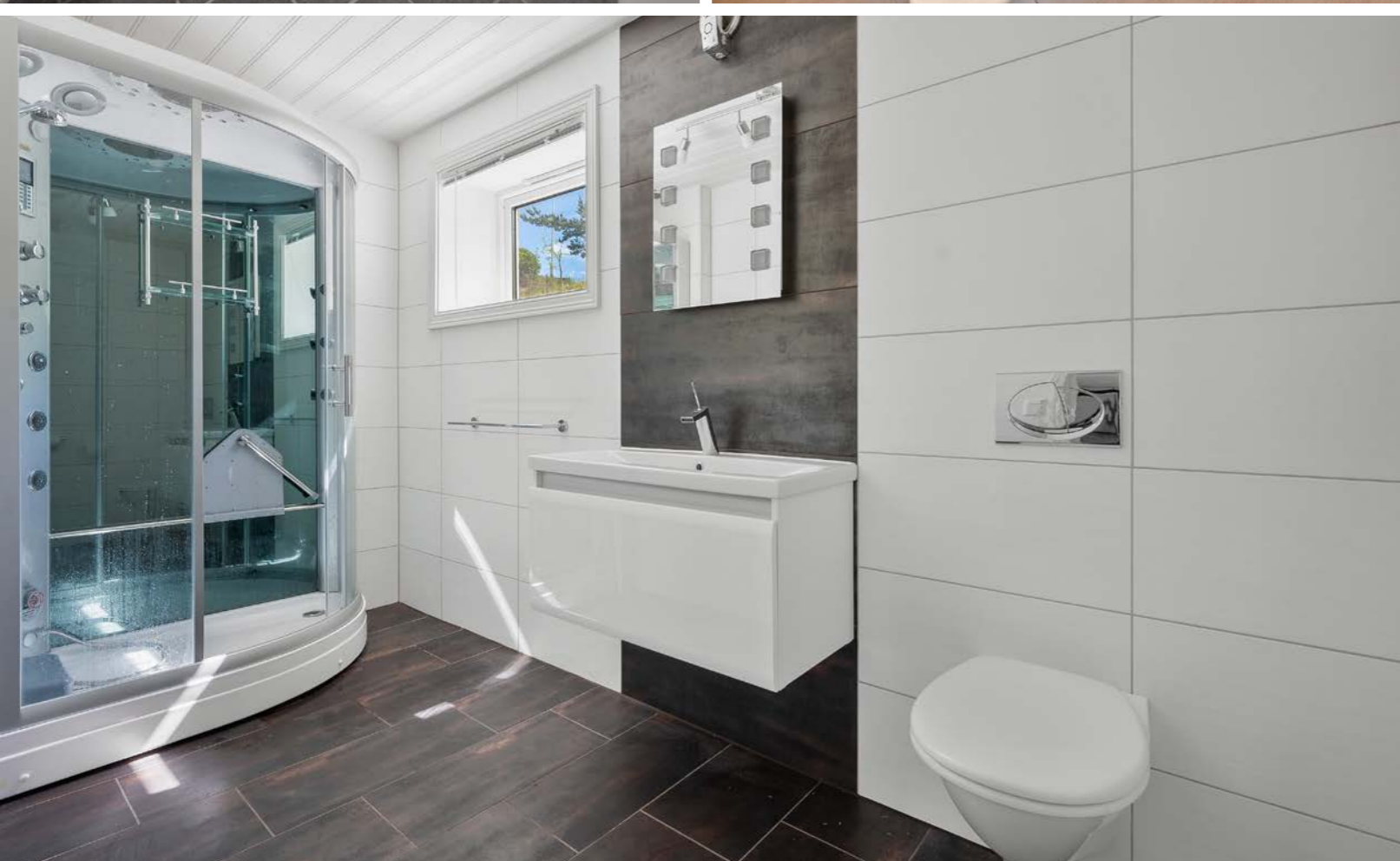
1.Etasje:

Stue, kjøkken, gang, 2 soverom, bad/wc.

2.Etasje/loft:

Stue, soverom.





1.Etasje

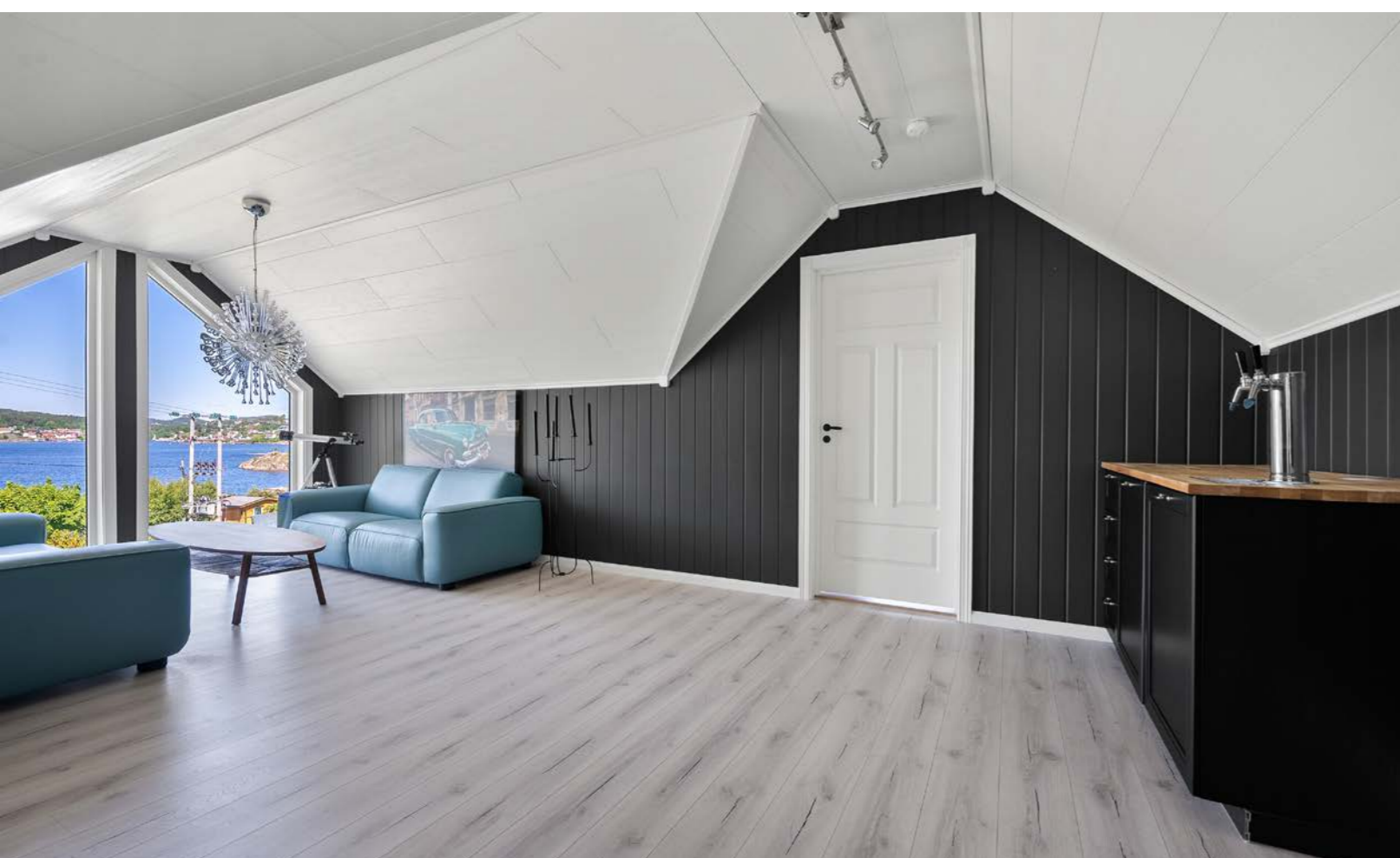






2.Etasje







Plantegning

U. etasje



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.

1. etasje



aktiv.

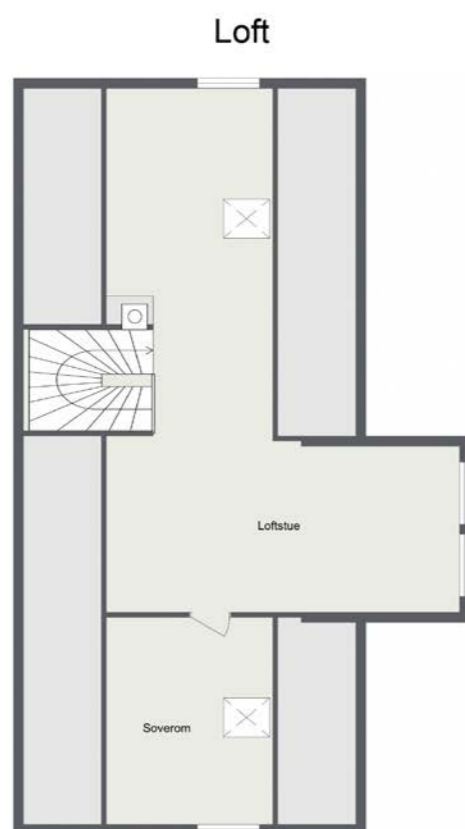


Plantegningen er ikke målbar, og overflatebehandling er ikke nødvendigvis i samsvar med de faktiske forhold. Avvik kan forekomme.

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

Plantegning

2. etasje



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.

Plantegning

Alle plan

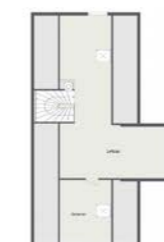
1. Etasje



U. Etasje



Loft




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.



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: 231 m²

BRA - e: 29 m²

BRA totalt: 260 m²

TBA: 142 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 77 m² Hall, kjellerstue (bar), bad/wc, gang, vaskerom, soverom, bod/teknisk rom.

BRA-e: 29 m² Tilbygd garasje/bod.

1. etasje

BRA-i: 94 m² Stue, kjøkken, gang, 2 soverom, bad/wc.

2. etasje

BRA-i: 60 m² Stue, soverom.

TBA fordelt på etasje

Kjeller

32 m² Terrasse

1. etasje

110 m² Veranda

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bruksareal = 260 kvm / P-rom = 226 kvm / S-rom = 34 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2323.9 m²

Tomtebeskrivelse

Tomta er totalt på 2 323,9 kvm fordelt på 3 teiger.

Hovedteig med frittliggende enebolig 1 887,8 kvm. 2 ubebygde teiger på henholdsvis 219,2 kvm og 216,6 kvm.

Asfaltert adkomstvei, gruset innkjørsel med portal. Rundkjøring. Forstøtningsmur og trapp av naturstein. Steinbelegning og treplattning. Plenareal med beplantning - hekk, bed og prydbusker. Noe naturtomt. Tinglyst båt plass.

Beliggenhet

Nydelig beliggenhet på Vågsnes med flott utsikt mot Tromøysund. Sommerstid har man sol til ca. kl. 22:00.

Kun få minutters gangvei til båt plass og badestrand. Ca. 2,7 km. til Sandnes skole (kl. 1-7) og ca. 5 km. til Roligheden skole (kl. 8-10). Flere barnehager i nærområdet. Dagligvarebutikker på Krøgenes og Kongshavn. God bussforbindelse til Arendal fra FV 419/Østre Tromøyvei. Fantastiske turområder i både skogsterreng og langs sjøen.

Adkomst

Fra Arendal følg Kystveien/FV410 til Krøgenes, og ta til høyre i rundkjøringen mot Tromøy. Kjør over Tromøybrua, og ta til venstre i rundkjøringen mot Kongshavn. Følg Østre Tromøyvei/ FV419 til skilt mot Vågsnes. Ta til venstre, og følg Vågsnesveien ca. 1,2 km. eiendommen ligger inn avkjørsel til høyre.

Bebyggelsen

I området finner man eneboliger og fritidsboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Fabakken barnehage (1-5 år), 54 barn, 1.8 km

Kongshavn barnehage (1-5 år), 10 barn, 1.9 km

Sandnes barnehage Jarl Aanby (1-5 år), 31 barn, 2.6 km

Skoler:

Sandnes skole (1-7 kl.), 214 elever, 13 klasser, 2.7 km

Roligheden skole (1-10 kl.), 7 min, 506 elever, 34 klasser, 5 km

Arendal vgs - Mølleheia

Arendal videregående skole, 880 elever, 30 klasser, 9.9 km

Sport/Fritid:

Lofstadåsen ballbinge, Ballspill, 1.1 km

Fabakkheia - Nærmiljøanl., Grusbane, Ballspill, 1.9 km

Sandnes skole - Diverse aktiviteter, 2.7 km

Skolekrets

Sandnes skole (1-7 kl.)

Roligheden skole (8-10 kl.)

Offentlig kommunikasjon

Buss: Lofstad, Linje 102, 0.7 km

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av Takstmann Erik Sørensen 10.05.2024 med teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjøpt boligen i 2006, eid i 18 år og 1 mnd.

Forsikringsselskap: Ibis Forsikring AS

Utført arbeid på bad/våtrom - Fagmessig utført av Hoel VVS

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? Ja Er arbeidet byggemeldt? Fagmessig meldt.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/ kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært.

Fagmessig utført. Arbeid utført av Roald rørspyling as.

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.

Fagmessig utført. Arbeid utført av ABP elektro as.

Kontroll av el-anlegg: E-verket.

Ladeboks for el-bil: Zabtec.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av faglært.

Fagmessig utført. Arbeid utført av Hafnor as.

Radonmåling: 2008 34 bekerell

Innhold

U.Etasje: Hall, gang, vaskerom, bod/teknisk rom, soverom, bad/wc, kjellerstue (pub/bar). Tilbygd garasje/bod.

1.Etasje: Stue, kjøkken, gang, 2 soverom, bad/wc.

2.Etasje: Stue, soverom.

Standard

Enebolig opprinnelig oppført i 1974 (Superkonstruksjon), senere tilbygd garasje/bod. I 2008 ble 2.etasje/loft tilbygd av Tveit og Hafnor AS etter tegning av Pollen Bygg og Eiendom.

Gulv med variable kvaliteter av laminat, fliser og belegg.

Vegger med malte flater av tapet, plater og panel/mdf. Tapet. Fliser på baderommene.

Himling med malt panel og malte ruteplater.

Innredninger og installasjoner:

U.etasje:

Hall: Oppusset i 2024. med laminat og kabler fra ØS Varme. Dobbel inngangsdør med Yale kodelås. Innebygd peis, trapp til 1.etasje. Sikringsskap med automatsikringer.

Vaskerom: 200 l. bereder. Benk med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Hyller. Sjakt fra 1.etasje. Varmekabler.

Bod/Teknisk rom: Diverse hyller. Inntak for fiberkabel. Fryseboks medfølger.

Soverom 1: Garderobeskap. Panelovn. Har vært benyttet til bod.

Bad/wc: Oppusset i 2008. Hvit servantskap, speil med belysning. Dusjkabinett med diverse funksjoner, vegghengt toalett. Avtrekk. Varmekabler. Kjellerstue (bar): Bardisk med utstyr medfølger. Panelovn. Kan evt. benyttes til soverom. Tilbygd garasje: Leddport av aluminium med portåpner.

1.Etasje:

Stue: Trappegang fra u.etasje med varmepumpe fra Carrier. Diverse fastmonterte hyller. Utgang til veranda. Akvarium medfølger.

Kjøkken: Kjøkkeninnredning med tilhørende øy fra Blum (2008), glass mellom benk og overskap, ventilator med hette. Integrerte hvitevarer - Miele induksjonstopp, Husqvarna komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Utgang til en meget solrik veranda med utsikt.

Gang: Åpen løsning mot stuen. Trapp til 2.etasje/loft.

Soverom 2: Garderobeskap.

Soverom 3: Garderobeskap medfølger ikke.

Bad/wc: Oppusset 2006/-07. Tema baderomsinnredning i lyst tre. Nytt dusjkabinett fra 2023. Bolle-/massasjebadekar, vegghengt klosett. Varmekabler. Utgang til veranda som er tilrettelagt for jacuzzi.

2.Etasje/loft:

Loftstue: Trapp fra 1.etasje. Nytt takvindu, kott under skråtak på begge sider. Møblert kvist - møbler kan medfølge etter avtale.

Soverom: Persienne på takvindu, Kott med balansert ventilasjon, sentralvifte for sirkulasjon av inneluft. Styringsenhet for ventilasjonen. Panelovn.

Utstyr:

El-bil lader fra Zaptec.

Yale kodelås på inngangsdør.

Terrassemarkise

Solcellepanel på tak - leasingavtale.

Selger har fått tegnet forslag til tilbygg av garasje med takterrasse, dette er ikke omsøkt. Tegninger vedlegges slik at kjøper evt. kan søke om tilbygget hvis det er aktuelt.

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:

Mur, terreng, stikkledninger og tanker:

Terrengforhold - Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall/har lite fall ut i fra mur. anbefalt tiltak: Her må etableres fall ut i fra mur side øst av boligen. Drenering: Drenering og fuktsikring - Grunnmursplate montert på tilbakefylte vegger sider øst og syd i 2006. Grunnmursplate mangler topplatt på deler av vegg øst ende syd og side syd. Er i følge eier lagt doble dreneringsrør i bunnen av grunnmursplaten. TG er pga. fukt målt inne i garasjen.

Yttervegg: Kledning - Kledning er av type liggende og noe stående, er lektet ut i fra vindspærre og har

vanlig elde mht. alder. Vasshelle mangler i toppen av vindu på gavler i 2. etasje. Vassheller på sider av ark side vest er ikke felt inn bak kledning. anbefalt tiltak: Her bør monteres manglende vasshelle og felle inn beslag i toppen av vassheller til sider av ark.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger) - Vegger i U- etasjen er påforet med papp, isolasjon, plast og plater, er vanlig ut i fra alder. Hulltaking utført i bar ved bunn av vegg øst. Fukt er innenfor akseptabel grense. Inne i garasjen og utvendig bod er det målt fukt i bunnen av vegg øst og gulv over akseptabel grense, er relatert til utvendig drenering.

Bad - U- etasjen: Samlet vurdering - Her må en være obs på kommentarer til gulv og alder på eventuelt membran.

Innvendige trapper: Innvendige trapper - Trapp mellom U- og 1. etasje er av type repo. Trapp mellom 1. og 2. etasje er av type sving. Håndløpere mangler på vegger og barkesikring mellom trappene er ikke montert. anbefalt tiltak: Håndløpere og barnesikring bør monteres.

Ildsteder og skorsteiner: Skorsteiner inne i huset - Pipe er i element. Liten avstand i fra feieluke/sotluke til brannbart materiale i Uetasjen. anbefalt tiltak: Krever sotlukestein montert.

Forhold som har fått TG3:

Vaskerom - U- etasje: Rommet trenger oppgradering på gulv og utlufting, TG er ut i fra standarden.

Gjelder gulv og utlufting. Samlet vurdering: 85 000,-.

Bad - 1. etasje: Mht. kommentarer til gulv og alder på membran går standarden automatisk til TG3. Gjelder i hovedsak for kommentarer til gulv. Samlet vurdering: 125 000,-

Estimerte kostnader på TG3: kr. 210 000,.

