TROMMESTADVEIEN 2

PRIVATMEGLEREN

Tilstandsrapport - NS 3600

Trommestadveien 2

4816 Kolbjørnsvik

Gnr: **306** Bnr: **520**



Bygningssakkyndig
Erik Sørensen

Opprettet: *16.11.2022*
Utskrift: *23.11.2023*

Erik Sørensen AS

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

Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, branncelle 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 bygningskyndige ved befaringen.
Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

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

Hulltakning

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

Rapporten

Rapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven og NS 3600:2018. Rapporten har en gyldighet på ett år.

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

Den bygningskyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakyndige 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 konsekven ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

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

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon på fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses som nødvendig, er lagt fram, og bygningsdelen er mindre enn 5 år gammel

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Som TG 0, men bygningsdelen har slitasje uten at tiltak anses som nødvendig

TG 2

Vesentlige avvik

Bygningsdelen har feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak:

- Det er kort forventet gjenværende brukstid;eller
- Bygningsdelen er skjult og kan ha feil/skade eller ha en alder som kan tyde på sannsynlighet for skjulte feil.

Det er behov for tiltak;eller
- Det foreligger ikke dokumentasjon som er påkrevd iht. regelverket for utførelse;eller
- Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen for å sikre mot større skader og følgeskader;eller

særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lenger formålet;eller
- Det er fare for liv og helse;eller
- Det er akutt behov for tiltak (strakstiltak)
- Avvik fra lover eller forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket, som er av stor fysisk omfang eller kan medføre alvorlige konsekvenser

TG IU

Ikke undersøkt

- TG IU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet
- Bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TG IU omfatter sørlig fuktutsatte konstruksjoner skal dette angis særskilt

Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningsansvarlig

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

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

Godkjenningsmerker / logoer

Premisser og forutsetninger

Premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.
Arealmåling av boligen er iht. Takstbransjens Retningslinjer ved arealmåling av boliger -2015.
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.
Spor etter skadedyr er ikke kartlagt.

Ny befaring foretatt den 23.11.2023, ingen forandringer.

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.

Sammendrag av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0
4 stk

Bad - 2. etasje
Geologiske forhold
Tekniske anlegg, VVS-anlegg

TG 1
30 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
Grunnmur og fundamenter
Yttervegg
Vinduer og ytterdører
Yttertak
Renner, nedløp og beslag
Bad - 2. etasje
Toalett (ikke våtrom) - 1. etasje
Kjøkken - 1. etasje
Etasjeskiller og gulv på grunn
Tekniske anlegg, VVS-anlegg
Elektrisk anlegg

TG 2
8 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
Terrengforhold

Drenering
Drenering og fuktsikring

Yttervegg
Kledning

Takkonstruksjon
Takkonstruksjon

Yttertak
Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Innvendige trapper
Innvendige trapper

Loft (innredet og uinnredet)
Konstruksjonsoppbygging

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
Varmtvannsbereder

TG 3
1 stk

Toalett (ikke våtrom) - 1. etasje

Ventilasjon	8 000,-
Estimerte kostnader på TG3	**8 000,-**

TG IU
1 stk

Terrasser og plattinger på terreng

Kommentarer til sammendrag av bygningens tilstand

Enebolig av eldre dato beliggende på en sentral tomt. Boligen er over tid påbygd side syd og øst. Innvendig ble det i 2021 foretatt en vesentlig grad av renovering i 1. etasje.

Videre utvendig er det som først står for tur deler av kledningen med råteskader, manglende vasshelle og manglende grunnmursplate.

Innvendig må WC og øverloft utluftes. Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent:	Line Margrethe Eek-Jensen	**Rekvirert dato:**	20.11.2023

Besiktigelse

Til stede:	Line Margrethe Eek-Jensen Takstmann Erik Sørensen	**Besiktigelsesdato:**	23.11.2023

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
4203	306	520

Adresse: Trommestadveien 2, 4816 Kolbjørnsvik **Kommune:** Arendal

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Line Margrethe Eek-Jensen

Dokumentkontroll

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

Dokumenter

Dokumenter	Dato
Egenerklæring.	13.11.2022

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²): 229,2
Type tomt: Eiet
Areal innhentet fra: Norges Eiendommer

Tomtebeskrivelse

Tomt er sentral på Hisøya.

Kommentarer til tomten

Eiendommen ligger i et regulert område.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår
ca. 1856

Arealopplysninger

Arealmåling utføres iht. Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Merk at det er enkelte forskjeller mellom NS 3940 og Takstbransjens retningslinjer og at det er Takstbransjens retningslinjer som er gjeldende. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Iht. takstbransjens retningslinjer er det er bruken av et rom på befaringstidspunktet som er avgjørende for om et rom defineres som P-rom eller S-rom. Rommet kan være i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

Enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA (m^2)	P-rom (m^2)	S-rom (m^2)
1. etasje	66	57	9
2. etasje	53	45	8
Sum:	119	102	17

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
1. etasje	Gang, WC, kjøkken, stue, mellomgang.	Bod.
2. etasje	Gang, stue, 2 soverom, mellomgang, bad.	Innglasset terrasse.

Kommentarer til arealopplysninger

Innglasset terrasse i 2. etasje er tatt med i S- arealet.
Kun deler av soverom nord-vest 2. etasje er tatt med i arealmålene pga. manglende takhøyde.

Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold
Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur. Tomt skråner mot side vest av boligen.

Anbefalt tiltak:
Her må etableres fall ut i fra mur side vest av boligen.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Vann og avløp er i plast, alder på rør er ukjent. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn
Byggegrunn består av fjell og fyllmasse.

TG 1

Grunnmur
Grunnmur består av gråstein/betong og noe Leca.

Ingen krypkjeller nå, er fylt opp og støpt dekke inne i 2021.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring
Grunnmursplate montert på deler av tilbakefylte vegg side vest.

Anbefalt tiltak:
Grunnmursplate burde vært montert på hele side vest og vegger nord og syd.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon
Konstruksjon består av tømmer på den opprinnelige delen. Vassheller er felt inn bak kledning.

TG 2

Kledning
Kledning er av type stående og noe liggende, er lektet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Kledning av eldre dato er ikke lektet ut. Kledning er av ulike typer og årganger. Kledning på vegg øst ende syd er i fra 2022.

Noe råte i en del kledningsbord, hovedsakelig på vegg nord. På vegg syd hvor tak med plater møter vegg, mangler det vasshelle i bunnen av kledning.

Anbefalt tiltak:
Det er nå behov for noe vedlikehold/oppgradering på kledning.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører
Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass og noen type koblet, er av ulike typer og årganger.

Enkelte av vinduene trenger noe vedlikehold mht. maling. Vindu byttet på fasade 2022.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG IU

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Ingen tilgang til bjelkelag på plattinger side syd og øst.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Takkonstruksjon
Taket er av type saltak. Kun tilgang til konstruksjon på midtre del. Konstruksjonen består av åser med takbord, har gamle spor etter borebiller og husbukk. Er med dim. mindre enn dagens krav. Ingen synlig isolasjon.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Tekking er med noe betongtakstein, shingel og plastbelagte stålplater. Undertak er med bord. Tekkingen er i fra 2009 på shingel i følge tidligere opplysninger. Stein ser ut til å være i fra 80-tallet. Plater er ukjent. Tekking har vanlig elde mht. alder.

TG er pga. alder til tekkingen.

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.

Bad 2. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad 2. etasje med vanlig standard.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulvet er med belegg, har oppkant mot vegger og fall mot sluk under kabinett.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med malt panel.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med malt panel.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Belegg utgjør membran og går ned i sluk som lar seg kun delvis inspisere.

TG 1

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

TG 1

Ventilasjon
EL. vifte montert i yttervegg.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett og kabinett.

TG 0

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

Hulltaging er bort valgt pga. rør til kabinett går opp av gulv. Vegger er i tillegg uten fuktbelastning.

Toalett (ikke våtrom) 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 3

Beskrivelse

WC 1. etasje med god standard. Rommet er renovert i 2021.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulvet er med fliser.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med fliser.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med malt panel.

TG 3

Ventilasjon
Ventil for utlufting mangler.

Anbefalt tiltak:
Utlufting må ordnes.

Estimert kostnad: **8 000,-**

TG 1

Sanitærutstyr og innredning
Vanlig standard på innredning.

Kjøkken 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkken med vanlig standard.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulvet er med parkett.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med plater som er malt.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med malte plater.

TG 1

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

TG 1

Avtrekk
Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

Innredning
Vanlig standard på kjøkkeninnredning. Kjøkkeninnredning er i fra nyere dato, benkeplater i fra 2021.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Etasjeskillere mellom etasjene er i tre.

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller
Her er i flere av rommene liten avtrapping på endeskjøter til parkett, er kun estetisk.

Høydeavvik i gang syd 1. etasje er 10mm.
Høydeavvik i kjøkken 1. etasje er 2mm.

Høydeavvik i gang nord 2. etasje er 3mm.
Høydeavvik i soverom nord-øst 2. etasje er 15mm.

TG er ut i fra standard.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper
Trapp mellom 1. og 2. etasje er med rett løp. Håndløpere mangler på vegger.

Anbefalt tiltak:
Håndløpere bør monteres.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

Skorsteiner inne i huset
Pipe er pr. i dag ikke i bruk. Trenger utbedringer før eventuelt bruk.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG 2

Konstruksjonsoppbygging
Hele 2. etasje er innredet og kledd inne, ingen tilgang til konstruksjonen. Kun kaldt øverloft på midtre del som mangler utlufting.

Anbefalt tiltak:
Øverloft mangler utlufting som må utbedres.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei
Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

Dagslysflate
Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

Takhøyde
Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

TG 0

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

TG 0

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

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)
Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i WC 1. etasje, er ikke funksjonstestet.

TG 1

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

TG 2

Varmtvannsbereder
VVS bereder à 116 liter, 2004 modell, montert i kjøkkenbenk. Står an rett på sokkel.

Anbefalt tiltak:
Burde vært montert med eget fundament.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Ventiler i vegger til enkelte rom.

TG 0

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)
Varmepumpe i fra 2022 montert i stue.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i gang 2. etasje på vegg nord.
Hovedsikring 50 ampere, 12 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	2021	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det fortsatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget, etter 01.01.1999?	Ja	
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2021	Full sjekk av EL. anlegget.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

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

Vurdering / Avvik

TG 1

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget
TG er ut i fra standard. Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 10 år.