Takstmanns kommentar:

En romslig bolig med integrert garasje beliggende på en sentral tomt. Boligen er i ettertid påbygd med en etasje og innvendig er flere rom oppgradert. Videre utvendig er det vanlig vedlikehold og her er det deler av kledning mht. vassheller som først står for tur. Deler av grunnplate trenger også utbedringer og dreneringen må holdes under oppsikt. Innvendig er det kommentarer til våtrommene. 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 hvitevarer(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Hall 2023/-24 / Bad/wc i u.etasje 2008 / Kjøkken 2008 / Bad/wc i 1.etasje 2006/-07

Modernisert/Påkostet år

2008

TV/Internett/Bredbånd

Fiberkabel fra Telenor og Altibox

Parkering

Tilbugd garasje. Plass til flere biler i tun på egen tomt.

Forsikringsselskap

Ibis forsikring AS

Radonmåling

Utført i 2008 - 34 bq

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

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.

Energi

Oppvarming

Strøm: Varmekabler i flere rom, panelovner i flere rom, varmepumpe i trappegang mellom u. etasje og 1.etasje.

Ved: Peis i hall,

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 990 000

Kommunale avgifter

Kr 12 279

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Vann/avløp/feiing kr. 7 689,- / Renovasjon kr. 4 590,-

Eiendomsskatt

Kr 6 284

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 1 226 550

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 660 890

Formuesverdi sekundær år

2022

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 217, bruksnummer 13 i Arendal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4203/217/13:

11.06.1838 - Dokumentnr: 900010 - Utskifting. Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.1894 - Dokumentnr: 900097 - Utskifting. På Vaagsnes. Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.1962 - Dokumentnr: 1778 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:217 Bnr:53
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om båt/bryggeplass

25.07.1962 - Dokumentnr: 2102 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:217 Bnr:52
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Med flere bestemmelser

06.08.1964 - Dokumentnr: 2922 - Best. om båt/bryggeplass

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:217 Bnr:56

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vannledning

Bestemmelse om bebyggelse

23.10.1964 - Dokumentnr: 4108 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:217 Bnr:57

23.02.1965 - Dokumentnr: 750 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:217 Bnr:59

Bestemmelse om båt/bryggeplass

03.07.1965 - Dokumentnr: 2292 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:217 Bnr:60

03.07.1965 - Dokumentnr: 2293 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:217 Bnr:62

Bestemmelse om garasje/parkering

Bestemmelse om vannrett

31.07.1965 - Dokumentnr: 2632 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:217 Bnr:58

Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om båt/bryggeplass

Med flere bestemmelser

23.09.1965 - Dokumentnr: 3332 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:217 Bnr:63

Bestemmelse om båt/bryggeplass

Bestemmelse om vannledning

30.09.1965 - Dokumentnr: 3428 - Bestemmelse om

veg
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:217 Bnr:65
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om båt/bryggeplass

12.10.1965 - Dokumentnr: 3624 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:217 Bnr:64
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om elektriske ledninger over eiendommen

09.11.1965 - Dokumentnr: 4006 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:217 Bnr:67
Bestemmelse om elektriske ledninger over eiendommen
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse

20.11.1965 - Dokumentnr: 4209 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:217 Bnr:69
Bestemmelse om elektriske ledninger over eiendommen
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Bestemmelse om gjerde

20.11.1965 - Dokumentnr: 4210 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:217 Bnr:70
Bestemmelse om elektriske ledninger over eiendommen
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om båt/bryggeplass

Bestemmelse om gjerde

28.12.1965 - Dokumentnr: 4767 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:217 Bnr:71
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om vannledning

02.03.1966 - Dokumentnr: 655 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:217 Bnr:68
Bestemmelse om elektriske ledninger over eiendommen
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Bestemmelse om adkomstrett

13.04.1966 - Dokumentnr: 1041 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:217 Bnr:77

18.05.1966 - Dokumentnr: 1438 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:217 Bnr:66
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Bestemmelse om bebyggelse

13.07.1966 - Dokumentnr: 2201 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:217 Bnr:75
Bestemmelse om vannledning
Bestemmelse om veg

23.02.1967 - Dokumentnr: 581 - Bestemmelse om bebyggelse
Byggeforbud på nærmere angitt sted
Gjelder denne registerenheten med flere

26.07.1967 - Dokumentnr: 2589 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:217 Bnr:74
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Bestemmelse om vannrett

22.01.1969 - Dokumentnr: 353 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:217 Bnr:79

01.09.1969 - Dokumentnr: 4200 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:217 Bnr:78
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om elektriske ledninger over eiendommen
Bestemmelse om båt/bryggeplass

16.12.1970 - Dokumentnr: 6854 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:217 Bnr:59

14.04.1972 - Dokumentnr: 2244 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:217 Bnr:84
Bestemmelse om strandlinje
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om hugst av vegetasjon som hindrer utsikten

15.05.1985 - Dokumentnr: 4195 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:217 Bnr:106
Bestemmelse om kloakkledning

04.07.1988 - Dokumentnr: 6293 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:217 Bnr:57
Bestemmelse om kloakkledning
Gjelder denne registerenheten med flere

08.10.1992 - Dokumentnr: 6523 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Hans Torgersen

22.12.2006 - Dokumentnr: 649091 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Med flere bestemmelser

Dokumentnr: 905328 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM

13.12.1961 - Dokumentnr: 3679 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4203 Gnr:217 Bnr:52

23.06.1962 - Dokumentnr: 1721 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4203 Gnr:217 Bnr:53

09.05.1964 - Dokumentnr: 1659 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4203 Gnr:217 Bnr:55

29.07.1964 - Dokumentnr: 2822 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4203 Gnr:217 Bnr:56

15.10.1964 - Dokumentnr: 3976 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4203 Gnr:217 Bnr:57

15.10.1964 - Dokumentnr: 3977 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4203 Gnr:217 Bnr:58

16.11.1964 - Dokumentnr: 4470 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4203 Gnr:217 Bnr:59

16.11.1964 - Dokumentnr: 4471 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4203 Gnr:217 Bnr:60

16.11.1964 - Dokumentnr: 4472 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4203 Gnr:217 Bnr:61

10.05.1965 - Dokumentnr: 1641 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4203 Gnr:217 Bnr:62

22.07.1965 - Dokumentnr: 2517 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4203 Gnr:217 Bnr:63

22.07.1965 - Dokumentnr: 2518 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4203 Gnr:217 Bnr:64

22.07.1965 - Dokumentnr: 2519 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4203 Gnr:217 Bnr:65

20.08.1965 - Dokumentnr: 2879 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4203 Gnr:217 Bnr:66

20.08.1965 - Dokumentnr: 2880 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4203 Gnr:217 Bnr:67

20.08.1965 - Dokumentnr: 2881 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4203 Gnr:217 Bnr:68

20.08.1965 - Dokumentnr: 2882 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4203 Gnr:217 Bnr:69

20.08.1965 - Dokumentnr: 2883 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4203 Gnr:217 Bnr:70

29.09.1965 - Dokumentnr: 3395 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4203 Gnr:217 Bnr:71

29.09.1965 - Dokumentnr: 3396 - Registrering av

grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4203 Gnr:217 Bnr:72

17.12.1965 - Dokumentnr: 4628 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4203 Gnr:217 Bnr:74

17.12.1965 - Dokumentnr: 4629 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4203 Gnr:217 Bnr:75

17.12.1965 - Dokumentnr: 4630 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4203 Gnr:217 Bnr:76

17.12.1965 - Dokumentnr: 4631 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4203 Gnr:217 Bnr:77

11.09.1968 - Dokumentnr: 3842 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4203 Gnr:217 Bnr:78

11.09.1968 - Dokumentnr: 3843 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4203 Gnr:217 Bnr:79

11.09.1968 - Dokumentnr: 3844 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4203 Gnr:217 Bnr:80

11.09.1968 - Dokumentnr: 3845 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4203 Gnr:217 Bnr:81

04.12.1970 - Dokumentnr: 6527 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4203 Gnr:217 Bnr:83

06.04.1972 - Dokumentnr: 2041 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4203 Gnr:217 Bnr:84

11.02.1974 - Dokumentnr: 978 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4203 Gnr:217 Bnr:85

11.02.1974 - Dokumentnr: 979 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4203 Gnr:217 Bnr:86

20.12.1976 - Dokumentnr: 10159 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4203 Gnr:217 Bnr:98

31.10.1984 - Dokumentnr: 9753 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4203 Gnr:217 Bnr:106

01.01.2020 - Dokumentnr: 639736 -
Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0906 Gnr:217 Bnr:13

23.10.1964 - Dokumentnr: 4108 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:217 Bnr:57

Bestemmelse om båt/bryggeplass

14.04.1972 - Dokumentnr: 2244 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:217 Bnr:84

Rett til vedlikehold av en lukket grøft

Flere av de fradelte eiendommen har veirett og vann/avløpsrett på denne eiendom.

Kopi av servituttene kan fås ved henvendelse til megler.

Denne eiendommen har tinglyst rettighet til båt plass på 4203-217/57 Dok.nr. 4108 Reg. 23.10.1964, vedlagt.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for: Påbygg/tilbygg til bolig datert 29.08.2008, se vedlegg.

Det foreligger ikke ferdigattest eller vedtak fra huset ble bygget.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

29.08.2008.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplan: Gjeldende kommuneplan:

Planperiode 2023– 2033. Formål: Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse. Hensynssone 570; bevaring kulturmiljø. Registrert i Sefrak-registeret. Faresone flom. Se kartutsnitt i

figur 1.1 i vedlagte Arealplanstatus.

Reguleringsplan: Uregulert

Planer under arbeid: Ja.

Merknader: Vågsnes havn, del 2 - 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/>

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygget, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka

jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraksgrunnlag

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 kjøper 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

124 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 990 000,00))

143 890,- (Omkostninger totalt)

5 133 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 143 890,-

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 deknings salg 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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10 900,- og oppgjørshonorar kr 4 250,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 23 599,-. Utleggene omfatter: Markedspakke, digital annonsering, grunnbok/e-signering, utleggsgebyr 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

06.11.2024

Tilstandsrapport - NS 3600

Vågsnesveien 56

4812 Kongshavn

Gnr: 217 Bnr: 13



Bygningssakkyndig

Erik Sørensen

Rapport kode: 729307

Opprettet: 10.05.2024

Utskrift: 14.05.2024



Erik Sørensen AS

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



Vågsnesveien 56

4812 Kongshavn

Gnr.: 217 Bnr.: 13

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



Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelser 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, takteking 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. Fratrukk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m. Fratrukk 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 utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven og NS 3600:2018. 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

Den som utarbeider tilstandsrapport plikter å følge Avhendingsloven og NS 3600

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 konsekvens ved brudd. Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

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

Kostnadsestimat for TG3

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



Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

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



Bygningsesakkyndig - 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.

Godkjenningssmerker / logoer



Premisser og forutsetninger

Premisser

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

Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.

Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.

Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.

Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.

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

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

Taktekking er inspisert i fra bakkenivå.

Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.

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

Spor etter skadedyr er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes nærmere av sanerings firma pga. dette er et eget fagområde.

Kostnadssum på TG3 er kun et estimat.

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

Enebolig	
TG 0 0 stk	
TG 1 21 stk	<p>Mur, terreng, stikkledninger og tanker Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)</p> <p>Grunnmur og fundamenter Grunnmur</p> <p>Vinduer og ytterdører Vinduer og ytterdører</p> <p>Yttertak Tekking (undertak, lekter og yttertekking) Utstyr på tak Skorsteiner over tak</p> <p>Renner, nedløp og beslag Renner og nedløp Beslag</p> <p>Kjøkken Overflater - Gulv Overflater - Vegger Overflater - Himling Avløp og vannrør Avtrekk Innredning</p> <p>Etasjeskiller og gulv på grunn Etasjeskiller</p> <p>Tekniske anlegg, VVS-anlegg Vannrør (stoppekran) Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) Varmtvannsbereider Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg) Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)</p>

Elektrisk anlegg	Helhetsvurdering av det elektriske anlegget									
TG 2 7 stk	<p>Mur, terreng, stikkledninger og tanker Terrengforhold</p> <p>Drenering Drenering og fuktsikring</p> <p>Yttervegg Kledning</p> <p>Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)</p> <p>Bad - U- etasjen Samlet vurdering:</p> <p>Innvendige trapper Innvendige trapper</p> <p>Ildsteder og skorsteiner Skorsteiner inne i huset</p>									
TG 3 2 stk	<table border="0"> <tr> <td>Vaskerom - U- etasje</td> <td>Samlet vurdering:</td> <td style="text-align: right;">85 000,-</td> </tr> <tr> <td>Bad - 1. etasje</td> <td>Samlet vurdering:</td> <td style="text-align: right;">125 000,-</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;">Estimerte kostnader på TG3</td> <td style="text-align: right;">210 000,-</td> </tr> </table>	Vaskerom - U- etasje	Samlet vurdering:	85 000,-	Bad - 1. etasje	Samlet vurdering:	125 000,-	Estimerte kostnader på TG3		210 000,-
Vaskerom - U- etasje	Samlet vurdering:	85 000,-								
Bad - 1. etasje	Samlet vurdering:	125 000,-								
Estimerte kostnader på TG3		210 000,-								
TG IU 3 stk	<p>Balkonger, terrasser, veranda og lignende Tilleggspunkter for terrasser og inntrukken balkong over innvendige rom</p> <p>Takkonstruksjon Takkonstruksjon</p> <p>Loft (innredet og uinnredet) Konstruksjonsoppbygging</p>									

Vågsnesveien 56

4812 Kongshavn
Gnr.: 217 Bnr.: 13

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



Kommentarer til sammendrag av bygningens tilstand

En romslig bolig med integrert garasje beliggende på en sentral tomt. Boligen er i ettertid påbygd med en etasje og innvendig er flere rom oppgradert. Videre utvendig er det vanlig vedlikehold og her er det deler av kledning mht. vassheller som først står for tur. Deler av grunnplate trenger også utbedringer og dreneringen må holdes under oppsikt. Innvendig er det kommentarer til våtrommene. Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Eier Rekvirent dato: 10.05.2024

Besiktigelse

Til stede: Tommy Roger Martinsen Besiktigelsesdato: 10.05.2024

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
4203	217	13

Adresse: Vågsnesveien 56, 4812 Kongshavn Kommune: Arendal

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Irene Walbech
Tommy Roger Martinsen

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
Egenerklæring.

Tomteopplysninger

Vågsnesveien 56

4812 Kongshavn
Gnr.: 217 Bnr.: 13

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



Tomten

Tomtens areal (m²): 2323,9
Type tomt: Eiet
Areal innhentet fra: Norges Eiendommer.

Tomtebeskrivelse

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

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1974	2006/08	Påbygg 2. etasje.

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.

Enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
U- etasje	77	29		32
1. etasje	94			110
2. etasje	60			
Sum:	231	29	0	142
Sum BRA:	260			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
U- etasje	Hall, bar, bad, gang, vaskerom, soverom, bod.	Utvendig bod og garasje.		Terrasse.
1. etasje	Stue, kjøkken, gang, 2 soverom, bad.			Terrasse.
2. etasje	Stue, soverom.			

Vågsnesveien 56

4812 Kongshavn
Gnr.: 217 Bnr.: 13

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



Kommentar til arealopplysninger

Bruksareal = 260m2.
P-rom = 226m2.
S-rom = 34m2.

Vågsnesveien 56

4812 Kongshavn
Gnr.: 217 Bnr.: 13

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



Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold

Terreng er flatt rundt boligen, mangler fall/har lite fall ut i fra mur.

Anbefalt tiltak:

Her må etableres fall ut i fra mur side øst av boligen.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann og avløp er i plast utvendig, er ifølge eier i fra 2021. 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 Leca på hovedbygg, garasje er med sementblokker. Noen sprekker i utvendig puss, virker stabile.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring

Grunnmursplate montert på tilbakefylte vegger sider øst og syd i 2006. Grunnmursplate mangler topplatt på deler av vegg øst ende syd og side syd. Er i følge eier lagt doble dreneringsrør i bunnen av grunnmursplaten.

TG er pga. fukt målt inne i garasjen.

Vågsnesveien 56

4812 Kongshavn
Gnr.: 217 Bnr.: 13

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



Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Konstruksjon

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

Kledning

Kledning er av type liggende og noe stående, er lektet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Vasshelle mangler i toppen av vindu på gavler i 2. etasje. Vassheller på sider av ark side vest er ikke felt inn bak kledning.

Anbefalt tiltak:

Her bør monteres manglende vasshelle og felle inn beslag i toppen av vassheller til sider av ark.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass. Vinduer og ytterdører har vanlig elde mht. alder. Enkelte av vinduene trenger noe vedlikehold mht. maling. Et punktert glass i stue 1. etasje på vegg vest, skal i følge eier byttes omgående.

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 terrasser, er garasje under på del syd.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG IU

Takkonstruksjon

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av prefabrikerte takstoler. Ingen tilgang til konstruksjonen, er kledd inne i 2. etasje.

Vågsnesveien 56

4812 Kongshavn
Gnr.: 217 Bnr.: 13

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



Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Tekking er med betongtakstein, undertak er med sutaksplater. Tekkingen er i fra 2008. Tekking har vanlig elde mht. alder.

TG 1

Utstyr på tak

Stigetrinn montert.

TG 1

Skorsteiner over tak

Pipe er helbeslått over tak.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp

Renner og nedløp er i plastbelagt stål. Nedløp blir ledet i rør. Fallforhold er ikke sjekket.

TG 1

Beslag

Beslag over tak virker ok på utforming.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Gulv i betong til U- etasjen, påforet i de fleste rom.

Overflater - Vegger

Vegger mur, påforet i de fleste rom.

Overflater - Himling

Himling er med plater/panel.

TG 2

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Vegger i U- etasjen er påforet med papp, isolasjon, plast og plater, er vanlig ut i fra alder. Hulltaking utført i bar ved bunn av vegg øst. Fukt er innenfor akseptabel grense.

Inne i garasjen og utvendig bod er det målt fukt i bunnen av vegg øst og gulv over akseptabel grense, er relatert til utvendig drenering.

Vågsnesveien 56

4812 Kongshavn
Gnr.: 217 Bnr.: 13

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



Bilder



Bad U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad renoverert i 08.

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Gulv er med fliser, ingen synlig tett oppkant ved dør. Høydeforskjell på gulv i fra dør til kant av kabinett er 7mm, burde vært 25mm. Sluk lar seg kun delvis inspisere.

Overflater - Vegger

Vegger er med fliser.

Overflater - Himling

Himling er med panel.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Membran i følge eier som selv har montert den. Må være obs på at halve levetiden er nå passert.

Avløp og vannrør

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

Ventilasjon

EL. vifte montert i yttervegg.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, kabinett og vegghengt klosett uten dreneringsspalte under.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen. Hulltaking er bort valgt pga. vegger er uten fuktbelastning.

Samlet vurdering:

Her må en være obs på kommentarer til gulv og alder på eventuelt membran.

TG 2

Vågsnesveien 56

4812 Kongshavn
Gnr.: 217 Bnr.: 13

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



Bad 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad renoverert i 06.