Bilder



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

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

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branndetektor) 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	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
8	Finnes dokumentasjon på brann sikkerhet for bygningen ?	Nei	

Teknisk beregning

Teknisk verdi og verdireduksjon

Bygning(er)	Byggekostnad iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Fradrag iht. estimert kostnad gitt på TG 3	Teknisk verdi etter fradrag
Enebolig	3 760 298,-	1 609 397,-	8 000,-	2 142 901,-

Signatur

Signatur

Rykene - 23.11.2023
Sted - Dato



ERIK SØRENSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	307220185

Adresse	Trommestadveien 2		
Postnummer	4816	**Poststed**	KOLBJØRNSVIK

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2017	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	5år0mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Frende	**Polise/avtalenr.**	6404341
Selger1fornavn	Line Margrethe	**Selger1etternavn**	Eek-Jensen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Centrum VVS

Redegjør for hva som er gjort og når: Byttet avløpsrør og installerte vannklosett på bad oppe Mai 2021

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Ingen ildsteder i huset. Pipa har sannsynligvis fyringsforbud slik den står idag.

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

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 17.11.2022

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Forsikringssak vedrørende rotter. Entre 1 etg: Vegger og tak revet, ny isolasjon og nye vegg og takplater. Lillesandhus AS Toalettrom: Alt revet. Gravd ned i grunnen og fylt på med pukk, støpt og isolert. Nye fliser på gulv og vegg. Trygve Jensen AS. Nye rør og nytt rør til utevann. Centrum VVS. Nytt baderomsmøbel (IKEA) og vask (Vida XL) Kjøkken/ stue: Gravd ned i grunnen og murt opp nye yttermurer i grunn. Fylt på med pukk, støpt og isolert. Trygve Jensen AS. Ny isolasjon og nye vegg/ tak plater. Nytt heltre eikegulv. Lillesandhus AS. Nye overskap kjøkken (IKEA). Gang/kontor: Nye vegg/ takplater. Nytt heltre eikegulv. Lillesandhus AS Bad 2 etg: Installert Vannklosett og byttet avløpsrør. Centrum VVS.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Har vært observert noen tidligere. Bekjempet med limfeller med åte. Ikke observert eller gått i feller på lengre tid.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Terjesen elektronikk

Redegjør for hva som er gjort og når

Ny varmepumpe (Mitsubishi MUZ-AP25) installert oktober 2022

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Hisøy Elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem

Eltakstrapport utført av Tor Øivind Johansen Eltakstmann ved Elsjekken AS7 Mars 2021

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 17.11.2022

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Finnes ikke grunnet husets alder

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Tilstandsrapport fra takstmann Erik Sørensen

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

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

*Waterguarden har hatt en tendens til å slå ut ved bruk av mye varmtvann. *Ytterkledning fasade øst byttet sommer 2022

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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 selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 17.11.2022

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- 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).
Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Eek-Jensen, Line Margrethe

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
17.11.2022



Meglers verdivurdering

TROMMESTADVEIEN 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Arendal den 06.12.2022

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Mads Møller Helgesen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Trommestadveien 2, 4816 KOLBJØRNSVIK

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1870

GNR 306 BNR 520 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4203 ARENDAL GRUNNKRETS KOLBJØRNSVIK

Verdivurdert til

3 500 000

-	3 500 000	34 314
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	102 m²	Fellesutgifter	-
BRA	119 m²	Formue	-
Tomt	229 m²	Soverom	2
Byggeår	1870	Etasjer	2

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Snappekleiv 15 123 m² 1914 428 m² 3 sov				13.09.2022	5 950 000	**6 400 000**	0	6 400 000	**52 033**
2	Noroddveien 18 142 m² 1820 289 m² 3 sov				12.05.2022	5 950 000	**6 050 000**	0	6 050 000	**42 606**
3	Snappekleiv 1 140 m² 1800 395 m² 3 sov				11.04.2021	4 950 000	**4 950 000**	0	4 950 000	**35 357**

Midt i den bevaringsverdige trehusbebyggelsen i Kolbjørnsvik på Hisøy finner du denne koselige eneboligen. Opprinnelig fra 1870 med påbygg fra 80-tallet er dette en innholdsrik bolig med sjarmerende detaljer.

Herfra tusler du ned til brygga i "vika" og fergeleiet med hyppige avganger til sentrum på ett minutt, mens flotte badeplasser og turmuligheter er like i nærheten.

Flott, innglasset veranda med nydelig utsikt mot Tyholmen og byfjorden.

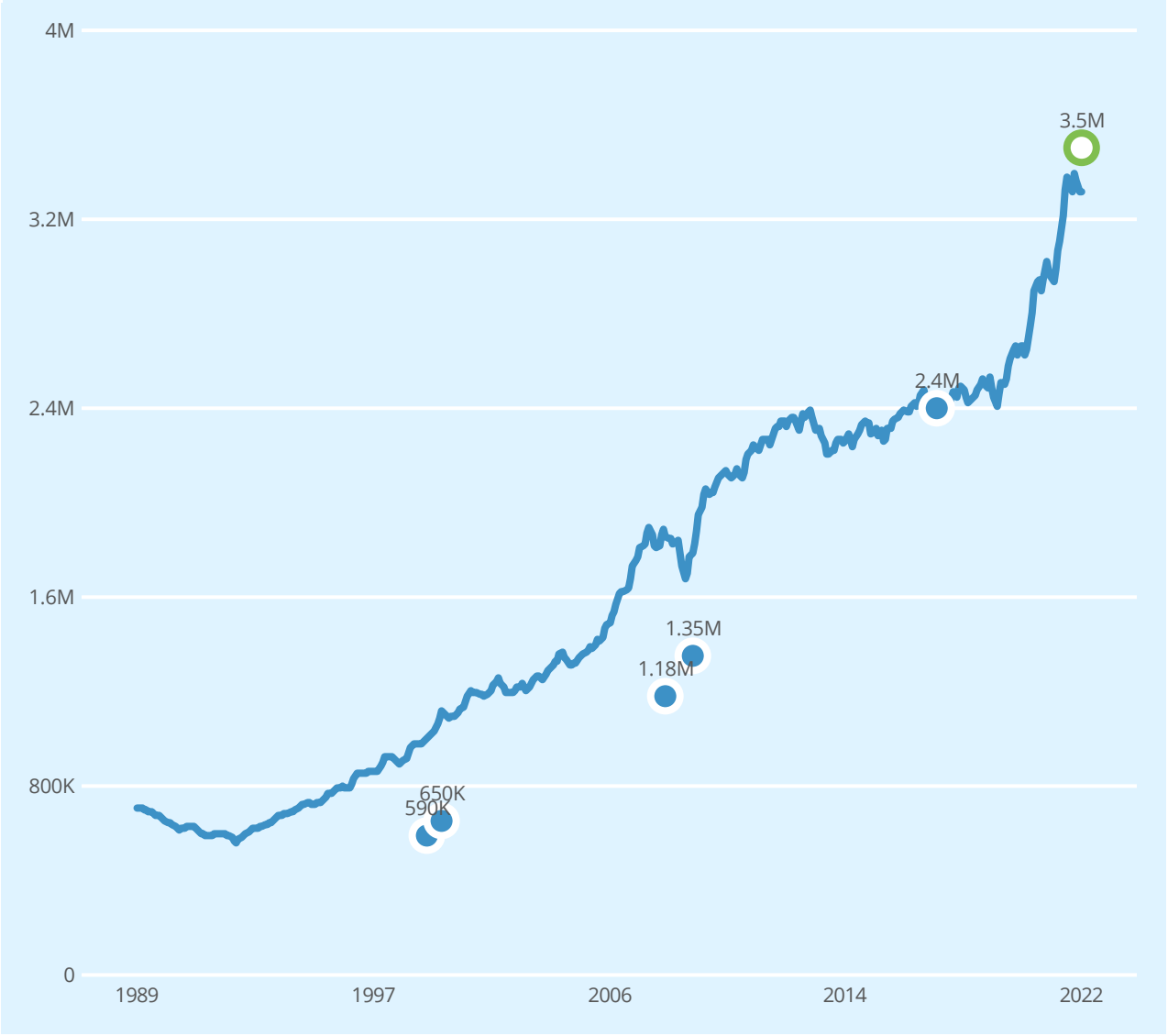
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
20.01.2017	15.11.2017	30.11.2017	2 490 000	2 400 000	0	2 400 000	
23.02.2009	25.03.2009	08.04.2009	1 490 000	1 350 000	-	1 350 000	
28.02.2008	30.04.2008	21.05.2008	1 290 000	1 180 000	-	1 180 000	
10.05.2000		10.05.2000	-	650 000	-	650 000	
26.11.1999		26.11.1999	-	590 000	-	590 000	
06.06.1990		06.06.1990	-	500	-	500	1

1 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i KOLBJØRNSVIK grunnkrets nå

3
eneboliger til salgs

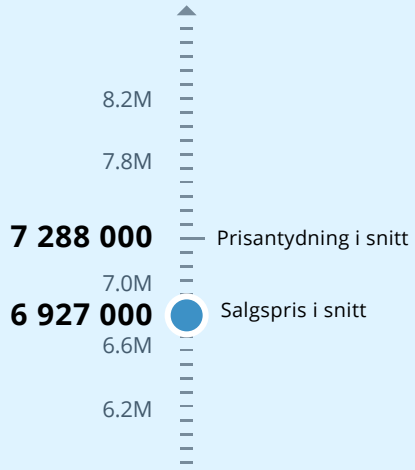


Annonsene har i snitt ligget ute i

57
dager

Eneboliger solgt i KOLBJØRNSVIK grunnkrets siste 9 mnd

12
eneboliger solgt

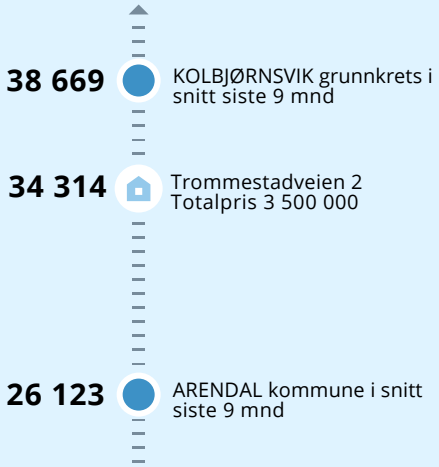


Solgt i snitt i løpet av

15
dager

for 1.9% over prisantydning

Analyse m²-priser



Trommestadveien 2

Nabolaget Kolbjørnsvik - vurdert av 78 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Hisøy skole (1-10 kl.) 525 elever, 21 klasser	10 min 0.9 km
Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) 150 elever, 7 klasser	6 min 2.5 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	10 min 4.5 km
Arendal vgs - Mølleheia	11 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Hisøy skole - Arendal Kommune	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kolbjørnsvik Linje 103	2 min 0.1 km
Arendal stasjon Linje 53	10 min 5.2 km
Kristiansand Kjevik	51 min

BARNEHAGER

Dalen barnehage (1-6 år) 35 barn, 1 avdeling	2 min 0.1 km
Hisøy barnehageenhet Kolbjørnsvik ... 54 barn, 3 avdelinger	4 min 0.4 km
Læringsverkstedet Slaabervig Natur... 53 barn	15 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Joker Hisøy	16 min
Rema 1000 His	6 min

VARER/TJENESTER

Maxis Senter	7 min
Vitusapotek Maxis	7 min
Arendal Vinmonopol	8 min

SPORT

Sletta Kolbjørnsvik nærmiljøa. bal...	4 min
Hisøy skole	10 min
Arendal Sport og Fitnessenter	9 min
Aktiv Trening Arendal	9 min

«Bra oppvekstvilkår og trivelig nærmiljø.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 95/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

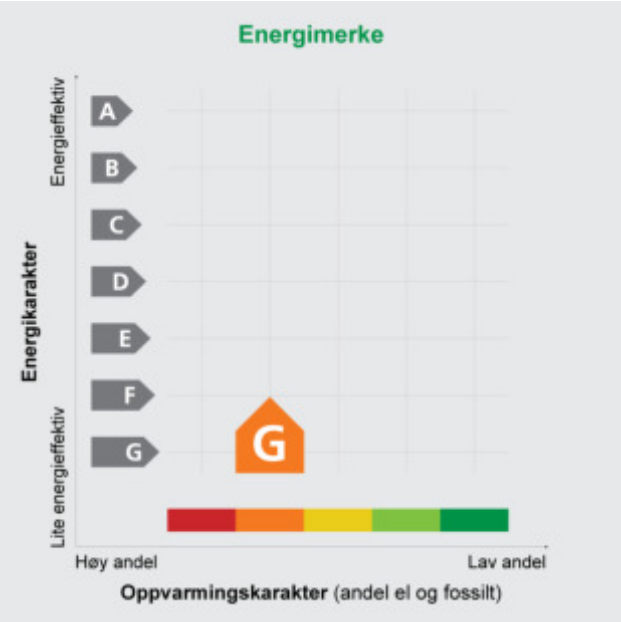
- Egen bil
- Båt/ferge



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. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller PrivatMegleren v/Agder Eiendomsmegling kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2018

ENERGIATTEST

Adresse	Trommestadveien 2
Postnr	4816
Sted	KOLBJØRNSVIK
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	306
Bnr.	520
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	167005616
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1453442
Dato	10.11.2022



Innmeldt av	Line Eek-Jensen

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: 12 000 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

12 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1856
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	136
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

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 energimerkeordingen. 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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Trommestadveien 2
Postnr/Sted: 4816 KOLBJØRNSVIK
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 10.11.2022 20:48:16
Energimerkenummer: A2022-1453442
Ansvarlig for energiattesten: Line Eek-Jensen
Energimerking er utført av: Line Eek-Jensen

Gnr: 306
Bnr: 520
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 167005616

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 5: 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 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 8: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 10: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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. Kjøl- 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.

Tips 9: 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.

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.:	306		Bnr.:	520	Fnr.:		Snr.:		
Adresse:		Trommestadveien 2, 4816 Kolbjørnsvik					Dato:	11.11.2022 UKN	
Beregnet areal:		229,2 m^2							
Bygningstype:		Enebolig							
Tatt i bruk:		1870							
	Ja	x	Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse - bygg					
	Ja	x	Nei	Ferdigmelding VA					

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

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

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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

Vann- og avløpsforhold

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

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt		x

Kommunale eiendomsgebyr

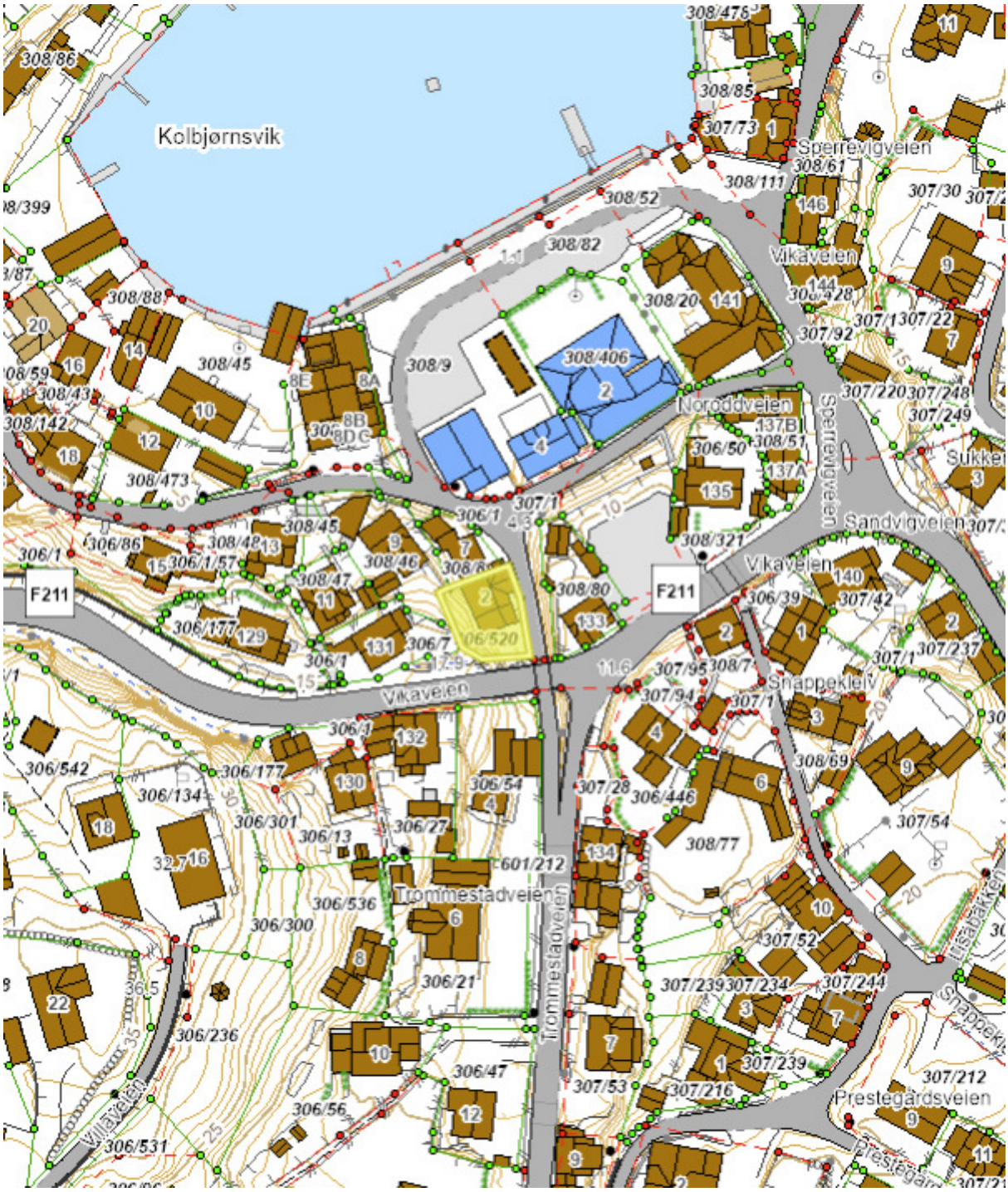
Kommunale eiendomsgebyr for 2022	kr.	9 648,96
Herav eiendomsskatt pr år	kr.	3 756,00

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

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

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

Utsnitt av **SITUASJONSKART**	Tegnforklaring: Sikre eiendomsgrenser Usikre eiendomsgrenser	N