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Gulv er med fliser, ingen tett oppkant ved dører, har fuger. Gulv er å regne for flatt. Har noe overhøyde ved vegg øst og underhøyde ved hjørne syd-vest ved dør. Enkel utførelse på gjennomføring i gulv uten tett oppkant.

Overflater - Vegger

Veggene er med fliser.

Overflater - Himling

Himling er med takess.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Membran synlig ved dør syd-vest, er montert av eier. Halve levetiden er nå passert.

Avløp og vannrør

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

Ventilasjon

Ventil i himling.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

God standard på baderomsinnredning som består av vasker, badekar, kabinett og vegghengt klosett uten dreneringsspalte under.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen. Hulltaking er bort valgt pga. vegger er uten fuktbelastning.

TG 3

Samlet vurdering:

Mht. kommentarer til gulv og alder på membran går standarden automatisk til TG3. Gjelder i hovedsak for kommentarer til gulv.

Estimert kostnad:

125 000,-

Vaskerom U- etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Renoverert i 06.

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Gulv er med fliser, er å regne for flatt, har litt underhøyde ved vegg nord.

Overflater - Vegger

Vegger er med plater.

Vågsnesveien 56

4812 Kongshavn
Gnr.: 217 Bnr.: 13

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



Overflater - Himling

Himling er med panel.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Membran synlig i sluk og ved dør. Er montert av eier, halve levetiden er nå passert.

Avløp og vannrør

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

Ventilasjon

Ingen utlufting av rommet, skal være mekanisk på våtrom.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Enkel standard på innredning som består av avløp til vaskemaskin.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet. Litt fukt målt i gulv ved vegg øst, er relatert til utvendig drenering. Hulltaking er bort valgt pga. vegger er uten fuktbelastning.

TG 3

Samlet vurdering:

Rommet trenger oppgradering på gulv og utlufting, TG er ut i fra standarden.

Estimert kostnad:

85 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Gulv og utlufting.

Innvendige overflater

Beskrivelse

Her pågår nå arbeid med div. belistning.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkken i fra 2012.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med laminatparkett.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med plater som er tapetsert. Det er fliser mellom over- og underskap på vegger.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med takess.

TG 1

Avløp og vannrør

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

Vågsnesveien 56

4812 Kongshavn
Gnr.: 217 Bnr.: 13

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



TG 1

Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

Innredning

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

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller

Etasjeskillere mellom etasjene er i tre.

Høydeavvik i hall U- etasjen er 7mm.
Høydeavvik i gang U- etasjen er 8mm.

Høydeavvik i stue 1. etasje er 22mm.
Høydeavvik i kjøkken 1. etasje er 7mm.

Høydeavvik i stue 2. etasje er 14mm.
Høydeavvik i soverom 2. etasje er 12mm.

TG er ut i fra standard.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

Trapp mellom U- og 1. etasje er av type repo. Trapp mellom 1. og 2. etasje er av type sving. Håndløpere mangler på vegger og barksikring mellom trappene er ikke montert.

Anbefalt tiltak:

Håndløpere og barksikring bør monteres.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

Ildsteder

Peis i U- etasjen.

TG 2

Skorsteiner inne i huset

Pipe er i element. Liten avstand i fra feieluke/sotluke til brannbart materiale i U- etasjen.

Anbefalt tiltak:

Vågsnesveien 56

4812 Kongshavn
Gnr.: 217 Bnr.: 13

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



Krever sotlukestein montert.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG IU

Konstruksjonsoppbygging

Hele 2. etasje er innredet og kledd inne, ingen tilgang til konstruksjonen.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

Dagslysflyte

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

Radon

Radonmåling utført i følge eier med 34 Bq/m³ ca. 2008. Ingen dokumentasjon fremlagt.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

Skredfare

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

Flomfare

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

Vågsnesveien 56

4812 Kongshavn
Gnr.: 217 Bnr.: 13

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



Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

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

TG 1

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

Avløpsrør er i plast.

TG 1

Varmtvannsbereder

VVS bereder å montert i vaskerom.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Ventilasjonsanlegg montert i kott nors-øst 2. etasje, krever jevnlig bytte av filter.

TG 1

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

Varmepumpe i fra 2006.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringskap montert i hall U- etasjen på vegg vest.
Hovedsikring 56 ampere, 12 kurser.

Solfangeranlegg montert side øst, er i fra 2022.

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?		
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det fortsatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget, etter 01.01.1999?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2008	
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja	2022. Ingen dokumentasjon fremlagt.

Vågsnesveien 56

4812 Kongshavn

Gnr.: 217 Bnr.: 13

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 10.05.2024

Utskrift: 14.05.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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 10 år.

Vurdering / Avvik

TG 1

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

TG er ut i fra inspeksjon i 2022.

Bilder



Vågsnesveien 56

4812 Kongshavn

Gnr.: 217 Bnr.: 13

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 10.05.2024

Utskrift: 14.05.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



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?	Ja	
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	
8	Finnes dokumentasjon på brann sikkerhet for bygningen ?		

Signatur

Signatur

Rykene - 14.05.2024

Sted - Dato

ERIK SØRENSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arendal	
Oppdragsnr.	
1409230239	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Irene Walbeck	Tommy Roger Martinsen
Gateadresse	
Vågsnesveien 56	
Poststed	Postnr
KONGSHAVN	4812
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2006	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
18	
Antall måneder	
1	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	ibis
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: IW, TRM

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Fagmessig utført
Arbeid utført av: Hool vvs

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
Beskrivelse: Fagmessig utført

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
Beskrivelse: Fagmessig meldt

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?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Fagmessig utført
Arbeid utført av: Roald rørspyling as

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Fagmessig utført
Arbeid utført av: Abp elektro as

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
Beskrivelse: E-verket

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse: Zabtec

Initialer selger: IW, TRM

2

Document reference: 1409230239

Document reference: 1409230239

- 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, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 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
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 21.1 Radonmåling
 Ar
 Verdi
- 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

Document reference: 1409230239

Tilleggs kommentar

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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 nedstigende 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 forsikringskostnader 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: 1409230239

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Irene Walbeck	48480041d95a66e1fd3428 606e08417d588a1014	15.04.2024 18:38:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tommy Martinsen	62b953f0e44182c3e1553dd c62a89af7b1032621	14.05.2024 14:52:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

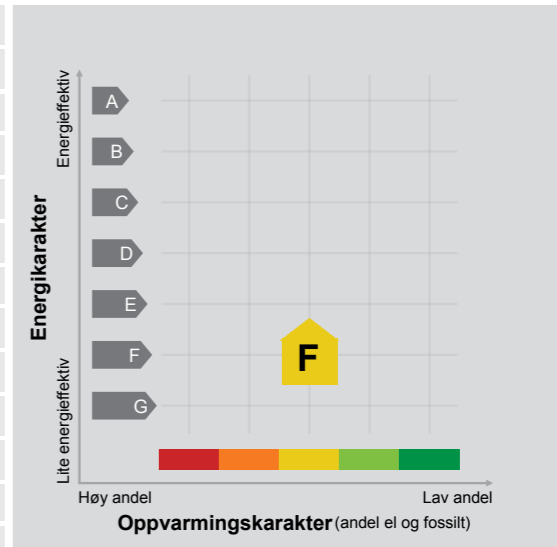
Document reference: 1409230239

- 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>



ENERGIATTEST

Adresse	Vågsnesveien 56
Postnummer	4812
Sted	KONGSHAVN
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	217
Bruksnummer	13
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	167100503
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	b526dbd7-452e-42d2-8ae5-19416a918360
Dato	15.06.2024



Energimerket angir boligens energistandard.

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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 innnetemperaturen

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)

- Tidsstyring av panelovner

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

- Slå el.apparater helt av

- Isolering av gulv mot grunn

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1974
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	231
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Vågsnesveien 56
Postnummer: 4812
Sted: KONGSHAVN
Kommune: Arendal
Bolignummer: H0101
Dato: 15.06.2024 10:39:04
Energimerkenummer: b526dbd7-452e-42d2-8ae5-19416a918360

Kommunennummer: 4203
Gårdsnummer: 217
Bruksnummer: 13
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Byggningsnummer: 167100503

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 3: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 4: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 5: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Brukertiltak

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: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: 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 9: Reduser innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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. Montér 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 10: 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 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 20: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak utendørs

Tiltak 21: 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 22: 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 23: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 24: Montere urbryter på motorvarmer

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



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.:	217	Bnr.:	13	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Vågsnesveien 56, 4812 Kongshavn					Dato:	11.10.23 HT
Beregnet areal:	2323,9m ²						
Bygningstype:	Enebolig						
Tatt i bruk:	Ikke oppgitt						
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg. På tilbygg/påbygg i 2008					
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Ferdigmelding VA					

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

<input checked="" type="checkbox"/>	Situasjonskart
<input checked="" type="checkbox"/>	Ledningskart (Kommunalt vann- og avløpsnett)
<input checked="" type="checkbox"/>	Vegstatus-kart
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommunale eiendomsgebyrer
<input checked="" type="checkbox"/>	Bygningstegninger
<input checked="" type="checkbox"/>	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	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Offentlig avløp	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Privat avløpsanlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vannmåler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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

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

Dersom ledningsnett 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.

Pålegg Vann/Avløp gitt Ja Nei

Kommunale eiendomsgebyr

Kommunale eiendomsgebyr for 2023 kr. 13 972,64

Herav eiendomsskatt pr år kr. 6 284,-

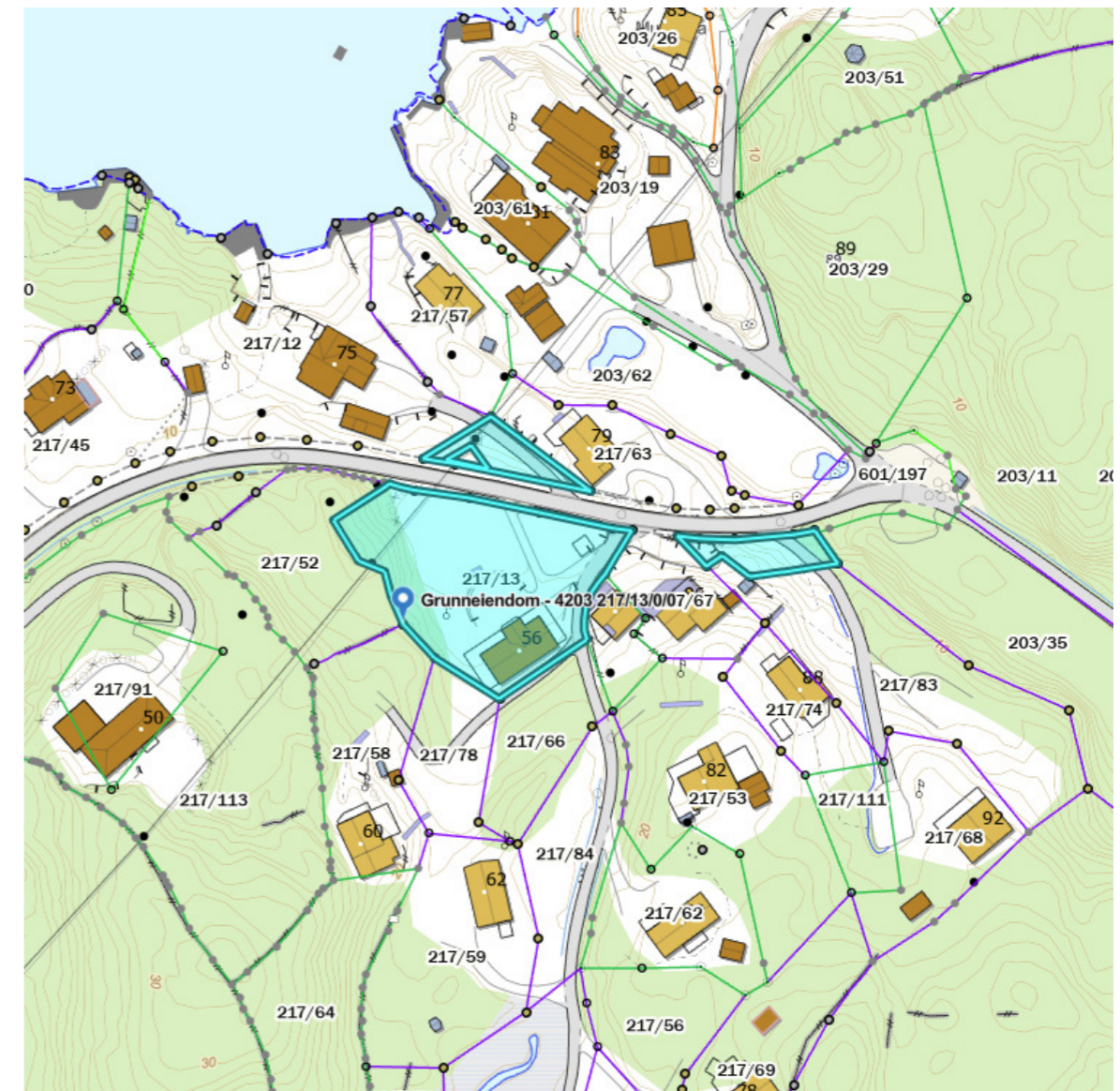
Eiendommen blir fakturert for et forbruk på vann/avløp på 60m³ pr år.

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








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

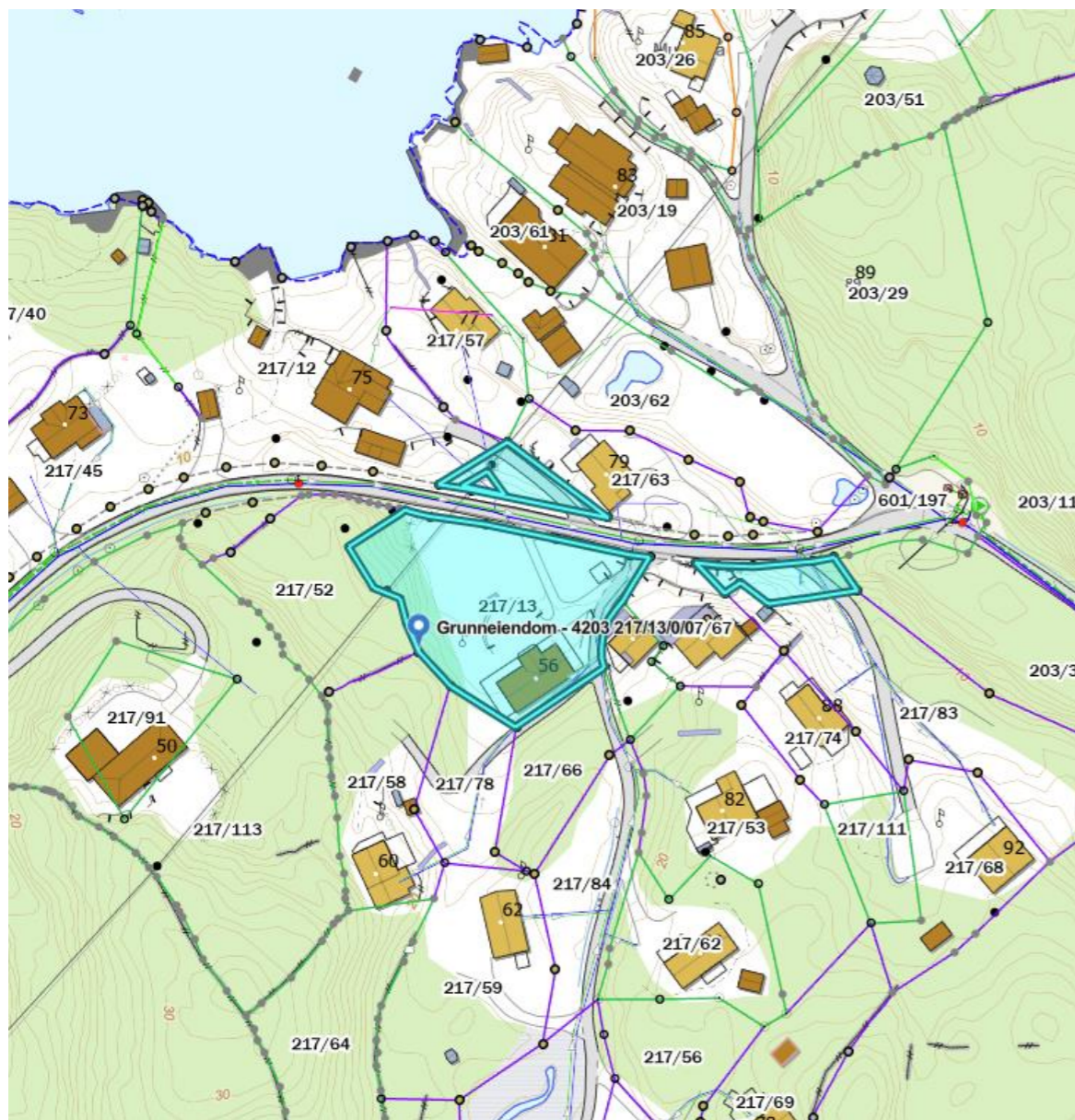
Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d. kr 600 pr år.