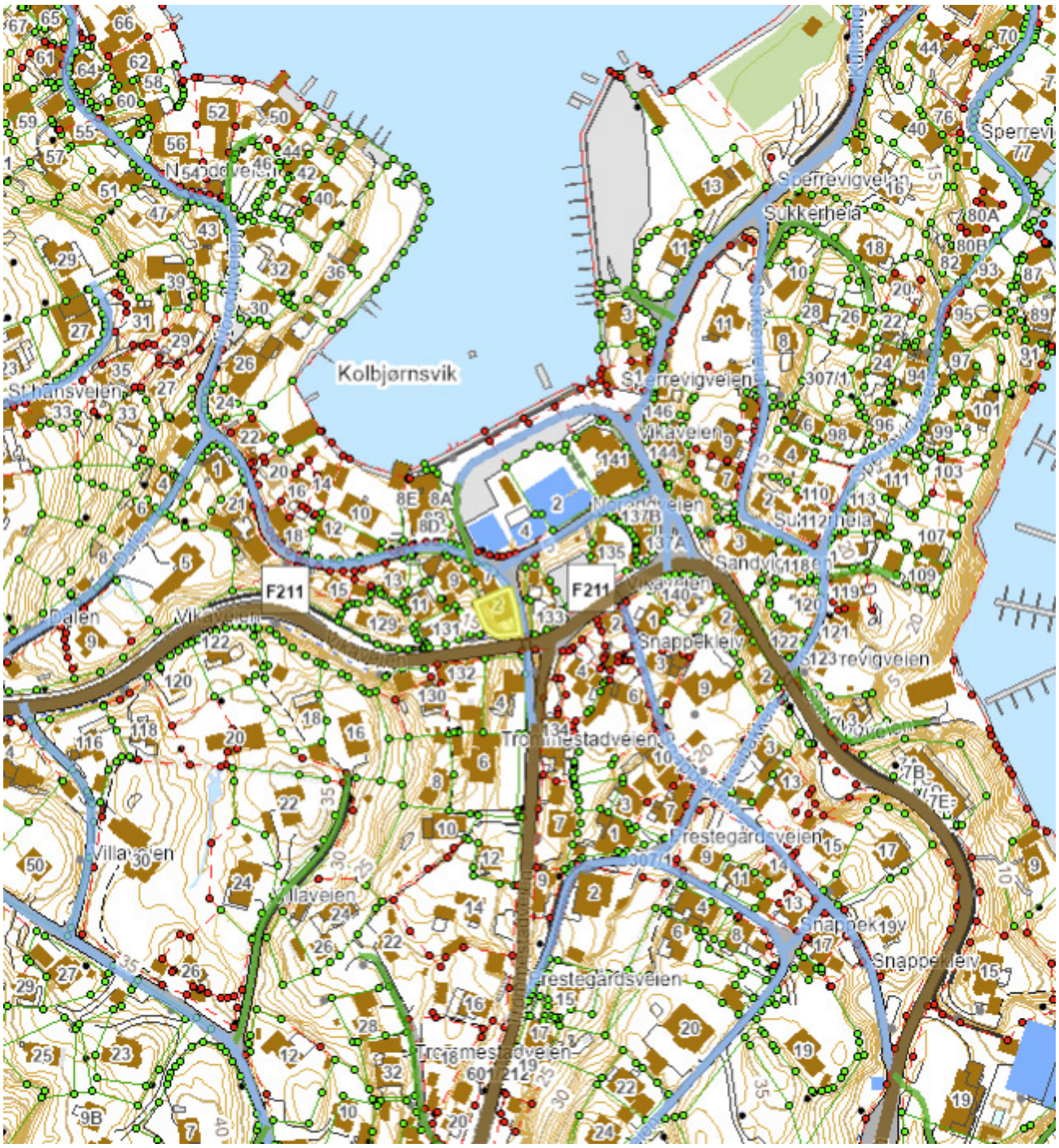


Kartet er ikke målestokkholdig

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


Sperrevigveien
Sandvigveien
Sandvikveien
Sandvik
Sukkerhe
Tappekleiv
Trommestad
Prestegårdsveien
Villaveien
F211
AF 600 BEL K
SP 400 PVC K
OV 150 K
SP 200 PVC K
VL 150 SJG K
AF 225 BEL K
VL 150 MG K
SP 160 PVC K
OV 160 PVC K
AF 300 BEL K
VL 200 SJG K
AF 150 BEL K
OV 200 BEL K
SP 110 PVC K
VL 110 PVC K
VL 40 PE K
AF 90 BEL K
AF 160 PVC K
OV 150 PVC K
VL 63 PE K
VL 50 SJG K
VL 50 LER K
AF 225 BEL K
VL 150 STÅ K
SP 160 PVC K
VL 110 PVC K
SP 110 PVC K
VL 150 SJG K
AF 150 BEL K
VL 150 MG K
OV 150 LER K
AF 225 BEL K
SP 160

Utsnitt av VEGSTATUS-KART	Tegnforklaring: Privat veg Privat gang- og sykkelsti/gågate Kommunal veg Kommunal gang- og sykkelsti/gågate Riks/fylkesveg Fylkets gang- og sykkelsti/gågate Skogsbilveg E-18 Statlig gang- og sykkelsti/gågate	N



Kartet er ikke målestokkholdig

ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	306	Bnr.:	520	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Trommestadveien 2, 4816 Kolbjørnsvik					Dato:	09.11.2022

Kommuneplan:
Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2019– 2029

Formål:
Hensynssone; detaljeringssone bebyggelsesplan *Beskrivelse: Gjeldende reguleringsplan styrer arealbruksformålene for området (grå skravur).* Hensynssone 570 kulturmiljø; bevaringsverdig bebyggelse Sefrak-registrert bygning *Se kartutsnitt i figur 1.1 under.*

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
09062012-9	Guldsmedenga-Kolbjørnsvik-Gimle *Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg*	30.05.2013

Formål:
Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse Hensynssone 570; bevaring kulturmiljø *Se kartutsnitt i figur 1.2 under.*

Planer under arbeid:		NEI	**x**	JA

Merknader:
Varslet en plan for Kolbjørnsvik fergeleie, Hisøy - 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 2019-2029**	N

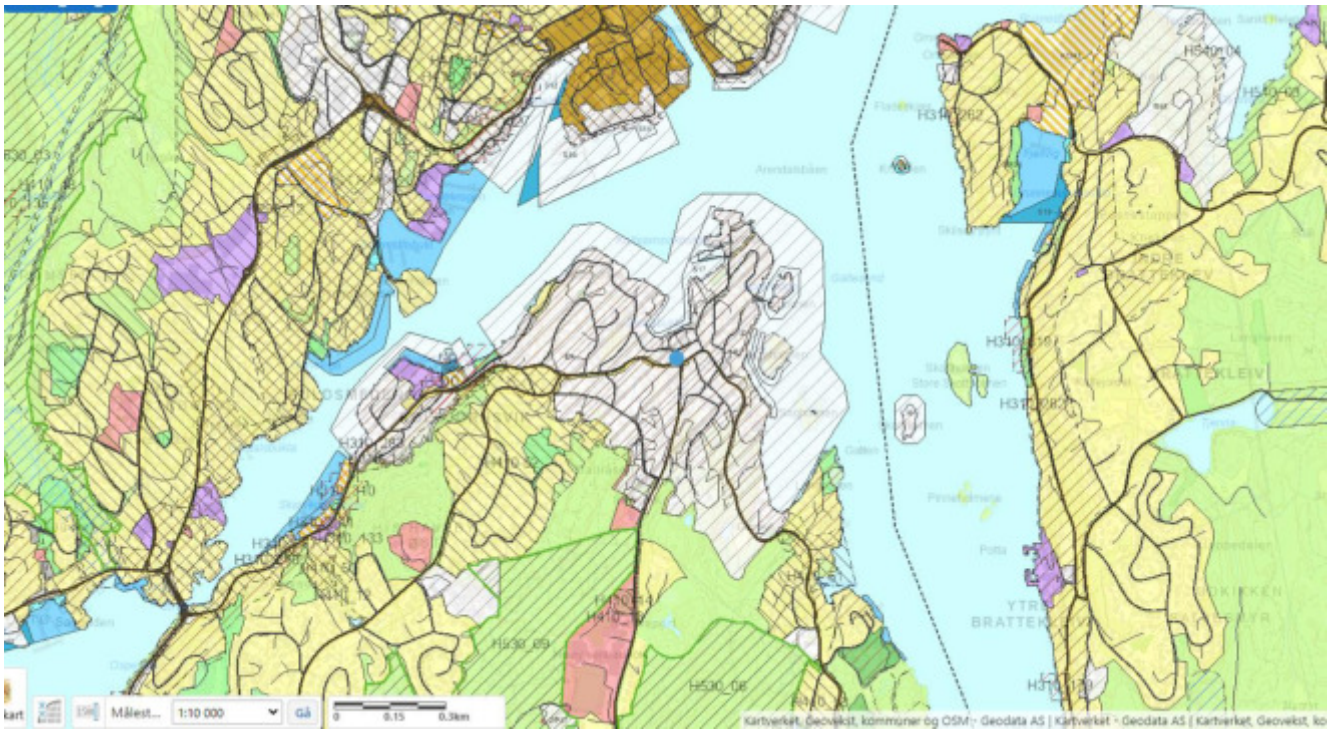


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan *(Kartet er ikke målestokkholdig)*
Området er regulert og angitt med hensynssone "detaljeringssone reguleringsplan" i Kommuneplanen 2019 – 2029. Det betyr at reguleringsplanen angir arealbruksformålene innenfor planområdet.

Utsnitt av
REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPLAN/PUA

Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)

N

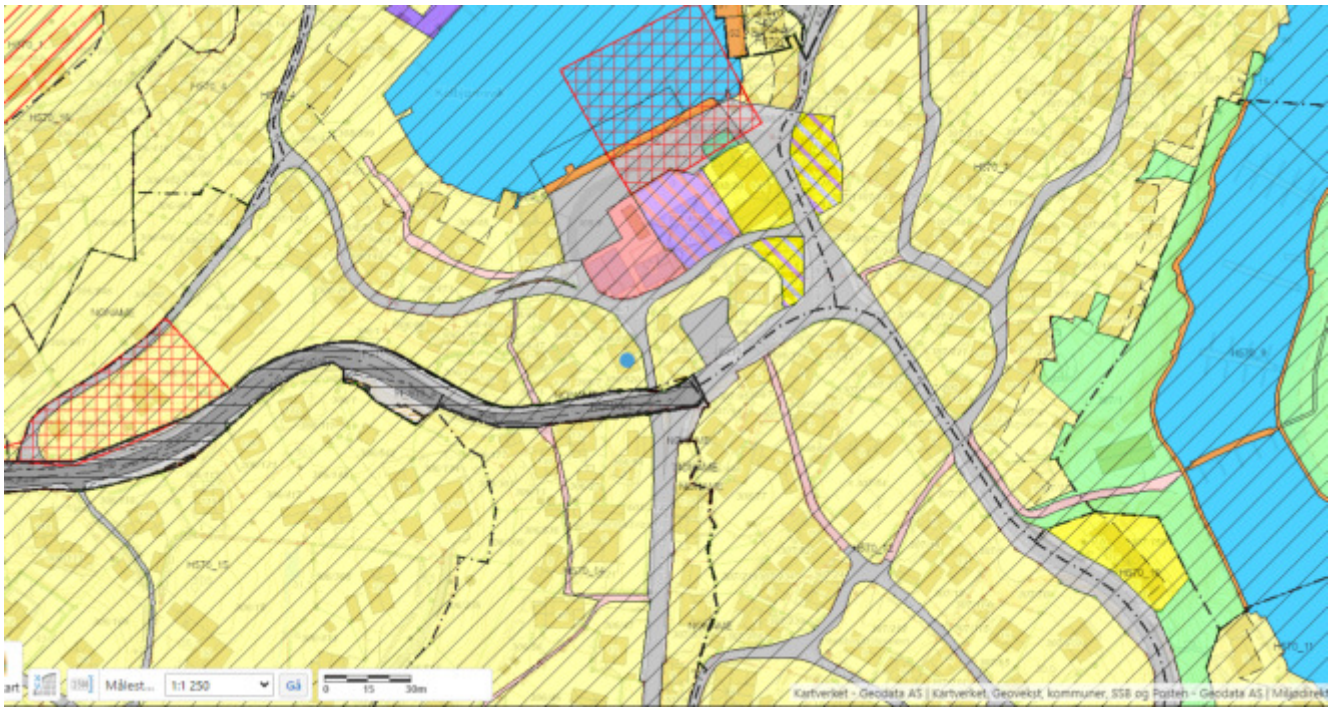


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan *(Kartet er ikke målestokkholdig).*

ARENDAL KOMMUNE

Planbestemmelser
for
Områdeplan
Guldsmedenga - Kolbjørnsvik - Gimle

Arkivsak: **2010/3408**
Arkivkode: **09062012-9**

Områdeplan med bestemmelser vedtatt i Arendal bystyre: 30.05.2013, PS 13/66
Plankartets dato: 25.11.2011, sist revidert 08.09.2022

Endring (pbl § 12-14), administrativt vedtak 24.08.2017, sak 17/3631
Kort beskrivelse: Åpning for veranda i H570_10

Endring (pbl 12-14), vedtak i kommuneplanutvalget 26.09.2018, PS 18/140
Kort beskrivelse: Ny hensynssone H570_17, bestemmelser for ny bebyggelse mm. Omnummerering av dagens punkt 5.8 Høyspent H370 til 5.9.