Utsnitt av	Tegnforklaring	
GRUNNKART	<ul style="list-style-type: none">NøyaktigMiddels nøyaktigMindre nøyaktigMindre - lite nøyaktigUnøyaktig	

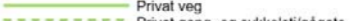
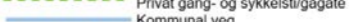
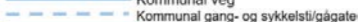
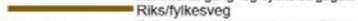
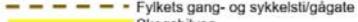
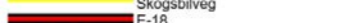
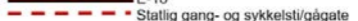

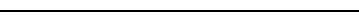



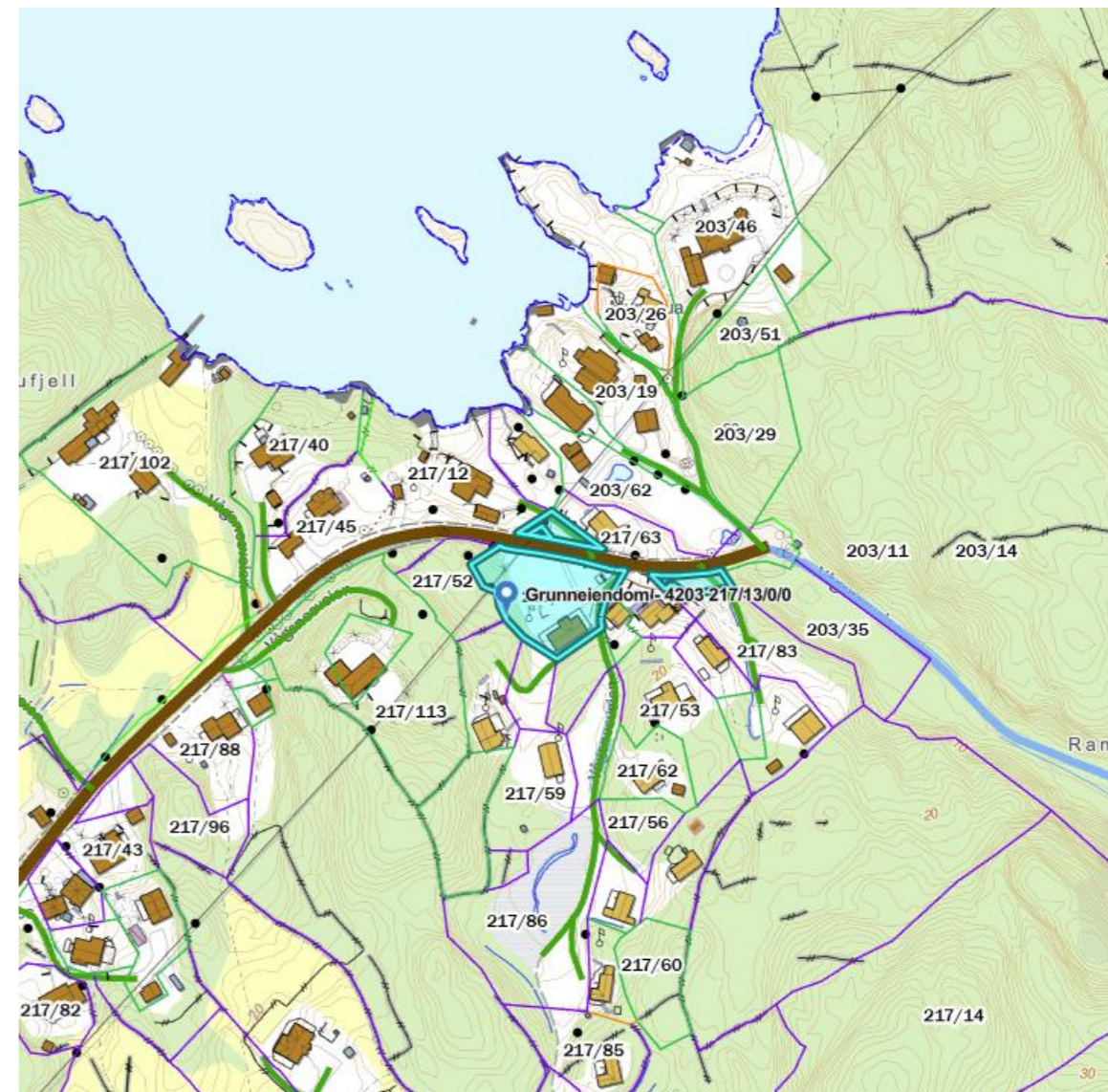
Kartet er ikke målestokkholdig

Utsnitt av LEDNINGSKART	Tegnforklaring:  Vannledning  Avløp fellesledning  Avløp spillvannsledning  Overvannsledning  Kum  Planlagte vann- og avløps-anlegg	 N



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  Stallig gang- og sykkelsti/gågate	 N



Kartet er ikke målestokkholdig



Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 11.10.2023

Kommunale gebyrer 2023

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4203	Gårdsnr.	217	Bruksnr.	13	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vågsnesveien 56, 4812 KONGSHAVN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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 2022
Renovasjon	4 434,72 kr
Sum	4 434,72 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Standard Abonnement (fast del)	1 stk	1 376,74 kr	1/1	0 %	1 376,74 kr	1 376,75 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	140 liter	22,95 kr	1/1	0 %	3 213,00 kr	3 213,00 kr
				Sum	4 589,74 kr	4 589,75 kr

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



ARENDALE KOMMUNE AREALPLANSTATUS

Gnr.:	217	Bnr.:	13	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Vågsnesveien 56					Dato:	12.10.2023 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse

Hensynssone 570; bevaring kulturmiljø
Registrert i Sefrak-registeret
Faresone flom

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan: Uregulert

Planer under arbeid:	NEI	<input checked="" type="checkbox"/> JA
----------------------	-----	--

Merknader:

[Vågsnes havn, del 2 - 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)

tsnitt av
REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESP/UA

Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)

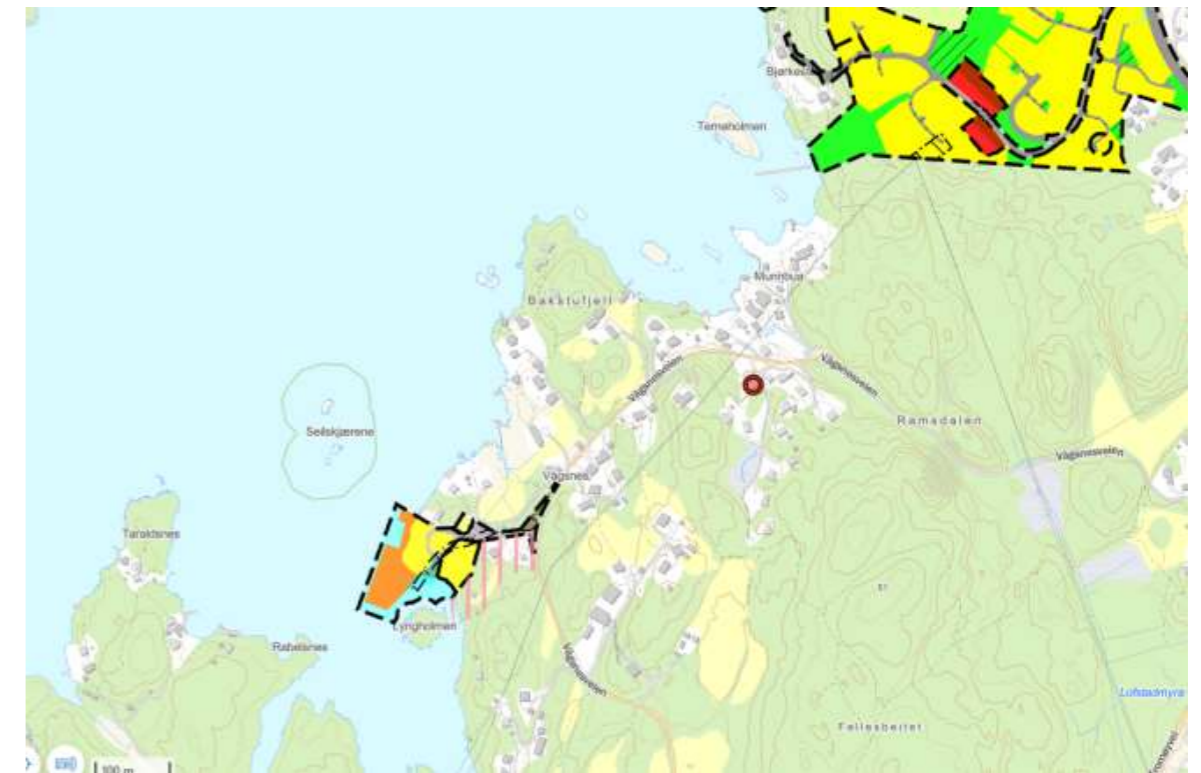


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).

For matrikkelenhet:Kommune: **4203 - ARENDAL**

Utskriftsdato/klokkeslett: 11.10.2023 kl. 14:38

Gårdsnummer: **217**

Produisert av: Hilde Talsethagen - 0906 Arendal

Bruksnummer: **13**

11.10.2023 14:38

Side 1 av 21

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
 Bruksnavn: VAAGSNES
 Etableringsdato: 24.05.1927
 Skyld: 0,4
 Er tinglyst: Ja
 Har festegrønner: Nei
 Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst

Areal Kommentar
 Beregna areal for 217 / 13 2 323,9 m2 Ukjent grenseforløp

Eierforhold**Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		061260	MARTINSEN TOMMY ROGER		VÅGSNESVEIEN 56 4812 KONGSHAVN	1 / 2
Hjemmelshaver		260463	WALBECK IRENE		VÅGSNESVEIEN 56 4812 KONGSHAVN	1 / 2

Oversikt over teiger

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6481695	491270	1 887,8 m2	Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vegkant	
2	Teig	Nei	6481707	491334	219,2 m2	Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vegkant	
3	Teig	Nei	6481729	491273	216,9 m2	Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vegkant	

(EUREF89 UTM Some 32)

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
	Annen referanse				
	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
		Omnummerert til:	4203 - 217/13		
		Omnummerert fra:	0906 - 217/13		

Omnummering v/kommuneendring

Omnummering

11.10.2023 14:38

Side 2 av 21

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	07.01.1992 Omnummerert til: Omnummerert fra: Var 921 - 17/13/0/0		0906 - 217/13 0921 - 17/13		smatmynd
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	31.10.1984				
Skylddeling Skylddeling	04.04.1979				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0921 - 17/13	-294	
		Mottaker	0921 - 17/106	294	
Skylddeling Skylddeling	20.12.1976				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0921 - 17/13	-20	
		Mottaker	0921 - 17/98	20	
Skylddeling Skylddeling	11.02.1974				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0921 - 17/13	-3 645	
		Mottaker	0921 - 17/86	3 645	
Skylddeling Skylddeling	11.02.1974				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0921 - 17/13	-1 747	
		Mottaker	0921 - 17/85	1 747	

11.10.2023 14:38

Side 3 av 21

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Skylddeling Skylddeling	06.04.1972				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0921 - 17/13	-996	
		Mottaker	0921 - 17/84	996	
Skylddeling Skylddeling	04.12.1970				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0921 - 17/13	-1 873,8	
		Mottaker	0921 - 17/83	1 873,8	
Skylddeling Skylddeling	11.09.1968				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0921 - 17/13	-4 560	
		Mottaker	0921 - 17/81	4 560	
Skylddeling Skylddeling	11.09.1968				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0921 - 17/13	-24 800	
		Mottaker	0921 - 17/80	24 800	
Skylddeling Skylddeling	11.09.1968				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0921 - 17/13	-692	
		Mottaker	0921 - 17/79	692	

11.10.2023 14:38

Side 4 av 21

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Skylddeling Skylddeling	11.09.1968	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0921 - 17/13 0921 - 17/78		Arealendring -634 634
Skylddeling Skylddeling	17.12.1965	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0921 - 17/13 0921 - 17/77		Arealendring -1 800 1 800
Skylddeling Skylddeling	17.12.1965	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0921 - 17/13 0921 - 17/76		Arealendring -4 000 4 000
Skylddeling Skylddeling	17.12.1965	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0921 - 17/13 0921 - 17/75		Arealendring -800 800
Skylddeling Skylddeling	17.12.1965	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0921 - 17/13 0921 - 17/74		Arealendring -591,7 591,7

11.10.2023 14:38

Side 5 av 21

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Skylddeling Skylddeling	29.09.1965	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0921 - 17/13 0921 - 17/72		Arealendring -150 150
Skylddeling Skylddeling	29.09.1965	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0921 - 17/13 0921 - 17/71		Arealendring -2 500 2 500
Skylddeling Skylddeling	20.08.1965	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0921 - 17/13 0921 - 17/70		Arealendring -260 260
Skylddeling Skylddeling	20.08.1965	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0921 - 17/13 0921 - 17/69		Arealendring -1 500 1 500
Skylddeling Skylddeling	20.08.1965	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0921 - 17/13 0921 - 17/68		Arealendring -1 500 1 500

11.10.2023 14:38

Side 6 av 21

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Skylddeling Skylddeling	20.08.1965	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0921 - 17/13 0921 - 17/67		Arealendring -1 100 1 100
Skylddeling Skylddeling	20.08.1965	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0921 - 17/13 0921 - 17/66		Arealendring -700 700
Skylddeling Skylddeling	22.07.1965	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0921 - 17/13 0921 - 17/65		Arealendring 0 0
Skylddeling Skylddeling	22.07.1965	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0921 - 17/13 0921 - 17/64		Arealendring -1 750 1 750
Skylddeling Skylddeling	22.07.1965	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0921 - 17/13 0921 - 17/63		Arealendring -500 500

11.10.2023 14:38

Side 7 av 21

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Skylddeling Skylddeling	10.05.1965	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0921 - 17/13 0921 - 17/62		Arealendring -1 045 1 045
Skylddeling Skylddeling	16.11.1964	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0921 - 17/13 0921 - 17/61		Arealendring -750 750
Skylddeling Skylddeling	16.11.1964	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0921 - 17/13 0921 - 17/60		Arealendring -1 200 1 200
Skylddeling Skylddeling	16.11.1964	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0921 - 17/13 0921 - 17/59		Arealendring -1 586 1 586
Skylddeling Skylddeling	15.10.1964	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0921 - 17/13 0921 - 17/58		Arealendring -1 300 1 300

11.10.2023 14:38

Side 8 av 21

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Skylddeling Skylddeling	15.10.1964	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0921 - 17/13 0921 - 17/57	Arealendring -700 700	
Skylddeling Skylddeling	29.07.1964	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0921 - 17/13 0921 - 17/56	Arealendring -780 780	
Skylddeling Skylddeling	09.05.1964	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0921 - 17/13 0921 - 17/55	Arealendring -300 300	
Skylddeling Skylddeling	23.06.1962	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0921 - 17/13 0921 - 17/53	Arealendring -2 600 2 600	
Skylddeling Skylddeling	13.12.1961	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0921 - 17/13 0921 - 17/52	Arealendring -1 200 1 200	
Matrikuler umatrikulert grunn som grunneiendom Nymatrikulering	24.05.1927	Rolle Mottaker	Matrikkelenhet 0921 - 17/13	Arealendring 40 000	

11.10.2023 14:38

Side 9 av 21

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetshøving for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning	20.09.2021 22/8238 21/18698	Rolle Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt	Matrikkelenhet 4203 - 203/1 4203 - 203/11 4203 - 203/13 4203 - 203/14 4203 - 203/35 4203 - 217/11 4203 - 217/13 4203 - 217/14 4203 - 217/31 4203 - 217/41 4203 - 217/45 4203 - 217/46 4203 - 601/197	SabeHame 21.05.2022 Arealendring 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Vågsnesveien	23221	56			Grunnkrets: Stemmekrets: Kirkesokni: Postnr.område: Tettsted:	Nei 2201 Brekka-Hefte-Vågsnes 5 Tromøy 05070201 Tromøy 4812 KONGSHAVN 3511 Arendal

11.10.2023 14:38

Side 10 av 21

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 167 100 503
Løpnr: Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 1
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Bra areal bolig: 258 Ant. etasjer: 3
 Nord: 6481685 Øst: 491277 Bra areal annet: 0 Vannforsyning: Igangsettningstillatelse:
 Bygningsendringstype: Enebolig Bra areal totalt: 258 Avløp: Tatt i bruk:
 Bygningstype: Enebolig Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei Midlertidig brukstillatelse:
 Næringsgruppe: Bolig Bruttoareal annet: 0 Ferdigattest:
 Bygningsstatus: Tatt i bruk Bruttoareal totalt: 0
 Energikilder: Alternativt areal: 26
 Oppvarming: Alternativt areal 2: 0

Etasjer	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	61	0	61	0	0	0	0	0
H01	1	89	0	89	0	0	0	0	0
U01	0	108	0	108	0	0	0	26	0

Bruksenheter
 Adresse Bruksenhetsnummer Bruksenhetstype Bruksareal Ant. rom Kjøkkentilgang Bad WC Matrikkelenhet
 23221 Vågsnesveien 56 H0101 Bolig 258 0 Kjøkken 0 0 217/13

Bygningsnr: 167 100 503
Løpnr: 1 Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Bra areal bolig: 63 Ant. etasjer: 2
 Nord: 6481685 Øst: 491277 Bra areal annet: 0 Vannforsyning: Rammetillatelse: 28.12.2006
 Bygningsendringstype: Påbygg Bra areal totalt: 63 Avløp: Tatt i bruk: Igangsettningstillatelse: 17.01.2008
 Bygningstype: Enebolig Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei Midlertidig brukstillatelse:
 Næringsgruppe: Bolig Bruttoareal annet: 0 Ferdigattest: 29.08.2008
 Bygningsstatus: Ferdigattest
 Energikilder:
 Oppvarming:

Etasjer	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	57	0	57	0	0	0	0	0
H01	0	6	0	6	0	0	0	0	0

Bruksenheter
 Adresse Bruksenhetsnummer Bruksenhetstype Bruksareal Ant. rom Kjøkkentilgang Bad WC Matrikkelenhet
 23221 Vågsnesveien 56 H0101 Bolig 63 0 217/13

Kontaktpersoner

11.10.2023 14:38

Side 11 av 21

Rolle Føds.dato/org.nr Navn Bruksenhet Adresse
 Tiltakshaver IRENE WALBECK Postboks 903
 4859 ARENDAL

Utgitte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 167 100 457
Løpnr: Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Bra areal bolig: 0 Ant. etasjer: 0
 Nord: 6481723 Øst: 491311 Bra areal annet: 0 Vannforsyning: Rammetillatelse:
 Bygningsendringstype: Garasjeuthus anneks til bolig Bruttoareal totalt: 0 Avløp: Tatt i bruk:
 Bygningstype: Annet som ikke er næring Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei Midlertidig brukstillatelse:
 Næringsgruppe: Bygning revet/brent Bruttoareal annet: 0 Ferdigattest:
 Bygningsstatus: Bygning revet/brent Alternativt areal: 0 Bygning revet/brent:
 Energikilder:
 Oppvarming: Alternativt areal 2: 0

Bruksenheter
 Adresse Bruksenhetsnummer Bruksenhetstype Bruksareal Ant. rom Kjøkkentilgang Bad WC Matrikkelenhet
 Unummerert bruksenhet 0 0 0 0 0 217/13

Bygningsnr: 167 146 163
Løpnr: Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Bra areal bolig: 0 Ant. etasjer: 0
 Nord: 6481710 Øst: 491278 Bra areal annet: 0 Vannforsyning: Rammetillatelse:
 Bygningsendringstype: Hus for dyr/landbr.lager/silo Bruttoareal totalt: 0 Avløp: Tatt i bruk:
 Bygningstype: Bygning revet/brent Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei Midlertidig brukstillatelse:
 Næringsgruppe: Bygning revet/brent Bruttoareal annet: 0 Ferdigattest:
 Bygningsstatus: Bygning revet/brent Alternativt areal: 0 Bygning revet/brent:
 Energikilder:
 Oppvarming: Alternativt areal 2: 0

Bruksenheter
 Adresse Bruksenhetsnummer Bruksenhetstype Bruksareal Ant. rom Kjøkkentilgang Bad WC Matrikkelenhet
 Unummerert bruksenhet 0 0 0 0 0 217/13

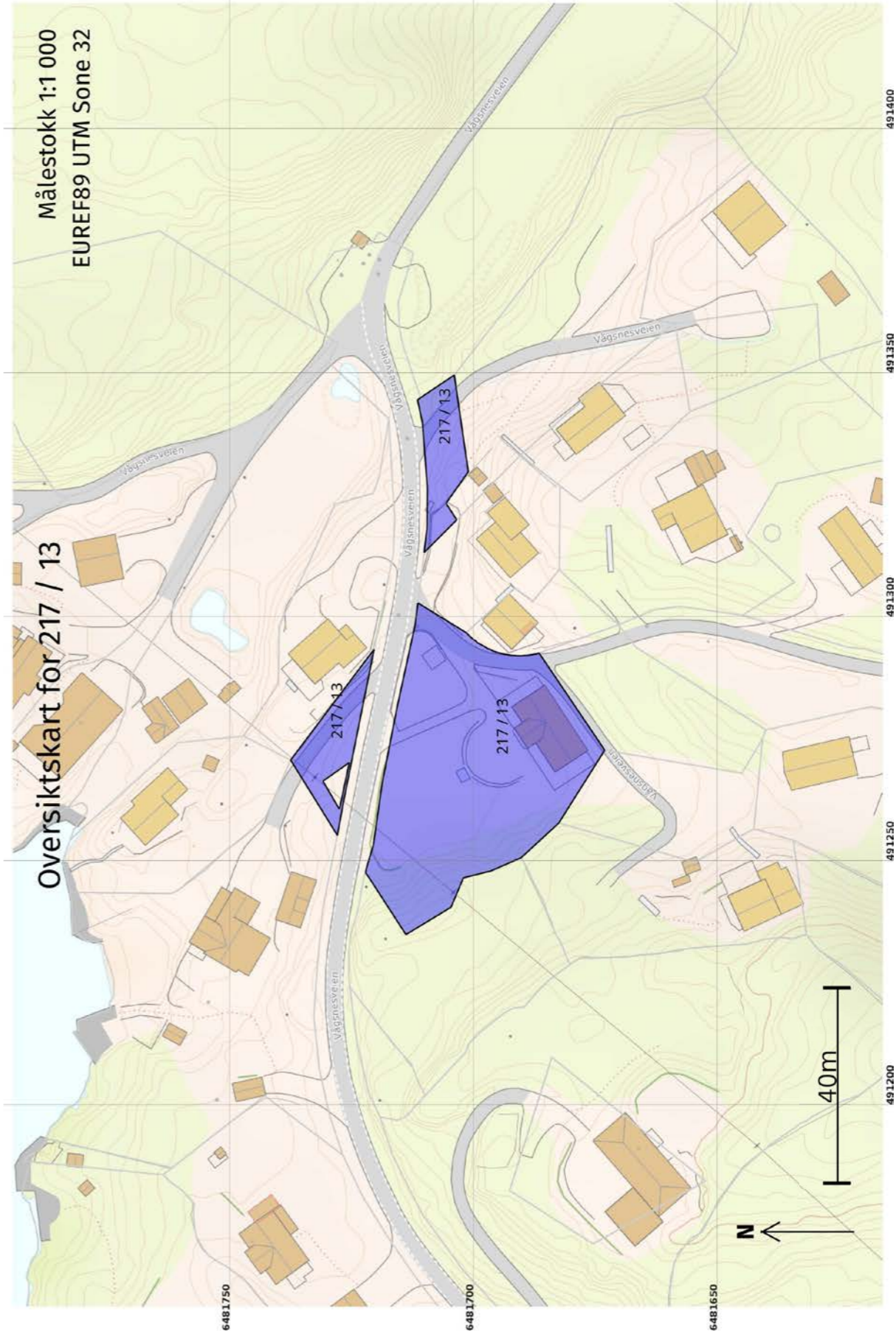
SEFRAK-minne

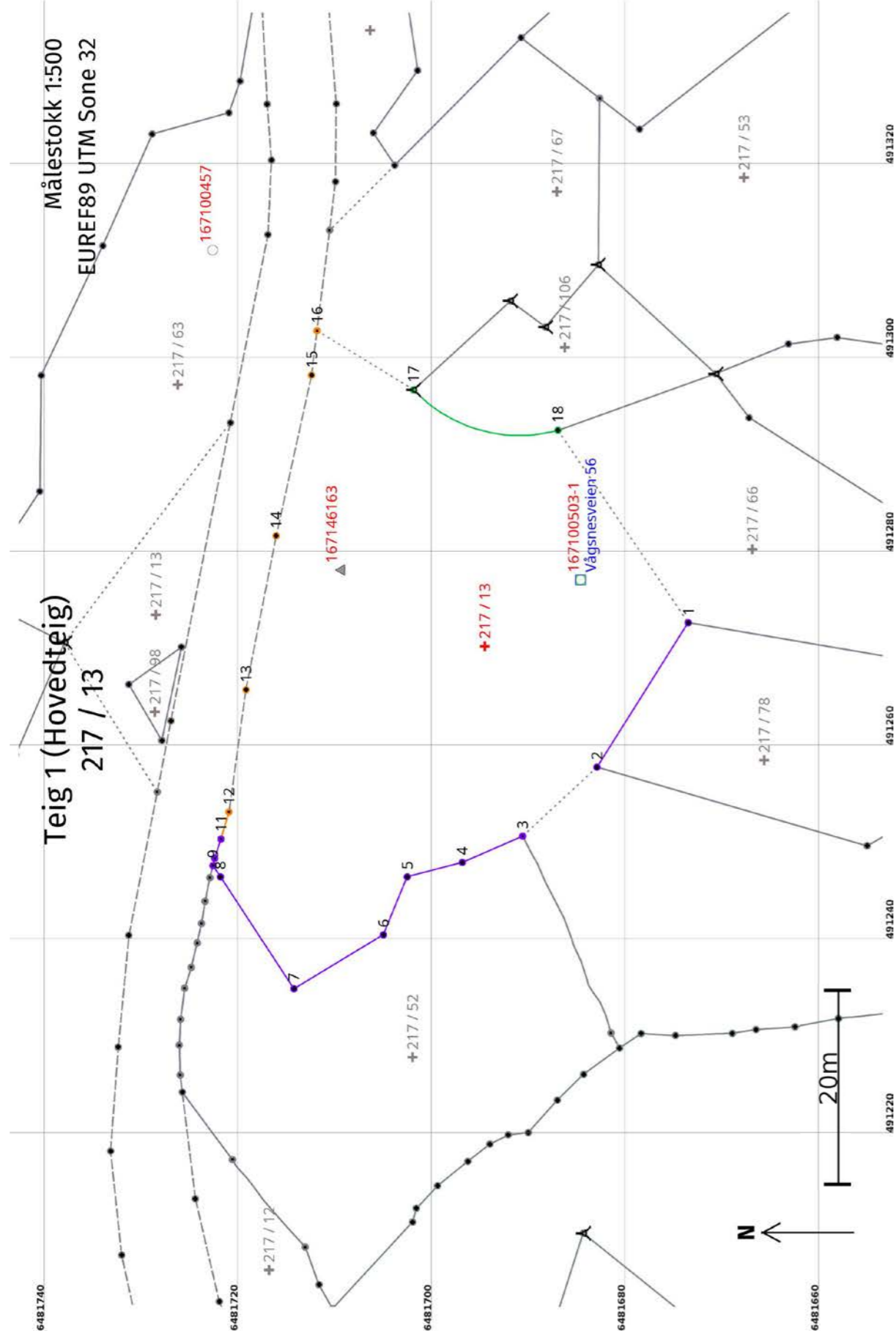
«SEFRAK er en forkorting for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvar for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID Kulturminnebetegnelse
 0906 6 75 TUFT ETTER VÅNINGSHUS, TROMØY.

11.10.2023 14:38

Side 12 av 21





11.10.2023 14:38

Side 15 av 21

Areal og koordinater

Areal: 1 887,8

Arealmerknad: Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vegkant

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6481695

Øst: 491270

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype / Lengde (m) Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6481673,92	491272,57	Annent detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
2	6481683,34	491257,68	17,62 Annent detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
3	6481691,00	491250,57	10,45 Hjelpelinje fiktiv grense Geometrisk hjelpепunkt	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	36	
4	6481697,23	491247,86	6,79 Steingjerde	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
5	6481702,91	491246,37	5,87 Steingjerde	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
6	6481705,38	491240,40	6,46 Steingjerde	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
7	6481714,61	491234,83	10,78 Steingjerde	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
8	6481722,20	491246,37	13,81 Steingjerde	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
9	6481722,96	491247,53	1,39 Ukjent	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	36	
10	6481722,78	491248,29	0,78 Ukjent	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	36	
11	6481722,14	491250,27	2,08 Ukjent	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	36	
12	6481721,32	491253,06	2,91 Geometrisk hjelpепunkt	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
13	6481719,55	491265,65	12,71 Hjelpelinje vegkant Annent detalj	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
			16,18 Hjelpelinje vegkant	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	

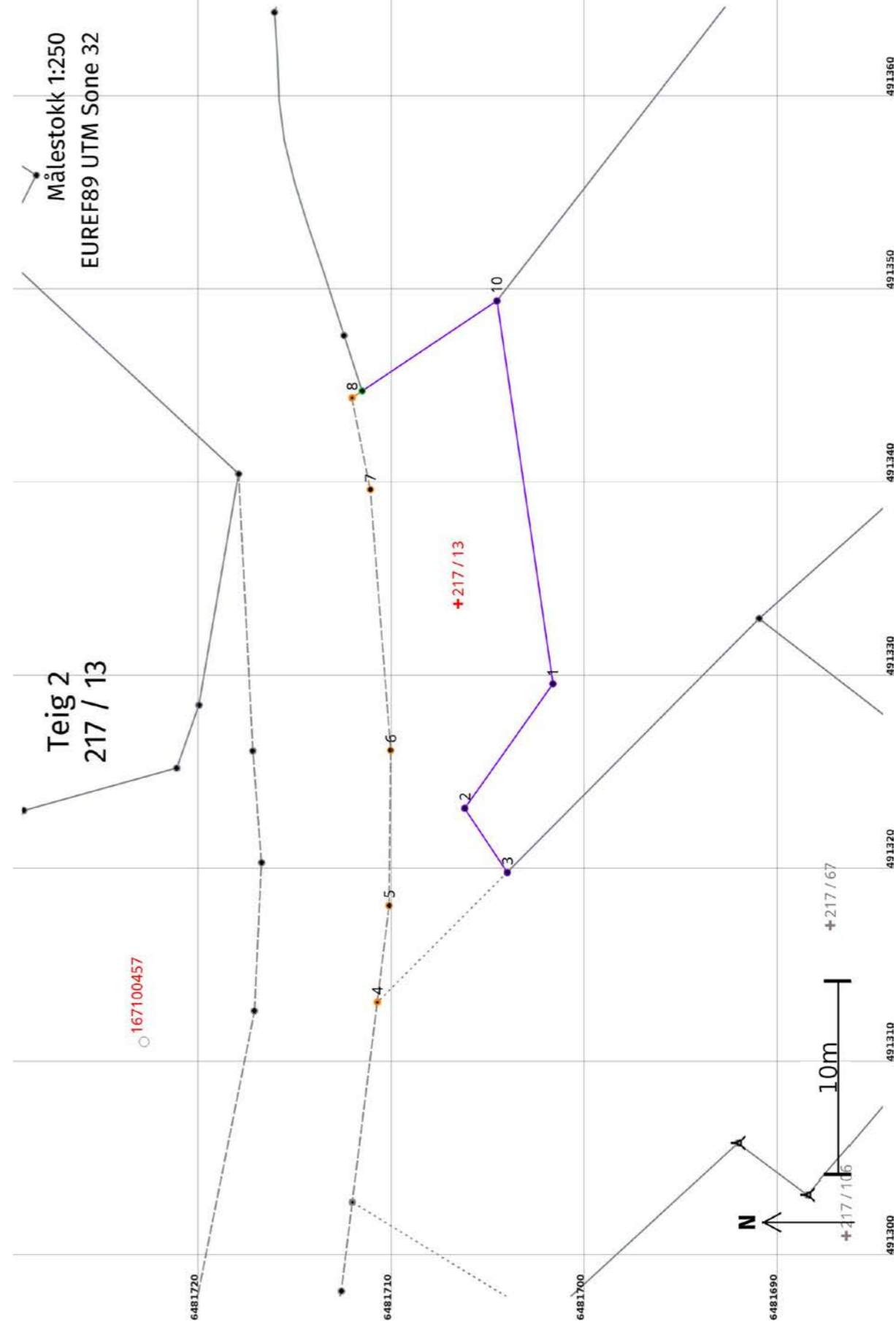
11.10.2023 14:38

Side 16 av 21

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6481716,45	491281,53		Annen detalj	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	500
15	6481712,79	491298,09	16,96	Hjelpelinje veggkant	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	500
16	6481712,22	491302,69	4,64	Hjelpelinje veggkant	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	500
17	6481702,26	491296,58	11,68	Hjelpelinje fiktiv grense	10 Terrengmålt	14	-14,99
18	6481687,36	491292,42	16,25	Fjell Bolt	10 Terrengmålt	14	14
			23,97	Hjelpelinje fiktiv grense	10 Terrengmålt	14	14

11.10.2023 14:38

Side 17 av 21



11.10.2023 14:38

Side 18 av 21

Areal og koordinater

Arealmerknad: Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vegkant
 Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6481707 Øst: 491334

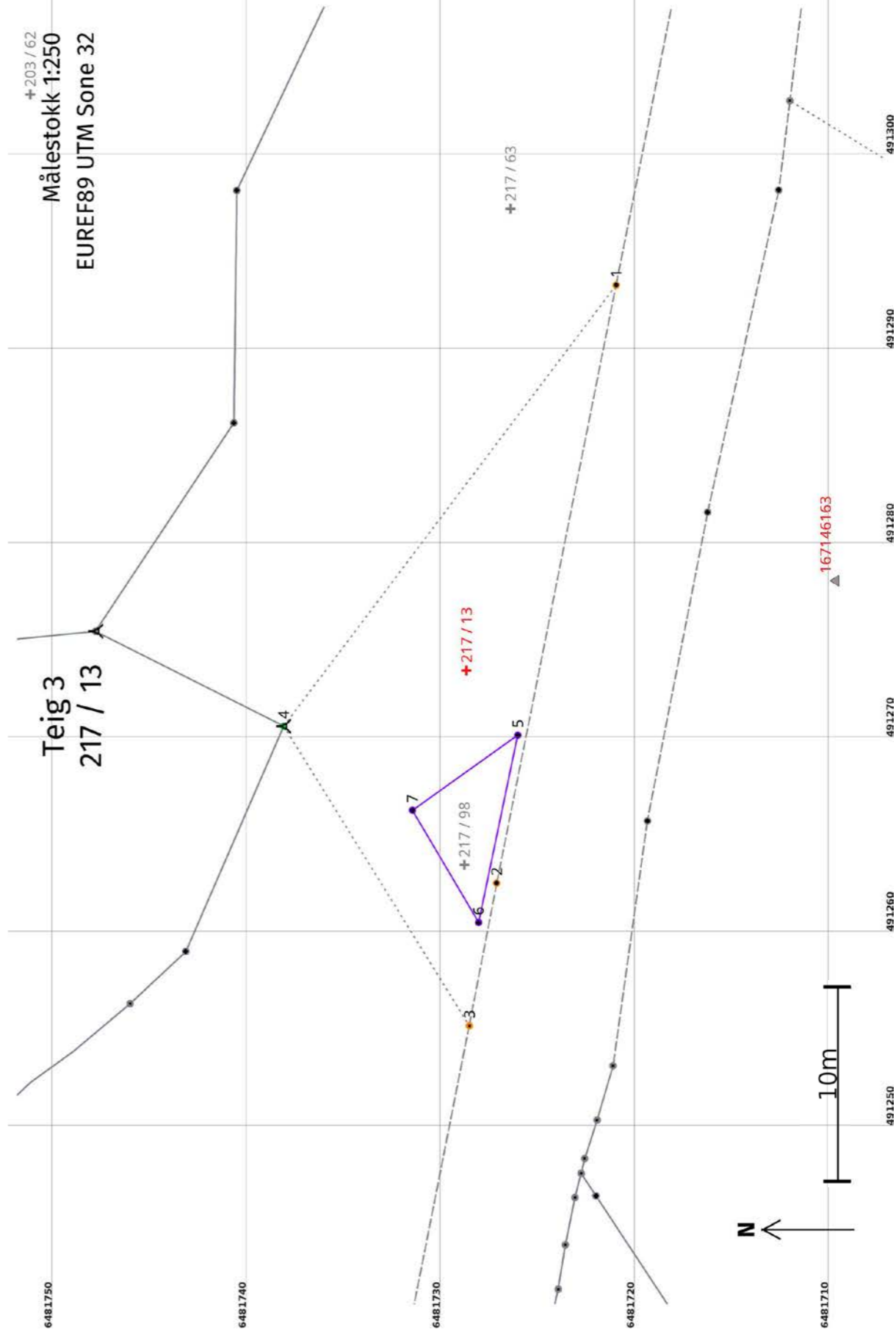
Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6481701,84	491329,51		Annen detalj	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
2	6481706,40	491323,07	7,89	Annen detalj	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
3	6481704,20	491319,75	3,98	Annen detalj	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
4	6481710,93	491313,04	9,50	Hjelpelinje fiktiv grense	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
5	6481710,32	491318,04	5,04	Hjelpelinje vegkant	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
6	6481710,24	491326,07	8,03	Hjelpelinje vegkant	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
7	6481711,29	491339,56	13,53	Hjelpelinje vegkant	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
8	6481712,24	491344,30	4,83	Hjelpelinje vegkant	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
9	6481711,71	491344,65	0,64	Umerket	69 Beregnet	24	
10	6481704,74	491349,32	8,39	Annen detalj	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
			20,02				

11.10.2023 14:38

Side 19 av 21



11.10.2023 14:38

Side 20 av 21

Areal og koordinater

Arealmerknaad: Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vegkant

Areal: 216,9

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6481729 Øst: 491273

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6481721,16	491293,20		Annen detalj	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
2	6481727,31	491262,45	31,36	Hjelpelinje vegkant	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
3	6481728,71	491255,12	7,46	Hjelpelinje vegkant	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
4	6481738,27	491270,52	18,13	Hjelpelinje fiktiv grense	10 Terrengmålt	500	
			28,41	Hjelpelinje fiktiv grense		14	

Grensepunkt / Grenselinje**Indre avgrensing 1**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
5	6481726,22	491270,06		Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	36	
6	6481728,24	491260,43	9,84	Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	36	
7	6481731,64	491266,20	6,70	Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	36	
			6,65				

11.10.2023 14:38

Side 21 av 21

Ordre: 58085

Eiendom: 4203-217/13
 Vågsnesveien 56
 4812 Kongshavn



K42030006 Ferdigattest, evt. midlertidig brukstillatelse

ARENDALE KOMMUNE, 11.10.2023 15:46:

Leverert til kunde

Hei, det finnes ikke ferdigattest eller vedtak fra huset ble bygget, men fra tilbygg/påbygg.
 Hilsen Hilde, servicesenteret

Rådhuset

Tveit & Hafnor AS
Gamleveien 23

4315 SANDNES

Dato: 28.12.2006

Vår ref:

L.nr: 44612/06

Arkivsaksnr: 06/3350

Arkivkode: BS 217/13

Saksbeh: Frank Olav Gauslå

Saksbeh.tlf: 37013738

Deres ref:

SVAR PÅ SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK

GNR. 217, BNR. 13, VÅGSNES - PÅBYGG/TILBYGG TIL BOLIG
IRENE WALBECK OG TOMMY MARTINSEN

Tiltakshaver:
Ansvarlig søker:

Irene Walbeck og Tommy Martinsen
Tveit & Hafnor AS

Saken gjelder:

Kommunen har mottatt til behandling *Søknad om tillatelse til tiltak* den 30.06.06. Kommunen påpekte behov for mer dokumentasjon 05.07.06. Dokumentasjonen ble mottatt 17.11.06.