Endring, administrativt vedtak datert 22.11.2021, sak 20/13777
Kort beskrivelse: Ny hensynssone H570_18, Noroddveien 98, med nye bestemmelser for ny bebyggelse. Unntak fra plankrav i pkt. 6 gjelder også denne hensynssonen. Omnummerering av dagens punkt 5.9 til 5.10.

Endring, administrativt vedtak datert 16.09.2022, sak 22/10614
Kort beskrivelse: Trommestadveien 50 endres fra formål tjenesteyting (barnehage) til bolig (enebolig). Hensynssone bevaring kulturmiljø er videreført med _19. Eksisterende tre er regulert til bevaring.

1. Hensikt med planen
Hensikten med områdeplanen er å sikre og dels gjenopprette områdets historiske verdi.

2. Formål
Planområdet som er beskrevet i planen, er inndelt i følgende formål etter plan- og bygningsloven § 12-5:

Bebyggelse og anlegg, jf § 12-5, pkt. 1:

Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse	-
Boligbebyggelse, konsentrert, offentlig og privat	-
Tjenesteyting, offentlig eller privat	-
Båtopplag	p_båtopplag
Småbåtanlegg i sjø, offentlig og privat	-

Uteoppholdsareale	-
Lekeplass, felles eller offentlig	o_ Lek, f_Lek
Bolig/ forretning/ kontor	-
Bolig/ tjenesteyting	-
Kontor/tjenesteyting	-
Tilfluktsrom	-

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf § 12-5, pkt. 2:

Veg	-
Kjøreveg	-
Gang-/ sykkelveg	-
Gangveg/ gangareal	-
Annen veigrunn- grøntareal	-
Ferjeanløp/ Kai	o_ ferjeanløp
Parkeringsplasser	o_P
Bro	Bro

Grønnstruktur, jf § 12-5, pkt. 3:

Båtopplag/ friområde, privat	Båtopplag/ friområde
Naturområde- grønnstruktur, privat eller offentlig	-
Turveg	-
Friområder	o_F
Badeplass	o_Badeplass

Landbruks-, natur- og friluftsområde, jf § 12-5, pkt. 5:

Landbruks-, natur- og friluftsområde	-
Vern av kulturmiljø	-

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone, jf § 12-5, pkt. 6:

Ferdsel	-
Småbåthavn, privat eller offentlig	o_S, eller p_S
Offentlig brygge	o_BR

Hensynssoner, jf § 12-6:

c) Naturmiljø	H 560 _1
c) Kulturmiljø	H 570 _1- 19
a) Høyspent	H 370 _1- 2
f) Sone hvor gjeldende reguleringsplan skal gjelde	H 910_ 1-4

3. Generelle bestemmelser (pbl § 12-7, pkt 6)

Eksisterende bygninger og bygde tiltak innenfor området tillates ikke revet eller fjernet. Innenfor området skal den antikvariske verdifulle bebyggelsen søkes bevart, og områdets særpregede miljø skal videreføres.

Alle søknader om nybygg og tilbygg mindre enn 50 kvm BRA skal oversendes til regional kulturminneinstans for uttalelse før vedtak fattes.

Tiltak i sjø krever tillatelse etter havne- og farvannsloven.

3.1 Utbedring og reparasjon
Ved reparasjon og annen istandsetting må så lite som mulig av de gamle materialene skiftes ut. Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger, skal bygningenes karakter m.h.t. former, materialer, målestokk, proporsjoner, vindusinndeling, detaljer og annet, opprettholdes eller tilbakeføres til det opprinnelige. Yttervegger, tak, vinduer, dører og andre detaljer skal være tilsvarende eller tilpasses de originale.

3.2 Tak
Tak skal tekkes med enkeltkrum, brent, rød teglstein, dersom ikke annet taktekkingsmateriale kan dokumenteres.

3.3 Yttervegger
Dersom deler av utvendig kledning og listverk må skiftes, skal disse ha dimensjoner og eventuell profilering som eksisterende eller opprinnelig.

3.4 Vinduer og dører
Vinduer som skiftes ut skal utføres av tre med utadslående rammer med sidehengsling og fast midtpost.
Vinduene skal være enkle, koples eller ha innvendige varerammer. Alle typer vinduer skal utføres i synlig tre med kittfals i ytre ramme.
Innadslående inngangsdører tillates ikke byttet ut med utadslående.

3.5 Verandaer, balkonger og terrasser
Verandaer, balkonger og terrasser skal utformes i et nøkternt omfang og i bygningenes og områdets egenart.

3.6 Brygger/ sjøfront:
Gamle brygger, fortøyningsbolter og andre minnesmerker skal bevares.
Det skal ikke sprenges, fylles eller graves i strandsonen, verken i sjø eller på land.
Nye brygger i områdene skal enten utføres med tørrmurt stein på tradisjonell måte, eller som trebrygger.
Nye flytebrygger eller utvidelse av eksisterende, tillates ikke. (unntak Sletta, Gjeida)

3.7 Terreng/ uteområdet:
Terrengformasjoner, terrenganlegg, stier, murer, steingjerder, trapper og rekkverk m.m. skal bevares. Offentlige eller alminnelig brukte, gangstier, trappeløp, snarveier, plasser, m.v., skal bevares.
Nye murer i bevaringsområder skal oppføres i tradisjonell utførelse, fortrinnsvis i tørrmurt stein, eventuelt med fuging.

3.8 Nybygg og tilbygg
Ny bebyggelse skal i størrelse og proporsjoner tilpasses den bevaringsverdige bebyggelsen i området.
Nye uthus og garasjer skal ha en utforming og materialbruk som underordner seg hovedbebyggelsen.

Mindre bygninger skal gis en utforming som uttrykker funksjonen og som er i samsvar med omkringliggende bebyggelse.

Nybygg skal ha symmetriske saltak med en takvinkel på mellom 30 og 40 grader. Det skal benyttes tradisjonelle materialer, stein, tre og tegltakstein, samt tradisjonelt formspråk og dimensjoner.
Verandaer, balkonger og terrasser skal utformes i et nøkternt omfang og i bygningenes og områdets egenart.
Store glassflater er ikke tillatt.

3.9 Renovasjon
Nye renovasjonsanlegg og søppeldunker skal innebygges og utformes i samarbeid med Agder renovasjon.

4. Bestemmelser knyttet til de enkelte bruksformål:

4.1 Bebyggelse og anlegg, jf § 12-5, pkt. 1
Eksisterende bygninger kan tillates påbygd/ tilbygd under forutsetning at prinsippene i pkt. 3, og de særlige bestemmelsene i pkt. 5 overholdes.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf § 12-5, pkt. 2:
Veimurer, kantstein, trapper og gjerder skal bevares.
I nærheten av ferjeanløpene kan det tillates mindre tiltak som er nødvendig for ferjedriften, slik som overdekket ventebu, benker eller liknende. De generelle bestemmelsene pkt. 3 må overholdes ved etablering av slike tiltak.
Ved framtidig oppgradering av ferjeleiene, skal det gjennomføres løsninger som er universelt utformet.
Siktsoner i alle kryss må til enhver tid holdes åpne ihht gjeldende regler.

4.3 Grønnstruktur, jf § 12-5, pkt. 3:
Alle typer grønnstruktur skal være tilgjengelige for allmennheten.

Det er tillatt med tiltak som fremmer friluftsliv, som stier, benker, avfallsdunker og lignende i områdene, under forutsetninga av at de generelle bestemmelsene overholdes.
Det kan bygges nye "miljøstasjoner" i tilknytning til småbåtanleggene innenfor friområdene. Stasjonene utformes som bygninger i tråd med kapitlet "nybygg", og skal ikke ha et bruksareal større enn 50 m^2.

Badeområde på Gjeida er regulert til offentlig badeplass. Utlegging av badebøyer i sjøen krever tillatelse fra Kystverket etter havne- og farvannsloven.

4.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag, jf § 12-5, pkt. 6:
Det tillates utvidelse av småbåtanlegg innenfor formålsgrensen.
Det må påses at tilflottsretten til eiendommer innenfor blir ivaretatt, og farleden må ikke innsnevres. Utenfor "Sletta" tillates etablert flytebrygger i offentlig regi.

Nye anlegg utformes som trebrygger. Murer i områdene skal være natursteinsmurer.

5. Bestemmelser knyttet til hensynssonene:

Bestemmelser jf. § 12-7, nr. 6. , for områdene H570, 1- 19:

Der ikke annet er opplyst, gjelder fellesbestemmelsene i pkt. 3 i tillegg til følgende;

5.1 H570_2, Lillevei/Gamlevei
Innenfor område tillates ikke bygninger foran hovedfasaden. Murer langs vei skal bevares. Det er ikke tillatt å perforere murene. Gateløpet tillates ikke endret.

5.2 H570_4, Noroddveien øst og H_570_5, Kolbjørnsvik
Eksisterende buer tillates ikke utvidet. Det er heller ikke tillatt med levegger langs eiendomsgrensene ned mot sjøen. Verandaer, balkonger, altaner og terrasser over bakkenivå, skal unngås.

5.3 H570_8, Jomfruholmen
Bygningskroppene skal ha en klar form, uten kvister, takoppbygg, eller uregelmessige tilbygg. Næringsbyggene sør på holmen tillates bruksendret til boligformål, under forutsetning at bygningene bevares ihht disse bestemmelsene.

5.4 H570_9, Gjeida
Det tillates bygging av bodliknende bygning til bruk som fremmer friluftsliv, eller til miljøstasjon i forbindelse m. båthavna. Slike bygninger plasseres der det tidligere har stått bygninger. Faste ruiner på holmen tillates ikke fjernet. Farlige, løse rester etter bygde konstruksjoner tillates fjernet etter samråd med Aust-Agder fylkeskommune, kulturminneseksjonen.

5.5 H570_10, Sandvigveien 7
Det tillates bygging av veranda på inntil 4 meters bredde og i hele byggets lengde på byggets østside. Det tillates at det bygges en platting på verandaen. Denne plattingen skal bygges slik at avstanden fra den til soveromsvindu i kvist ikke er mer enn 4,9 meter. Tilgjengelighet fra plattingen ned til veranda etableres med inntil 3 opptrinn. Toppen på rekkverk skal ikke etableres høyere enn byggets stående kledning og skal utformes tilsvarende eksisterende rekkverk på bygningen. Det tillates ikke annen fasadeendring som endring av vinduer, etablering av verandadør fra leilighetene etc. Det er ikke tillatt med direkte adkomst fra leilighetene til verandaen

5.6 H570_11, Gimle
Innenfor område er det ikke tillatt med tiltak som griper inn i hageanlegg.

5.7 H570_13, Prestegårdsveien, og H570_16, St. Hansveien
Innenfor område gis unntak fra bestemmelsene 3.1- 3.8. Husets typiske bygningsdetaljer må videreføres ved utskiftninger, evt. tilbakeføres til opprinnelig utførelse.

5.8 H570_17, Vikaveien 78a og 78b.

I tillegg til regulære saltak, jfr punkt 3.8, tillates også avledede takformer som «endeskut», flate takløft, også kalt arker/kvister. Hovedtak skal ha takvinkel mellom 36 og 38 grader. Flate takløft/kvister og «endeskuter» og tilsvarende tilbygg skal ha lavere takvinkler enn hovedtaket.
Det tillates flate eller tilnærmet flate tak på sidetilbygg eller mellombygg hvor det er rom under. Slike rom med flatt tak tillates kun bygd i forbindelse med underetasjen. Tak på slike tilbygg kan benyttes til uteoppholdsareal med tilgang fra hovedetasjen (plan 2). Underetasje skal utføres i mur med tilbakefylling av masse på minst to sider.
Området unntas fra bestemmelsen 6. Krav til detaljplan (jf. pbl § 12-7, pkt 11)

5.9 H570_18 Noroddveien 98
Det tillates rivning av sjøbod.
Det originale hovedhuset skal bevares, men det tillates riving av nyere tilbygg.
Tillatt grad av utnytting settes til 60 %BYA.
Det tillates at takstein som er benyttet på eksisterende hus, kan videreføres på nytt tilbygg.
Det tillates flatt tak, eller tilnærmet flatt tak, på mellombygg som binder sammen opprinnelig hus og nytt tilbygg.
Nytt tilbygg skal ha møneretning 90^0 på eksisterende hus møneretning. Det er ikke tillatt med kvister eller takopplett. Maks mønekote = 10,5 moh.
Det tillates etablert ny støttemur, eventuelt oppfylling av masse mot bakside av nytt tilbygg, for utvidelse av parkeringsplass langs Noroddveien.
Det tillates utriggere i område □ferdsel i sjø□. Det tillates ikke flytebrygger.

5.10 H570_19 Trommestadveien 50
Eksisterende hovedbygning skal bevares. Det tillates etablert kun 1 boenhet innenfor området.
Tillatt grad av utnytting settes til 30 % BYA.

Bestemmelser jf. § 12-7, nr. 6. , for områdene H560, 1:
5.11 H560_1 bevaring naturmiljø
Blodbøk, inkludert rotsone skal bevares.

Bestemmelser jf. § 12-7, nr. 4, Høyspent H 370_1- 2:
5.12 Det tillates ikke bruksendringer til boligformål, eller nye bygninger til dette formål innenfor sonen. Det er heller ikke tillatt å etablere lekeplasser eller felles uteoppholdsarealer i disse sonene.

6. Krav til detaljplan (jf. pbl § 12-7, pkt 11):
Det skal stilles krav til detaljplan jf plan- og bygningsloven § 12-3 ved etablering av nye boenheter, bruksendringer og bygging av bygninger større enn 50kvm BRA. Plankravet inntrer også ved fradeling til nevnte tiltak. Dette gjelder innenfor hele planområdet, med unntak for område H570_17 og _18.

6.1 Retningslinjer jf. pbl § 12-7, pkt 11
Detaljplanen bør være i tråd med pkt. 3.8.
Byggegrensene i områdeplanen overholdes, og gjentas i detaljplan. Byggegrense til vei fastsettes i detaljplan.

Arendal, 30.05.2013

Nora Moberg Lillegaard
saksbehandler

RIKSANTIKVAREN

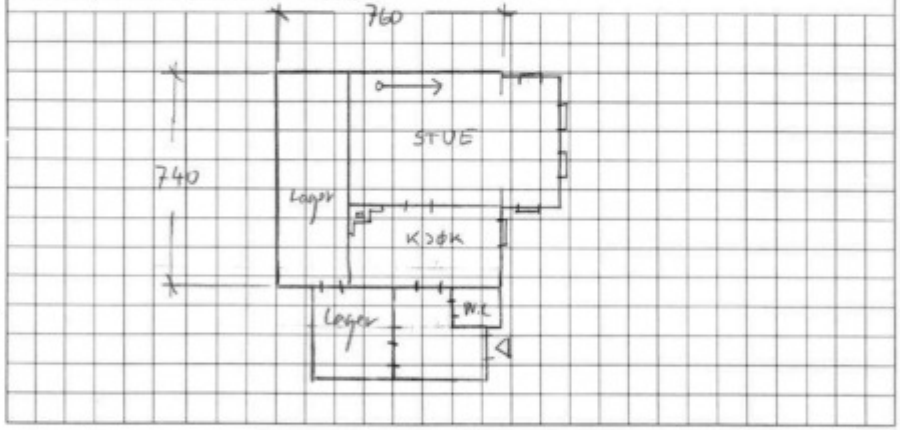
REGISTRERING AV HUS ETTER SEFRAK-METODEN

skjema versjon april 1991 (Bokmål)

OBJEKT	BOLIA, TROMMESTADVEIEN 2, KOLBJØRNSVIK, HISØY (RENNEBEKKEN)
EIER (navn, postadresse)	ANNE LISE JOHNSEN, TROMMESTADVEIEN 2, 4816 KOLBJØRNSVIK
BRUKER (navn, postadresse)	ANNE LISE JOHNSEN, TROMMESTADVEIEN 2, 4816 KOLBJØRNSVIK



Plass for planskisse (1 ruteside = 1 meter)



ARKIV/KARTREF.

1	OBJEKTNUMMER	V	Kommunenummer: 0906 — Registreringskrets nummer: 3101 — Hus løpenummer: 191
2	FOTONUMMER	V	Filmnr: 034 — Bildenr. l.: 01 — h.: 06
3	KARTBLADNR.	V	Karttype: 3 — Kartblad: BR 011-1-36

LOKALISERING

5	KOMMUNE	V	Kommunenavn: ARENDAL
6	TOPOGR BETEGN.	V	Topografisk betegnelse navn / nr.: HISØY 191
7	MATRIKKEL	V	G.nr.: 306 — B.nr.: 7 — Feste- — Underfeste-
9	EIENDOMMENS NAVN	V	Dialektform: RENNEBEKKEN — O Offisiell form
11	VEI / GATEADR.	V	Vei / gatenavn: TROMMESTADVEIEN — Nr.: 2 — Bokstav

Merknad

FUNKSJON OG MILJØ

48	LOKAL BETEGN. PÅ HUSET	V	BOLI — Merknad
12	OPPR. FUNKSJON (FORMÅL)	V	Kode 1: 211 — 2 — 3 — 4 — Merknad
13	NÅV. FUNKSJON (FORMÅL)	V	Kode 1: 211 — 2 — 3 — 4 — Merknad
14	OPPR. SOSIAL SAMMENHENG	V	1. Embetsverk m.m. — 2. Næringsdriv. — 3. Tjenestemenn: 3 — Merknad
15	FORHOLDET TIL ANDRE HUS	V	1. Selvstendig frittst: X s.bygd. — 2. Del av anlegg (gruppe) frittst s.bygd. — Merknad
16	FYSISK MILJØ-SAMMENHENG	V	1. Større tettsted (by) — 2. Mindre tettsted: 5 — 3. Gårdsbruk (innmark) — 4. Seter — 5. Annet grisgrendt strøk — 6. Ubygget strøk — Merknad

X	50	REFERANSE	

R061H/45357461 Geomatikk

BYGGEMÅTE M.M.

17	KONST. AV UNDERBYGNINGEN	V	1. Grunnmur: 1 6 · 2. Pilarer, laftestein e. l. · Merknad
18	UTNYTT. KJELLER / UNDERET.	V	1. Oppfylt: 4 · 2. Ganghøyde · 3. Kryperom: 1 · 4. Åpen · Merknad: POTETKJELLER
19	KONSTRUKSJON AV YTTERVEGG	V	1. Tre-: 5 7 · 2. Mur- · 3. Støpt · 4. Metall- · 5. Blandings- · 6. Annet · Merknad: NYTT TILBYGG STUE MOT ØST OG GANG - DINDINGSVERK
20	FASADEKLEDNING	V	1. Ingen · 2. Jord, torv · 3. Tre: 6 · 4. Stein · 5. Sement- · 6. Plater · 7. Papp, plast · 9. Annet · Merknad
21	TAKFORM	V	1. Saltak: 1 · 2. Valm m.m. · 3. Pult, flatt · 4. Hvelv, kup. · 9. Annet · Merknad
22	TAKTEKKINGS-MATERIALE	V	1. Never, torv · 2. Tre · 3. Naturstein · 4. Teglstein · 5. Sementstein: 9 · 6. Plater: 4 · 7. Papp, plast · 9. Annet · Merknad: PLATER PÅ BU/INNGANGSPARTI
23	ETASJETALL	V	1 et. ○ · 1½et ⊗ · 2 et. ○ · 2½et. ○ · 3 et. ○ · 3½et. ○ · 4 et. ○ · 4½et. ○ · 5 et. ○ · Merknad
24	HOVEDMÅL / TALL PÅ SKORSTEINER	V	Lengde: 740 cm · Bredde: 760 cm
25		V	Skorsteiner: 7 stk. · Merknad

ALDER, VEDLIKEHOLD, SIKRING M.M.