Med søknaden fulgte:

- Søknad om ansvarsrett fra Tveit & Hafnor AS – Alle ansvarsområder
- Kontrollerklæring for avsluttet prosjektering fra Tveit & Hafnor AS
- Søknad om dispensasjon fra plankravet / arealbruken i kommuneplanen

Søknaden gjelder:

Ansvarlig søker beskriver tiltaket slik:

Søknaden gjelder endring av tak vinkel, bygg av kvist, endring av innkjørsel og utvidelse av terrasse på GNR/BNR 217/13

Eiendommen fremstår i dag som et restaurerings prosjekt. Både innvendig og utvendig hus, samt utvendig landskap på tomt.

Taket.

Takvinkel i dag er på 22°. Det er ønskelig å øke den vinkelen med 18°. Den nye takvinkel vil bli på 40°. Dette gjør at takhøyden økes med 155 cm fra dagens høyde. Se detalj tegning nr 4 og 9 samt plantegning nr. 10. Taket er i dag tekket med shingel. Dette vil byttes ut med sort takstein.

Kvist

Kvisten vil ha en takvinkel på 45° og knevegger på 145 cm. Se detalj tegning nr. 8
Kvisten vil bli montert samtidig som endring av takvinkel vil bli utført. Denne kvisten vil også bli ført 2 meter ut fra selve fasaden NORD-ØST og føres ned over kjøkkenet. Dette gjør at arealet på kjøkkenet øker med 7,5 m² Hele konstruksjonen vil bli støttet opp av 2 stk søyler, fundamentert i bakken. Og vil danne ett nytt utvendig inngangsparti. Se fasade tegning nr. 5 og 6.

Disse inngrepene vil øke det totale boarealet med 65m²(7,5m² tilhører kjøkkenet) fra dagens 157m² til 222m². Da er det innvendig knevegger på 145cm på loftet.

Utvidelse av terrasse.

Terrassen er i dag bygget 5m utfra fasaden NORD-ØST med 2"x8". Det er ett alt for langt spenn. Max er 3,5m. Terrassen blir derfor redusert inn til 2m, slik at den blir i flukt med den 2m fremskutte kvisten.
Utvidelsen gjelder derfor fasaden mot SYD-ØST. Utvidelsen vil være på 3 m, eller så nærme veien som mulig, dog IKKE mer enn 3 meter. En terrassedør er også planlagt innstallert på denne siden. Det gjelder også veggen som skapes av den utvidede kvisten. Se fasade tegning nr. 5 og 6.

Kledning.

Kledningen er i dag stående, den vil, når tak og kvist er ferdig, bli byttet ut med liggende kledning. Både av visuelle grunner, men også av byggetekniske grunner. Den må føres ut for å skape lufting bak. Se fasade tegning nr. 5, 6 og 7

Utvendig areal.

Dagens løsning på vei ønskes endret. Den går nå fra fylkesveien, og inn på eiendommen mot fasaden NORD-ØST. Det er ønskelig å fjerne denne og bruke eksisterende vei som har retning opp mot hytter på baksiden av eiendommen. En avstikker fra denne veien og direkte inn på eiendommen. En kommer da inn mot fasaden SYD-ØST eller inn fra siden, men på nedsiden av fasaden NORD-ØST, altså front av huset der inngangspartiet er. Se manipulert ORTO foto O1a og O1b.

Bassenget/Terrasse og tilhørende trapp, vil bli fjernet.

Arealplanstatus og juridisk grunnlag:

Det aktuelle området er ikke omfattet av reguleringsplan. Kommuneplanens arealdel angir arealbruken til boligformål. Det følger av bestemmelsene knyttet til nevnte arealdel (gitt med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-4 2. ledd pkt a) at byggetiltak ikke må finne sted før området inngår i reguleringsplan. Omsøkte tiltak vil dermed betinge dispensasjon fra dette plankravet. I tillegg omfattes eiendommen av *Kommunedelplan for sikring og videreutvikling av bevaringsverdig bebyggelse og område rundt*.

Kommunens vurdering:

Kommunen kan dispensere fra bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven når "særlige grunner" foreligger, jf pbl §7. Er dette minstevilkåret oppfylt, beror det på en skjønnsmessig vurdering om dispensasjon skal gis, jf ordet "kan" i bestemmelsen. "Særlige grunner" vil etter praksis foreligge dersom de hensyn bestemmelsene er ment å ivareta ikke blir skadelidende om dispensasjon gis, eller en overvekt av interesser taler for det omsøkte tiltak.

Ingen har krav på dispensasjon, og det skal heller ikke være kurant å dispensere. Dispensasjon kan bare gis i unntakstilfeller. Det er ikke tilstrekkelig at de hensyn som en bestemmelse skal ivareta ikke blir skadelidende dersom dispensasjon gis. Det kreves også at det er noe som saklig sett taler for at dispensasjon bør gis. Spørsmålet om dispensasjon skal gis beror for øvrig på en reell og konkret vurdering. Kommunen har anledning til å sette vilkår når dispensasjon gis.

Hensynene bak kommuneplanens plankrav vil være at utformingen av aktuelle områder skal vurderes nærmere gjennom detaljplanlegging (reguleringsplan) slik at det kan skje en avveining av ulike kryssende interesser i en helhetlig vurdering. Bl.a. kan det dreie seg om å ta stilling til fremføring av veier, plassering og utforming av bebyggelsen, lokalisering av friarealer, fellesarealer, lekeplasser, parkeringsplasser m.v.

Kommunen kan ikke se at omsøkte tiltak vil legge store begrensninger for en eventuell fremtidig regulering av området, da bygningen i hovedsak bygges ut i høyden.

Foretaket innehar sentral foretaksgodkjenning som dekker aktuelle ansvarsområder.

VEDTAK:

Kommunen meddeler dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen, jf pbl §7.

Kommunen meddeler tillatelse for tiltak som omsøkt.

Foretaket innvilges ansvarsrett i tråd med søknadene.

Supplerende opplysninger:

Gebyr kr. 4 888,-

Bygningen kan ikke tas i bruk før ferdigattest/brukstillatelse foreligger.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort.

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens § 15 og forvaltningslovens § 28. En eventuell klage må fremsettes skriftlig innen 3 uker, jf vedlagte skjema "Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak".

For Arendal kommune som plan- og bygningsmyndighet (e.f.)

Frank Olav Gauslå
overingeniør

Kopi til:

Irene Walbeck og Tommy Martinsen, Postboks 903 , 4859 ARENDAL (+ gebyr, klageskjema)

ARENDALE KOMMUNE

Rådhuset

Dato: 29.08.2008
 Vår ref:
 L.nr: 49604/08
 Arkivsaknr: 07/186
 Arkivkode: BS 217/13
 Saksbeh: Ommund Hansen
 Saksbeh.tlf:
 Deres ref:

FERDIGATTEST

GNR.217 BNR.13, VÅGSNES - PÅBYGG/TILBYGG TIL BOLIG
 IRENE WALBECK OG TOMMY MARTINSEN

Tiltakshaver:
 Ansvarlig søker
 Ansvarlig søker

Irene Walbeck og Tommy Martinsen
 Pollen Bygg & Eiendom
 Tveit & Hafnor AS

Igangsettingstillatelse er gitt.

Anmodning om ferdigattest er mottatt her 16.06.2008.

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i plan- og bygningsloven med underliggende regelverk.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl. § 93).

For Arendal kommune

Ommund Hansen
 Ingeniør

Kopi til:
 Irene Walbeck og Tommy Martinsen, Postboks 903 , 4859 ARENDAL

Postadresse: Serviceboks 650, 4809 Arendal
 Besøksadresse: Sam Eydes plass 2
 Org.nr.: 940493021

Telefon: Telefax: Bankgiro:
 2800.05.15991

MERKNADER:			
GRUNNPLATE	BRU	BYG	BYA
GR.FL.m ²	BRU.m ²	BYG.m ²	BYA.m ²

REV.	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN.	DATE

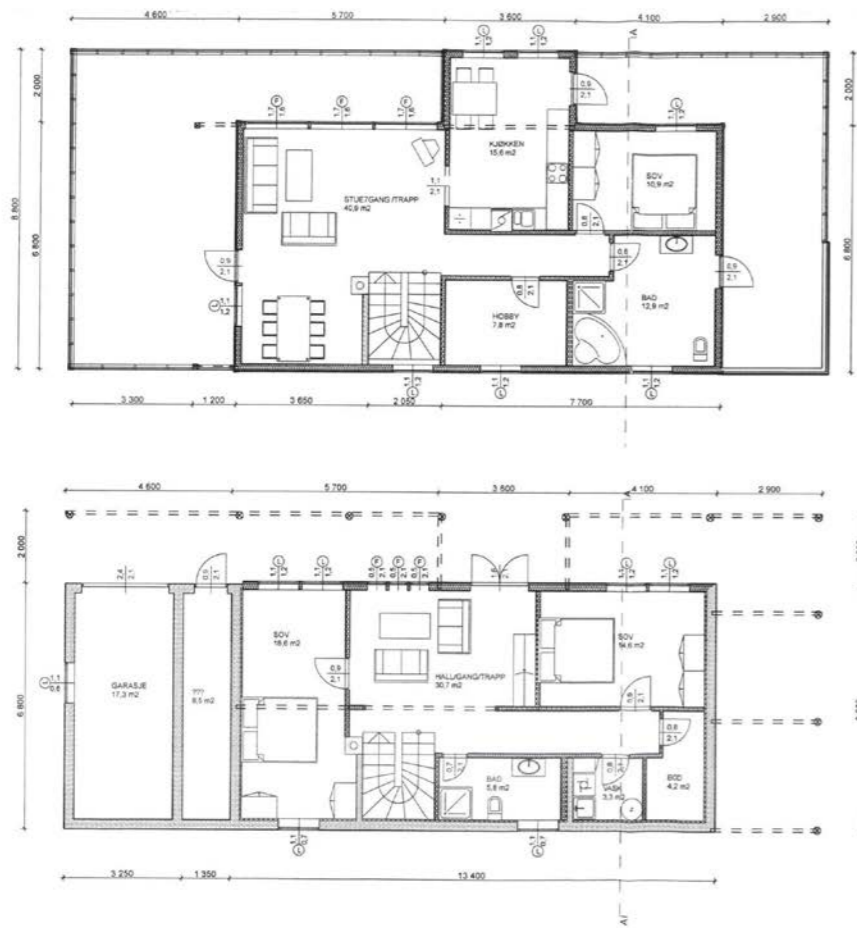
TEGNET AV	KONTROLLERT AV	DOKKENT AV
DdB		
DATE	DATE	DATE
18.03.2008		

TEGNER: TOMMY MARTINSEN
 BYGGEFIRMA: TVEIT OG HAFNOR AS

G.NR.	BNR.	PROJEKTNR.
217	13	06-064
PROJEKT	TEGNINGEN VISER	TEGNING NR.
ENEBOLIG	FASADER	IC-22
STATUS	MÅLSTOKK	REV
Anmeldelsestegninger	1:100	

IDECON AS NORGESHUS

ADRESSE: PB 101, 7031 MELHUS, TLF. 72 81 85 01
 TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT
 OG SKAL IKKE BRUDES UTEN HENS PÅ TILLATELSE
 TEGNINGEN GJELDER IKKE FOR ARBEIDSTEGNING



MERKNADER:

GRUNNPLATE	BRA	BRA m²	BYA	BYA m²
GR.FL. m²				

REV.	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN.	DATE.

TEGNET AV	KONTROLLERT AV	GDOKJENT AV
DaBå		
DATE	DATE	DATE
16.03.2006		

TILTALESKAPER: TOMMY MARTINSEN

BYGGEFIRMA: TVEIT OG HAFNOR AS

G.NR.: 217 BR.NR.: 13

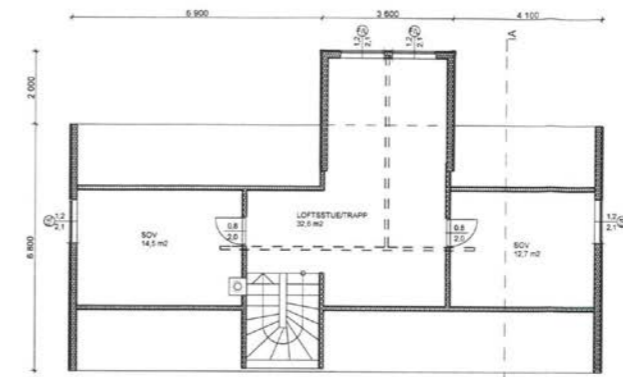
PROSJEKT: ENEBOLIG PROJEKTNR.: 06-064

TEGNINGEN VISER: PLANER TEGNING NR.: IC-20

STATUS: Anmeldelsestegninger MÅLSTOKK: 1:100



ADRESSE: PB 161, 7223 MELHUS, TLF. 72 85 88 21
 TEIINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT
 OG SKAL IKKE BRUYTES UTEN VÅR TILLATELSE
 TEIINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIESTEGNING



MERKNADER:

GRUNNPLATE	BRA	BRA m²	BYA	BYA m²
GR.FL. m²				

REV.	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN.	DATE.

TEGNET AV	KONTROLLERT AV	GDOKJENT AV
DaBå		
DATE	DATE	DATE
16.03.2006		

TILTALESKAPER: TOMMY MARTINSEN

BYGGEFIRMA: TVEIT OG HAFNOR AS

G.NR.: 217 BR.NR.: 13

PROSJEKT: ENEBOLIG PROJEKTNR.: 06-064

TEGNINGEN VISER: PLAN OG SNITT TEGNING NR.: IC-21


STATUS: Anmeldelsestegninger MÅLSTOKK: 1:100



ADRESSE: PB 161, 7223 MELHUS, TLF. 72 85 88 21
 TEIINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT
 OG SKAL IKKE BRUYTES UTEN VÅR TILLATELSE
 TEIINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIESTEGNING

11 DES. 2008

FERDIGMELDING AV TILTAK
Saniteringsløsning, stikkledning og felleledning

Tiltalsgjelder: Gnr: 217 Bnr: B Postnr: Selsjansnr: 
Navn: Vågsnes K 0 5 6 L / 33599037 Geomatikk
Gnr: Område: ATTEST/MEL 217/13 08/12107-3

Målestokk 1:500
Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende.



Innmålingsteiging, utvendig balkkekran, tilkoblingssted (pik på off. ledn.), kummen m. v. skal tegnes inn og må settes nøyaktig.
Rørdimensjoner skal påføres også for felleledninger og offentlige ledninger.

Innmåling i kart er
senest tidligere, jfr. ditt brev
datert 27.11.2008

M. Skjerve

Pollen Bygg & Eiendom
Postboks 145
4501 Arendal

Dato tilkobling vann: 01.08.2007
Dato tilkobling avløp: 01.08.2007
Tømming/utkoblingsdato:
Tømmefirma:
Dato lekkasje utbedret:

Ansvarlig foretak m/underskrift:

M. Skjerve

Pollen Bygg & Eiendom
Postboks 145
4501 Arendal

Dato:

10/12-08

Nr. 549 B.

Daardens & Co., Halden.
4-87.

St.mrk. kr. 10,-.

23. okt. 1964.

Dagbok nr. 4108 1964
Nedenes SakskriverembeteSKJØTE¹Undertegnede Gunnar Ramsefødt 16.1.1914

skjøter herved til

Ole Willy Valafødt 15.4.1932eiendommen Valstadgnr. 17 bnr. 57 av skyld mark i Tromøy herred²matr. nr. ifor en kjøpesum stor kr. 1.000,- -tusen kroner-
som er avgjort på omforenet måte.

Skjøteutstederen har forbeholdt seg rett til båtplass ved
sjøen på g.nr. 17 b.nr. 57 for eieren av hovedbruket og for
eierne av de seks hyttetomter ~~og~~ som er solgt og eieren av
en hyttetomt som han akter å selge senere.
Eieren av g.nr. 17 b.nr. 57 skal i all framtid ha rett til å
koble inn vannledning på hovedbrukets springvannsledning og
ta vann derfra til sin hyttetomt.

Vågsnes, den 20 / 10 - 19 64.

Gunnar Ramse
Utstederens underskrift.

Det bekreftes at Gunnar Ramse har underskrevet
skjøtet i vårt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

1. *Odd Pettersen* 2. *Sigurd Engnes*

Som utstederens ektefelle samtykker jeg i overdragelsen.

Vågsnes, den 20 / 10 - 19 64.

Gumbild Ramse
Ektefellens underskrift.

Til vitterlighet:

1. *Odd Pettersen* 2. *Sigurd Engnes*

¹ Skjøte eller kjøpekontrakt må være stemplet innen 1 måned etter kontraktens opprettelse. Ellers må det betales dobbelt stempelavgift.
² Stryk den linje som ikke passer.
³ Underskriften må bekreftes enten av to vitterlighetsvitner eller av en notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmeidler.

hfr.

Tommy Roger Martinsen
Vågsnesveien 56
4812 KONGSHAVN

GODKJENT

Målepunktadresse			
Bolig	Anleggsnr.	Utskriftsdato	Rapportnr / Pinkode:
Vågsnesveien 56	100082327 001	16.05.2023	1085579 / 230129
4812 KONGSHAVN			
Bueiningsnr: H0101	Inspektør	Kontrolltype	
Målerplassering:	Rafael Santana	Inspeksjon/Periodisk	
Strømmåler: 5706567202368229			

Rapport etter tilsyn med elektriske anlegg

Vi viser til kontroll av Deres elektriske anlegg 100082327 001 utført av EI-Tilsynet AS, den 15.05.2023

Tilsynet er stikkprøvebasert, og utføres i samsvar med instruks fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) Installasjonen kan ha feil/mangler som ikke ble avdekket innenfor omfanget av kontrollen.

Resultat av tilsynet:

Ingen feil og mangler ble avdekket og saken arkivert som avsluttet.