28	TIDFESTING / BYGGEÅR	V	Tidskode 1: 1 8 7 · Merknad: 1877
29	TILBYGGING / OMBYGGING	V	Tidskode 1 · 2 · 3: 1 9 4 · Merknad: FLERE OM- OG PÅBYGGINGER · Merknad forts.: 1985 - PÅBYGD STUE MOT ØST OG INNGANGS-PARTI
30	FLYTTING	X	Tidskode 1 · 2 · 3 · Merknad
31	REVET / BRENT / FALT I RUIN	X	Tidskode · Merknad
32	VEDLIKEHOLDS-SITUASJON	V	1. God stand: 0 · 2. Beg. forfall · 3. Langt kommet forfall · 4. Ruin · Merknad
33	VEDTAK OM VERN OG RETNINGS-GIVENDE PLANER	X	1. Regulert til bevaring pbl. § 25.6 ○ · 2. Klausulering etter kommuneplan pbl. § 20-4.4 ○ · Retningsgivende planer
34	EIERS / BRUKERS MENING OM HUSET	V	1. Bevaring på stedet: 1 · 2. Bevaring annet sted på samme eiendom ☐ · 3. Flytting / salg til annen eiendom ☐ · 4. Forfall / riving for godt ☐
35	FREDNING / SIKRING	V	1. Ingen fredning / sikring ⊗ · 2. Kml. § 4 ○ · 3. Kml. § 5 ○ · 4. Kml. § 6 ○ · 5. Kml. § 15 ○ · 6. Kml. § 21 ○ · 7. Tinglyst vern- og vedlikeholdsavtale ○

DIVERSE OPPLYSNINGER

37	V	REGISTRERT / OPPMÅLT FOR?	JA ⊗ NEI ○ · ICOMOS - AUST-AGDER MUSEET NORGES BEBYGGELSE
38	V	ELDRE FOTOGRAFIER / TEGNINGER?	JA ⊗ NEI ○ · NORGES BEBYGGELSE HAR BILDE SOM VISER HUSET I EN ELDRE FORM
39	V	FORSIKRINGSSELSKAP	UNI - STOREBRAND
40	0	INNSKRIFTER, DEKOR M.M.	
41	V	BYGGHERRE	LADER OLE ANDERSEN
42	0	BYGGMESTER / ARKITEKT	
43	X	ANDRE OPPLYSNINGER	

DENNE REGISTRERINGEN ER UTFØRT:
Arendal (Sted) · 2/15-1994 (Dato) · (Underskrift)

REGISTRERINGEN ER REVIDERT / SUPPLERT / AJOURFØRT:
Arendal (Sted) · 1/2 1996 (Dato) · (Underskrift)

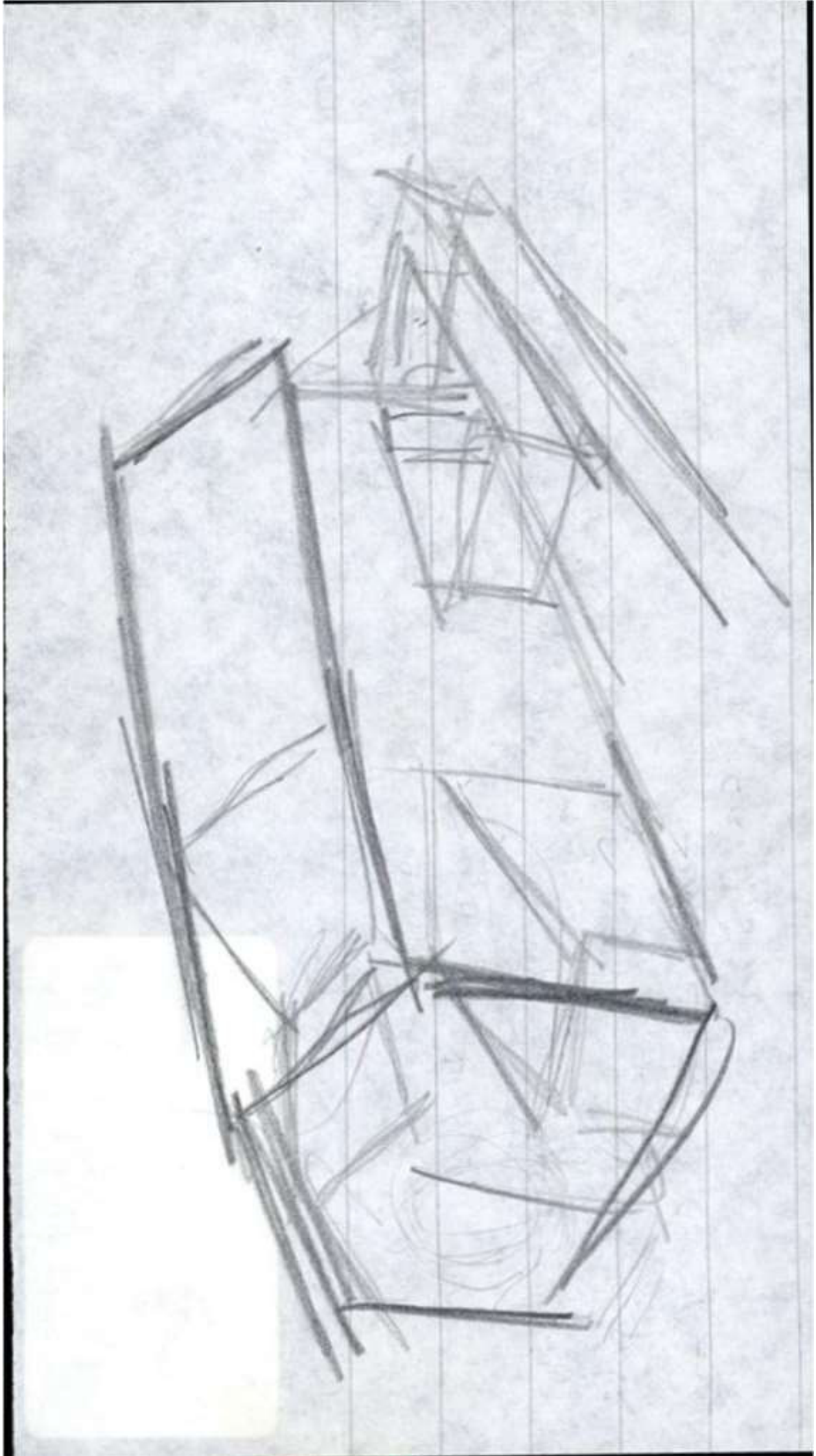
SYMBOLER FOR KONTROLLFELTENE:
V – rubrikken utfylt, opplysningen sikker
? – " " , " usikker/mangler
O – " ikke " , " mangler
X – " " " , rubrikken irrelevant

☐ – fylles ut med kodesifter
○ – fylles ut med kryss

F 0 A A 9 / 25207569 Geomatikk
306/520 Tegnin 1983-09-27 167005f

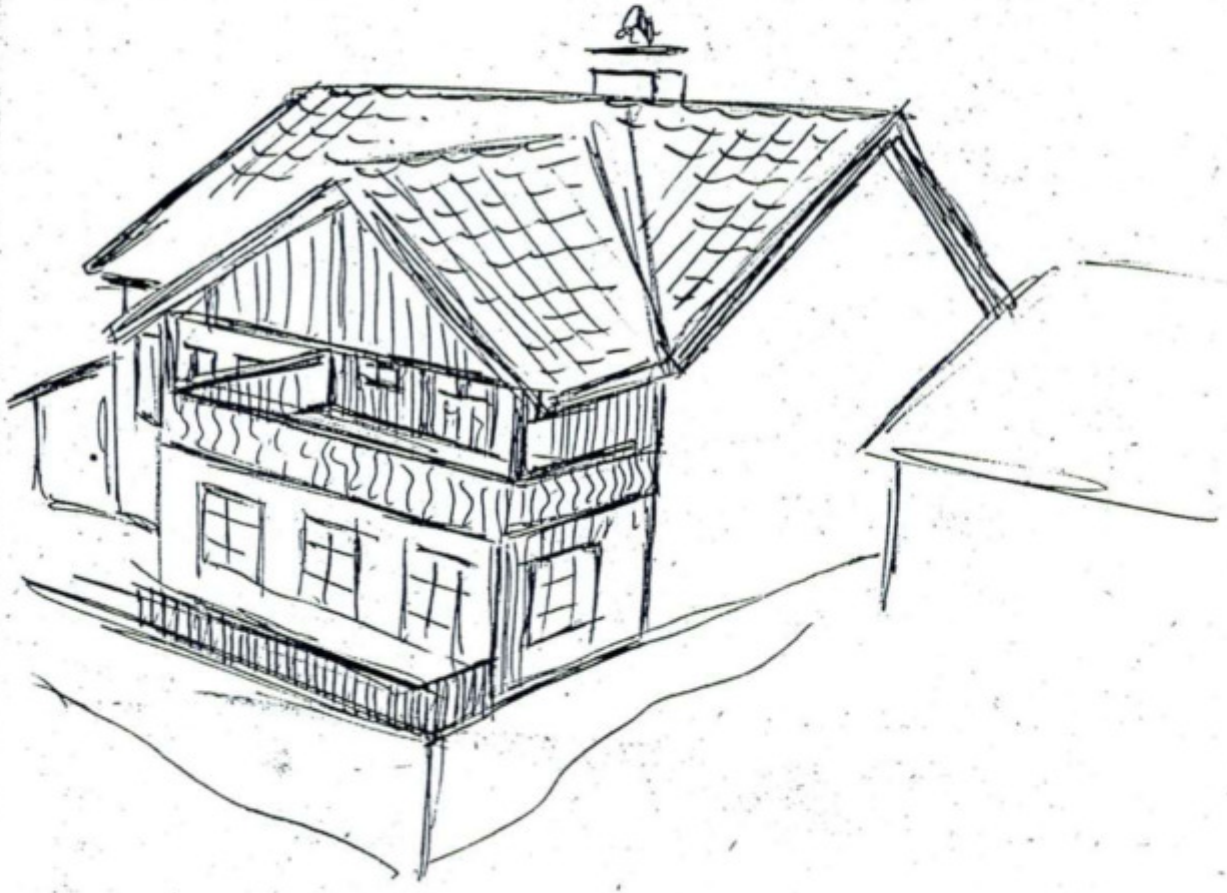


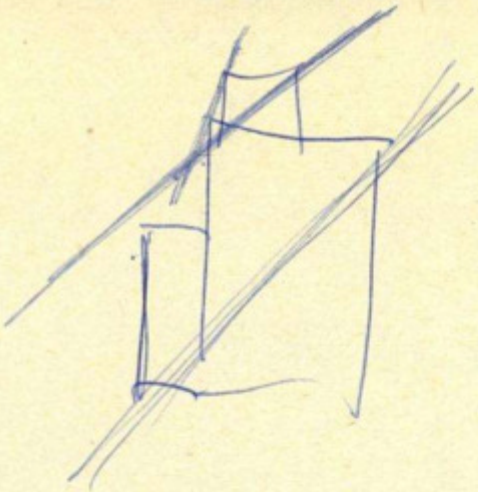


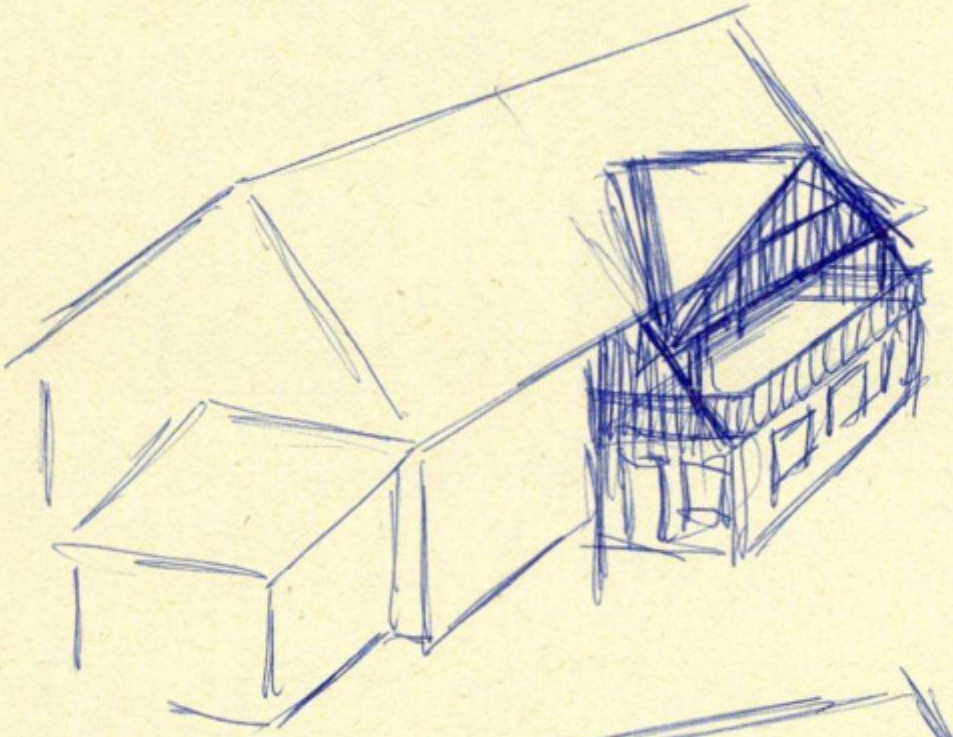


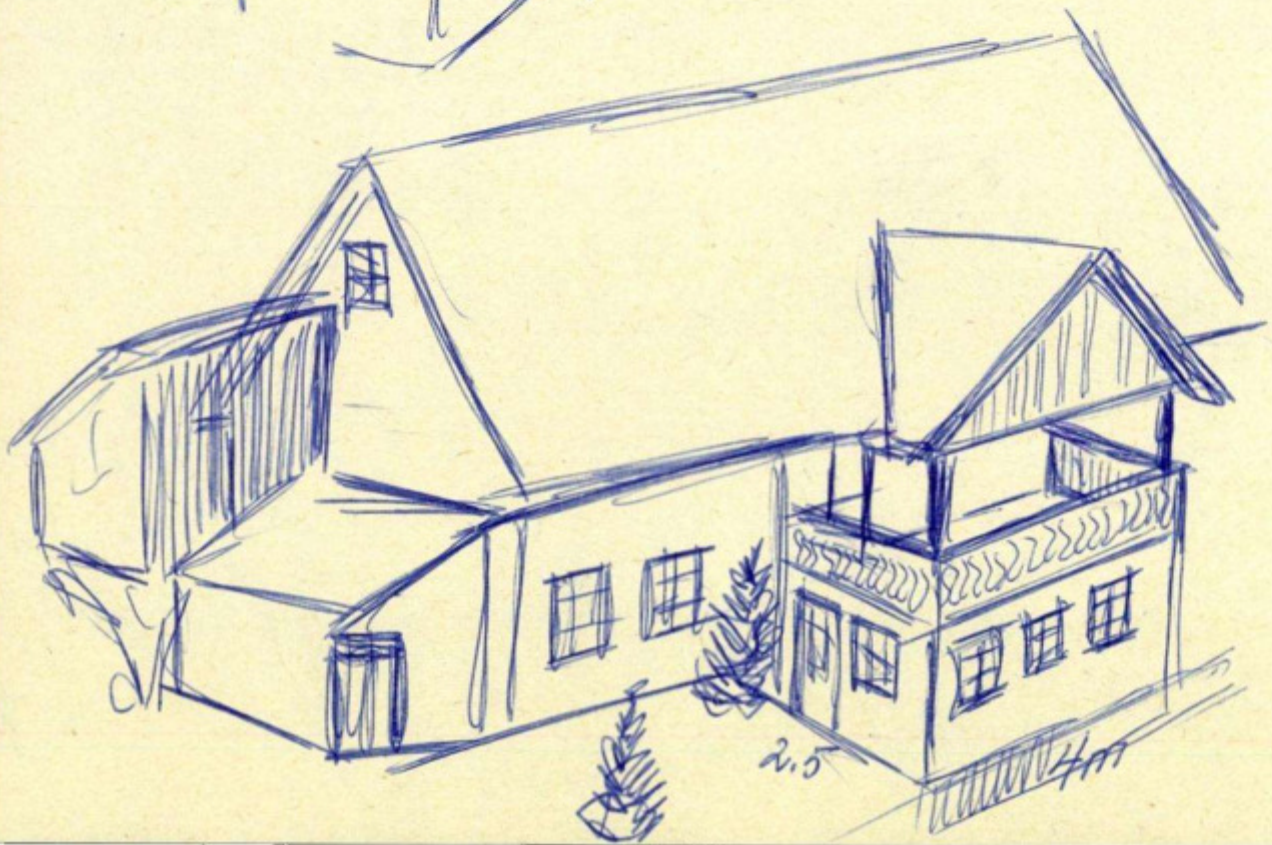
Fremlagt for Hisøy Byggingsråd
dato: 28/6 1984
Se følgeskriv av: 2/7 1984





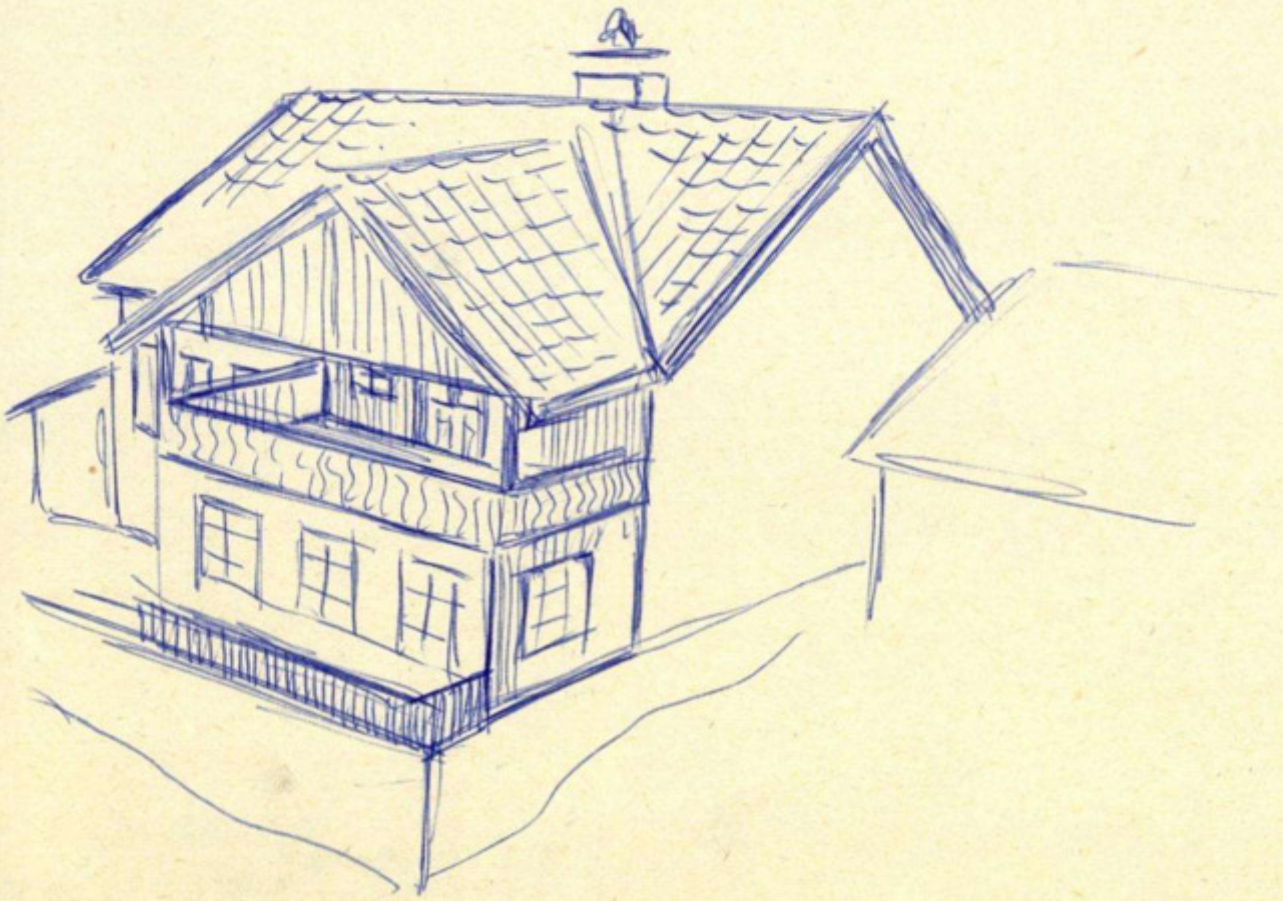