Med hilsen

Rafael Santana
Tilsynsingeniør
EI-Tilsynet AS

Postadresse
Glitre Nett AS
Postboks 603
4606 KRISTIANSAND S

Internett
aenett.no
Epost
die@glitrenett.no

Rapportnr. 1085579 Side 1 av 1

SEKRETARIATET FOR REGISTRERING AV FASTE KULTURMINNER I NORGE - SKJEMA 1 JUNI 1978 (BOKMÅL)

REGISTRERING AV FASTE KULTURMINNER I NORGE
REGISTRERING AV

R 0 5 T G / 45357172

→ 2B → 28A

Plass for planskisse (1 ruteside = 1 meter)

OBJEKT	REVIERT VÅGNSNESHUS I TRONDØY TUFT ETTER					
EIER (tittel, navn, postadresse)						
BRUKER (tittel, navn, postadresse)						
ARKIV-KARTREF.	1 KORTARKIV-NUMMER	Kommunenummer 0906 2427	Registreringskretsnummer 00	Hus løpenummer 73		
	2 FOTOARKIV-NUMMER	Filnummer 009	Bildenummer, laveste 18 22	Bildenummer, høyeste 28 22		
	3 ØKONOMISK KARTVERK BLAD-BETEGNELSE	Sone 5	Øst-vest i sone 5	Nord-sør 012	Målestokk 5	Bladnummer 3
	4 KOORDINATER (fylles ikke ut)	System	Akse/soner	Y = 5 271 55	X = 103 000	
LOKALISERING	5 KOMMUNE	Kommune, navn ARENDALE	Toppgr. betegnelse, navn og nummer			
	6 TOPOGR. BETEGNELSE	V	TRONDØY	V	TRONDØY VÅGNSNES 109	
	7 MATRIKSEL- BETEGNELSE	Gårdsnummer 17 442	Bruksnummer lav. 119	Undernummer (feste- m.m.) lav. 000	høy. 000	
	8 BYGNINGSNUMMER (fylles ikke ut)					
	9 EIENDOMMENS NAVN,	Dialektform	Offisiell form			
	10 DIALEKT/OFFISIELT	X	X			
	11 EIENDOMMENS VEG-/GATEADRESSE	Veg-/gatenavn	Veg-/gatenummer og -bokstav laveste høy.			
FUNKSJON OG MILJØ	12 OPPRINNELIG FUNKSJON (FORMÅL)	Lokal betegnelse på huset HUS!	Merknad			
	13 NÅVÆRENDE FUNKSJON (FORMÅL)	Kode 1 2 3 4	Merknad			
	14 OPPRINNELIG SOSIAL MILJØSAMMENHENG	1. Embetsverk m.m.	2. Nærings- drivende	3. Tjenestemenn m.m.	Merknad	
	15 FORHOLDET TIL ANDRE HUS	1. Selvstendig hus frittst.	s.bygd	2. Del av anlegg frittst.	s.bygd	Merknad
16 FYSISK MILJØSAMMENHENG	1. Større tettsted (by)	2. Mindre tettsted	3. Gårdsanlegg	Merknad		
	4. Seteranlegg	5. Annen husgruppe	6. Enkelthus, spredt			

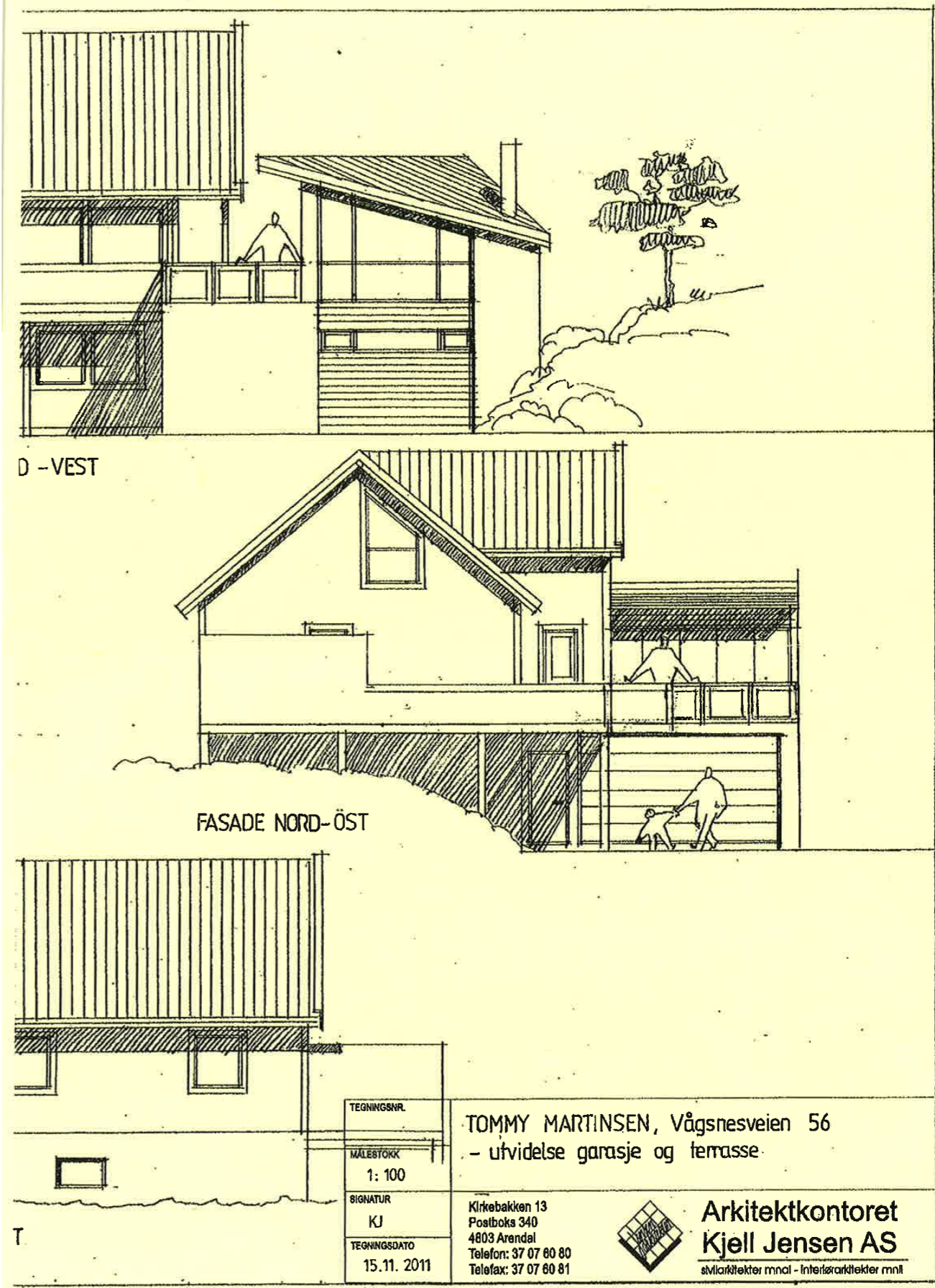
44 VERNEVERDI								Vurderingen utført av	
EGENVERDI				SOM DEL AV MILJØ				Dato	Underskrift
Hey	Midd.	Lav	Ingen	Hey	Midd.	Lav	Ingen	/	
○	○	○	○	○	○	○	○	/	
○	○	○	○	○	○	○	○	/	
○	○	○	○	○	○	○	○	/	

BYGGEMÅTE M. M.	17	UNDERBYGNINGENS KONSTRUKSJON	1. Grunnmur <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 2. Pilarer, lafestein e.l. <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Merknad
	18	KJELLERENS/UNDER-ETASJ. UTNYTTING M. M.	1. Opplytt <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 2. Ganghøyde <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 3. Kryperom <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 4. Åpen <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Merknad
	19	YTTERVEGGENS KONSTRUKSJON	1. Tre <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 2. Mur <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 3. Stept <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Merknad
	20	FASADEKLEDNING	1. Ingen <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 2. Jord, torv <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 3. Tre <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 4. Stein <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Merknad
	21	TAKFORM	1. Saltak <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 2. Valm m.m. <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 3. Pult, flatt <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 4. Hvelv, kup <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 9. Annet <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Merknad
	22	TAKTEKKINGS-MATERIALE	1. Nøvær, torv <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 2. Tre <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 3. Naturstein <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 4. Teglstein <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Merknad
	23	ANTALL ETASJER	1.et <input type="checkbox"/> 1 1/2 <input checked="" type="checkbox"/> 2.et <input type="checkbox"/> 2 1/2 <input type="checkbox"/> 3.et <input type="checkbox"/> 3 1/2 <input type="checkbox"/> 4.et <input type="checkbox"/> 4 1/2 <input type="checkbox"/> 5 o.m. <input type="checkbox"/> Merknad
	24	HOVEDMÅL I PLAN	Lengde cm Brekke cm Skorsteiner
	25	ANTALL SKORSTEINER	Merknad
	26	PLANFORM (fylles ikke ut)	Merknad
ALDER, VEDLIKEHOLD, SIKRING M. M.	27	STILPREG (fylles ikke ut)	Merknad
	28	TIDFESTING/BYGGEGEAR	Tidskode <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Merknad
	29	TILBYGGING/OMBYGGING	Tidskode 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Merknad
	30	FLYTTING	Tidskode 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Merknad
	31	REVET/BRENT/FALT I RUIN	Tidskode <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Merknad CA. 1972
	32	VEDLIKEHOLDSSITUASJON	1. God stand <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 2. Beg. forfall <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 3. Framskredet forfall <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 4. Ruin <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Merknad
	33	OFFENTLIGE TILTAK SOM KAN BERØRE HUSET	1. Ingen <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 2. Saner. plan <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 3. Regul. plan <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 4. Veg. plan <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 5. Byggepl. huset selv <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 6. Byggepl. andre hus <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 7. Vass-drage plan <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 9. Annet <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Merknad
	34	EIERS/BRUKERS MENING OM HUSET	1. Bevaring på stedet <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 2. Bevaring annet sted på samme eiendom <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 3. Flytting/salg til annen eiend. <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 4. Fortall/riking for godt <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Merknad
	35	FREDNING/SIKRING	1. Ingen fredning/sikring <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 2. Fredet etter lov <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 3. Sikret v/offentlig vedtak <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 4. Sikret v/offentlig erverv <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Merknad
	36	KARTFESTET PÅ ØKONOMISK KARTVERK?	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/>
37	REGISTRERT/OPPMAALT FØR?	Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/>	
38	ELDRE FOTOGRAFIER/TEGNINGER?	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/>	
39	BRANNFORSIKRINGSSKAP		
40	INNSKRIFTER, DEKOR M. M.		
41	BYGGHERRE		
42	BYGGMESTER/ARKITEKT		
43	ANDRE OPPLYSNINGER		
DENNE REGISTRERINGEN ER UTFORT:		TROMØY 5/7-79 Ola Storsletten	
REGISTRERINGEN ER UTFORT/SUPPLERT/AJOURFØRT:		/	

Signaler for kontrollfeltene:

V	- rubrikken utfyllt, opplysningen sikker	<input type="checkbox"/>	- fylles ut med kodesiffer
?	- " " " " usikker/mangelfull	<input type="checkbox"/>	- fylles ut med kryss
O	- " " " " mangler		
X	- " " " " rubrikken irrelevant		

075

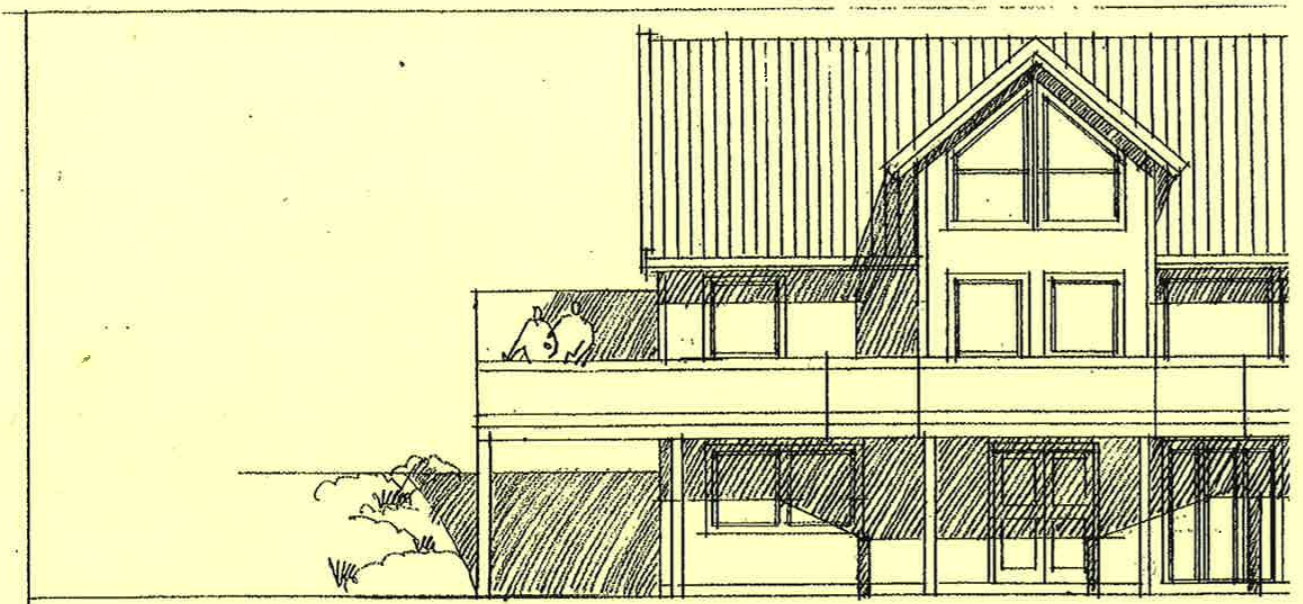


TEGNINGSNR.	
MALESTOKK	1: 100
SIGNATUR	KJ
TEGNINGSDATO	15.11. 2011

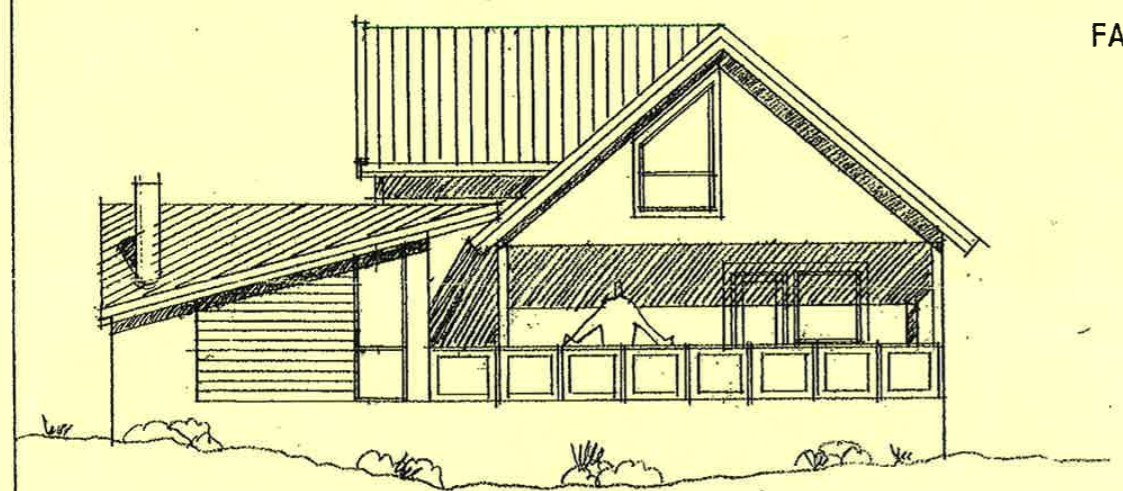
TOMMY MARTINSEN, Vågsnesveien 56
 - utvidelse garasje og terrasse

Kirkebakken 13
 Postboks 340
 4803 Arendal
 Telefon: 37 07 80 80
 Telefaks: 37 07 80 81

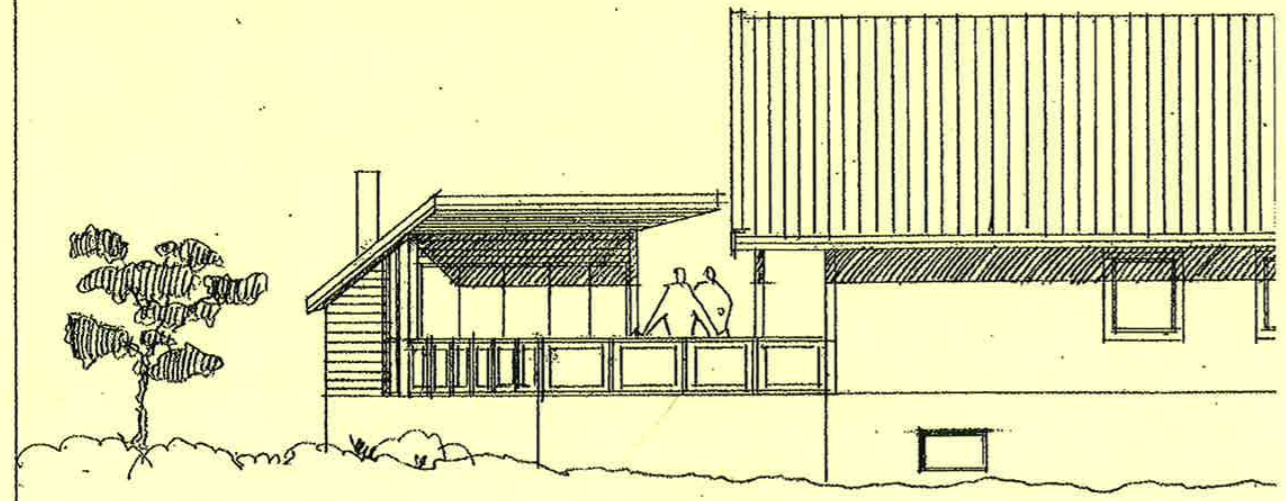
**Arkitektkontoret
 Kjell Jensen AS**
 sivilarkitekt m.no - interiørarkitekt m.no



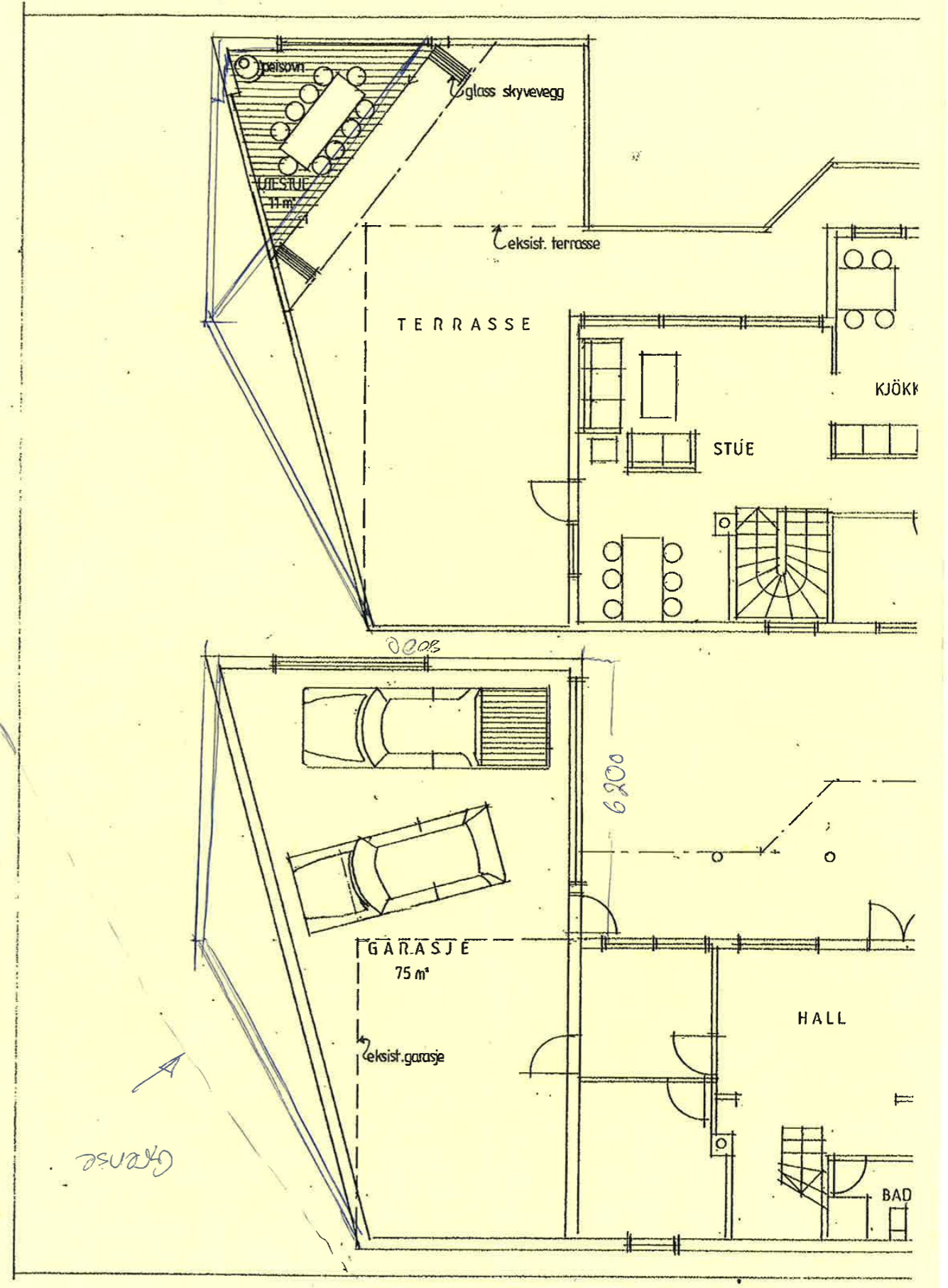
FASADE NOR

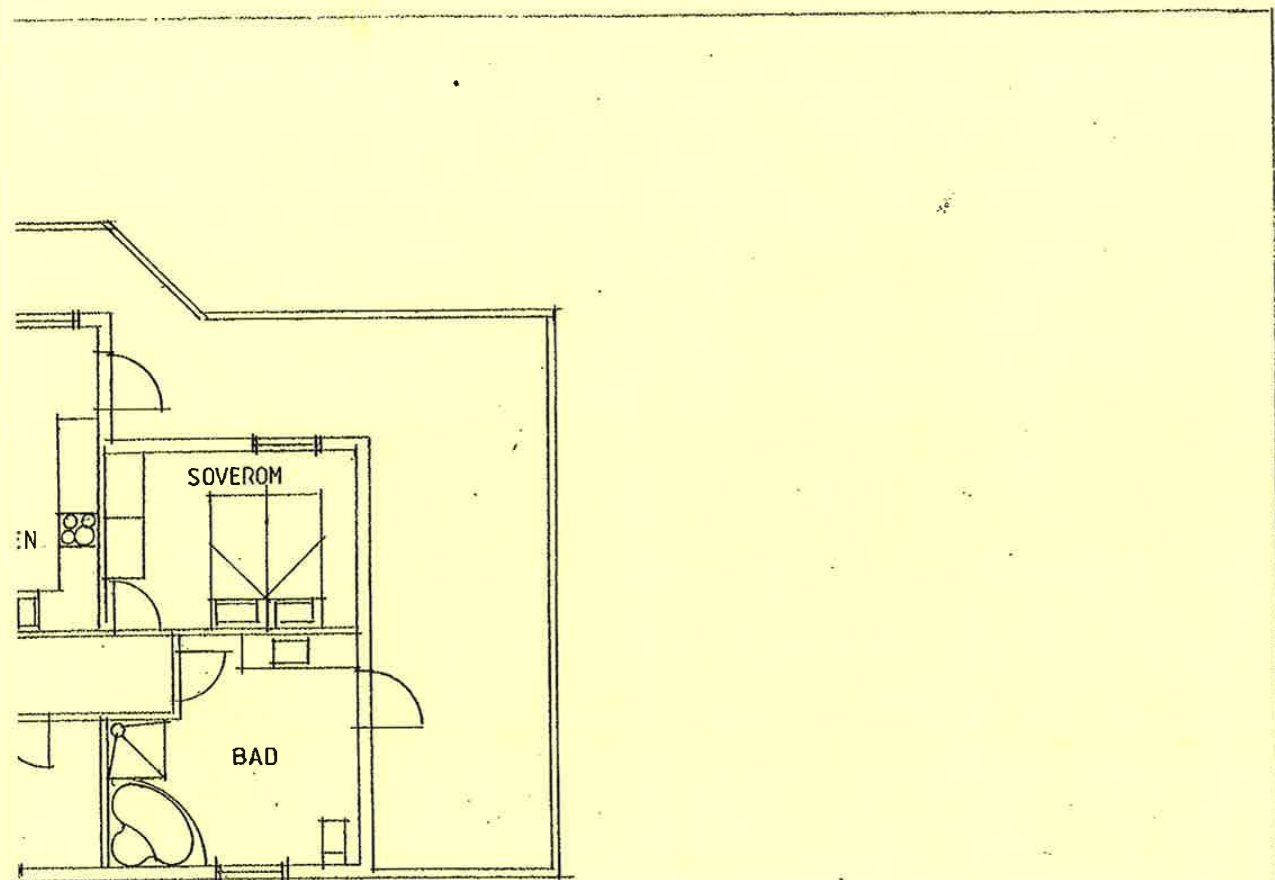


FASADE SYD - VEST

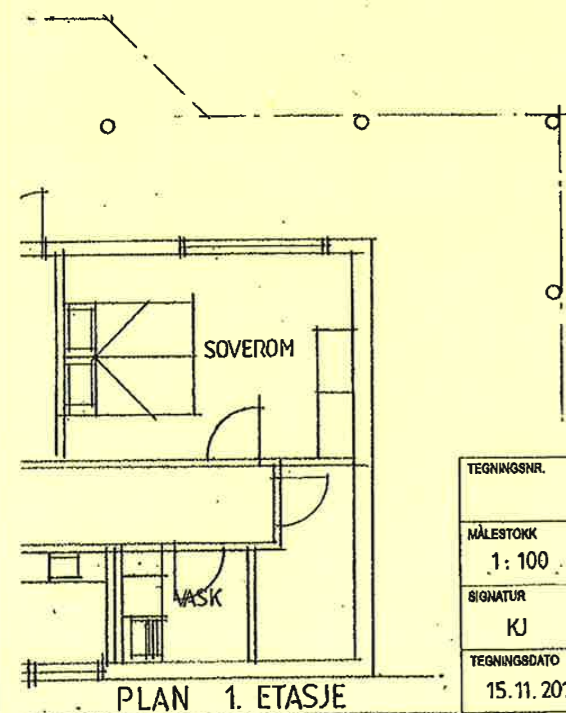


FASADE SYD - ÖS





PLAN 2. ETASJE



PLAN 1. ETASJE

TEGNINGSNR.	TOMMY MARTINSEN, Vågsnesveien 56	
MÅLESTOKK	- utvidelse garasje og terrasse.	
1: 100		
SIGNATUR	Kirkebøkken 13 Postboks 340 4803 Arendal Telefon: 37 07 80 80 Telefaks: 37 07 80 81	 Arkitektkontoret Kjell Jensen AS <small>svlarkitekter mmasl - interjorarkitekter mml</small>
TEGNINGSDATO		

Vågsnesveien 56

Nabolaget Kongshavn - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚗 Lofstad Linje 102	10 min 🚶 0.7 km
🚗 Arendal stasjon Linje R50	12 min 🚶 8.1 km
✈️ Kristiansand Kjevik	59 min 🚶

Skoler

Sandnes skole (1-7 kl.) 214 elever, 13 klasser	5 min 🚶 2.7 km
Roligheden skole (1-10 kl.) 506 elever, 34 klasser	7 min 🚶 5 km
Arendal vgs - Mølleheia	13 min 🚶
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	16 min 🚶 9.9 km

« Dette nabolaget tror jeg er det beste i hele Norge, for alle i nabolaget har god kjemi og masse å snakke om :D »



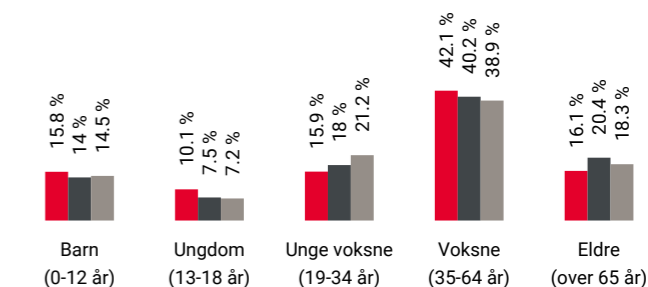
Sitat fra en lokalkjent

🔒 **Opplevd trygghet**
Veldig trygt 93/100

📐 **Kvalitet på skolene**
Veldig bra 79/100

🏠 **Naboskapet**
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Kongshavn	2 020	895
🟤 Arendal kommune	45 509	22 198
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager



Fabakken barnehage (1-5 år) 54 barn	24 min 🚶 1.8 km
Kongshavn barnehage (1-5 år) 10 barn	26 min 🚶 1.9 km
Sandnes barnehage Jarl Aanby (1-5 år) 31 barn	5 min 🚶 2.6 km


Dagligvare

Coop Extra Kongshavn PostNord	5 min 🚶 2.1 km
Coop Extra Tromøytunet PostNord	4 min 🚶 3 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Støynivået**
Lite støynivå 94/100

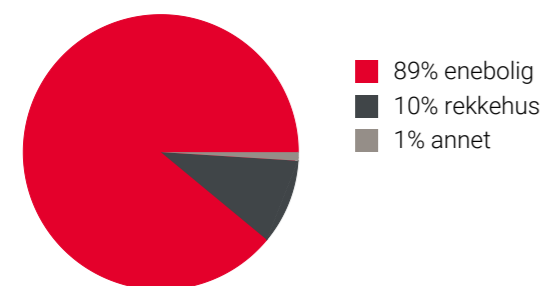
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 94/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 87/100

Sport

-  Lofstadåsen ballbinge 15 min 
Ballspill 1.1 km
-  Fabakkheia - Nærmiljøanl., Grusbane... 25 min 
Ballspill 1.9 km
-  Nr1 Fitness Xpress Krøgenes 7 min 
-  Nr1 Fitness Arendal 7 min 

Boligmasse







«Stille og rolig, mange hyggelige mennesker. Naturskjønne omgivelser, kort til sjø og strand.»

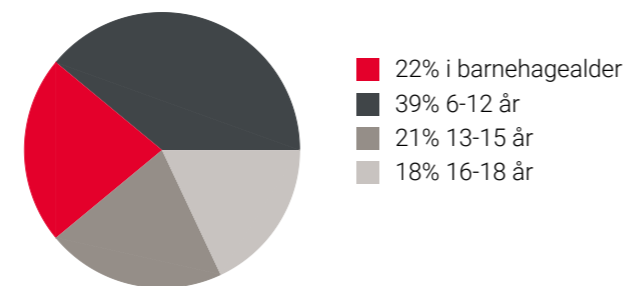
Sitat fra en lokalkjent



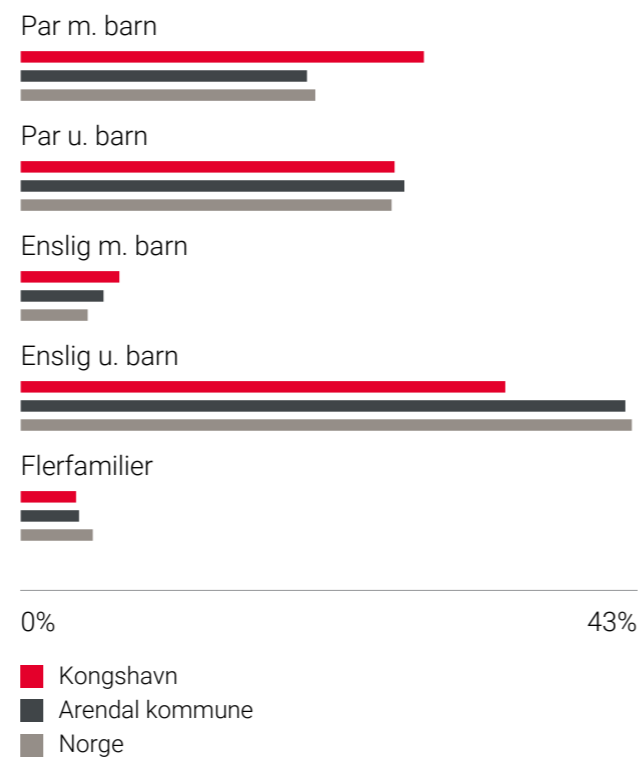
Varer/Tjenester

-  Saltrød Senter 10 min 
-  Vitusapotek Tromøy 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

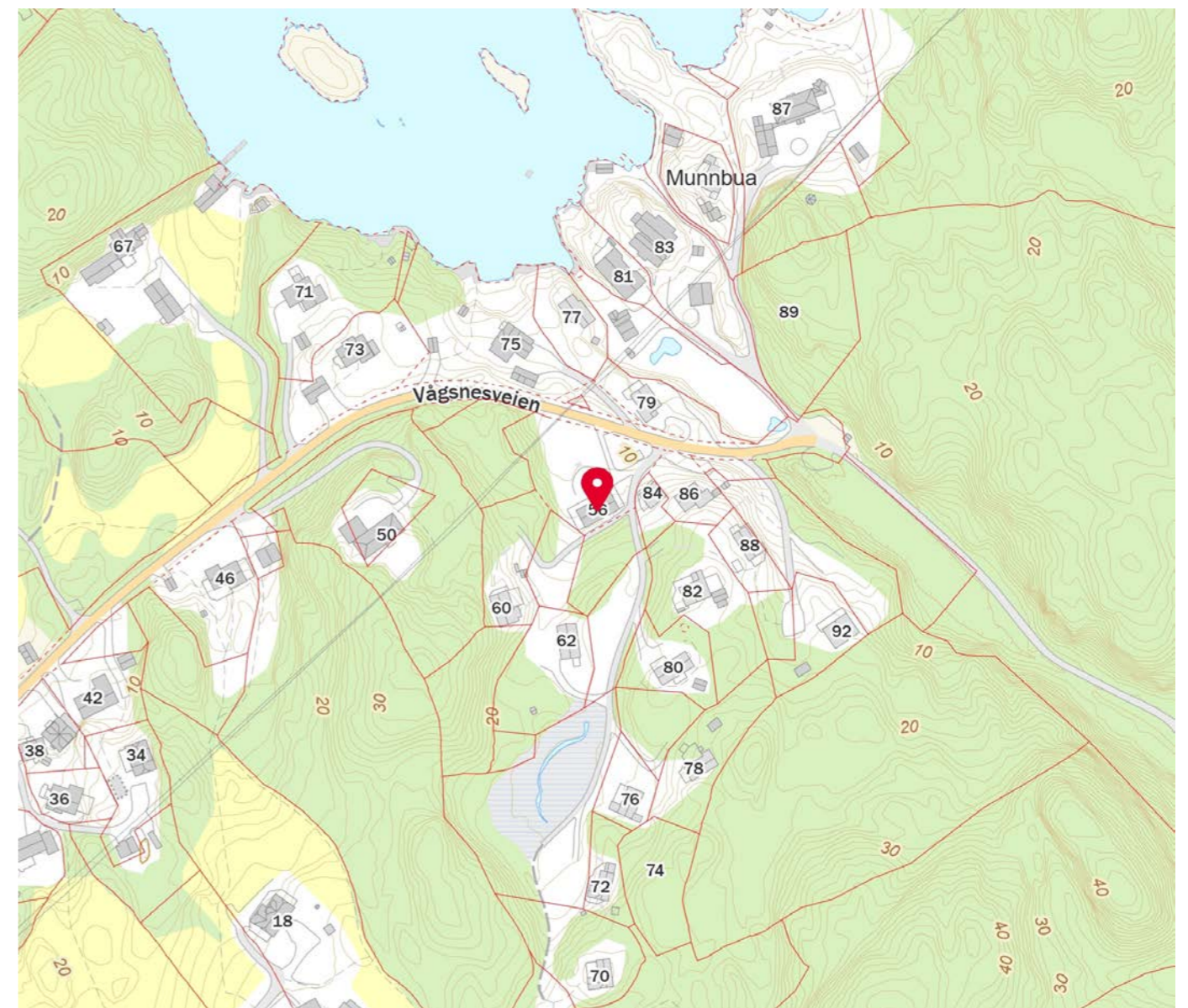
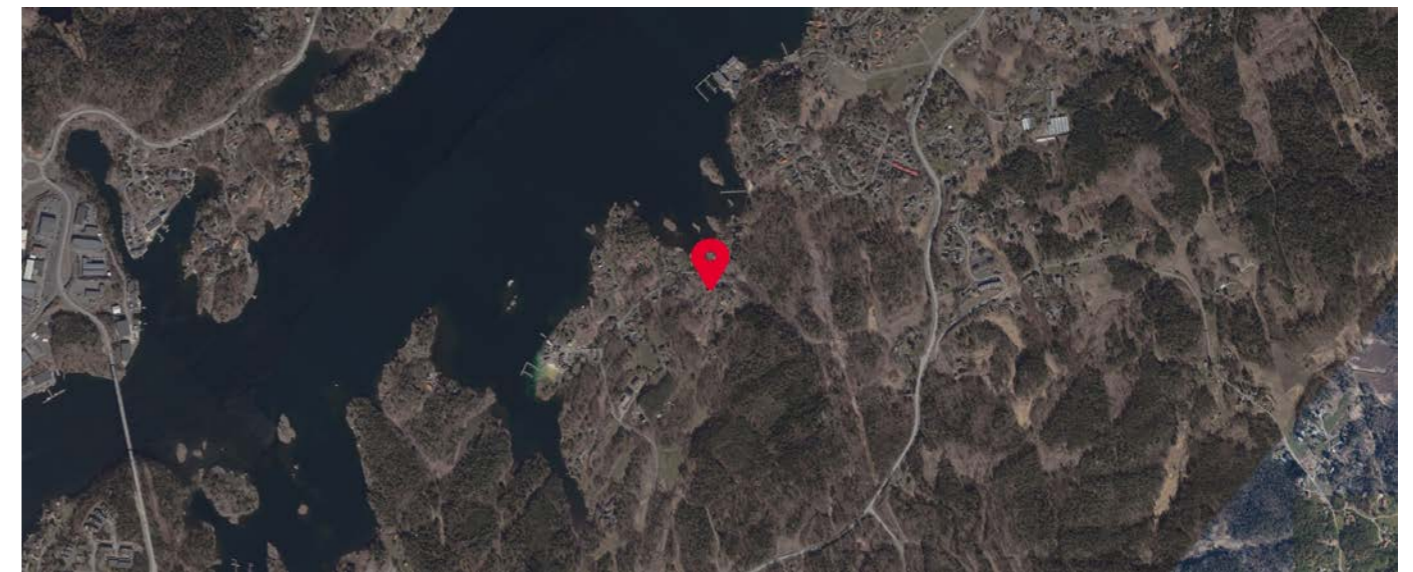


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennene 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. Veggglamper, 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

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 eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
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.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Vågsnesveien 56
4812 KONGSHAVN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Arendal
Saksbehandler: Bjørn Gundersen**Oppdragsnummer:** 1409230239**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: 15.06.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon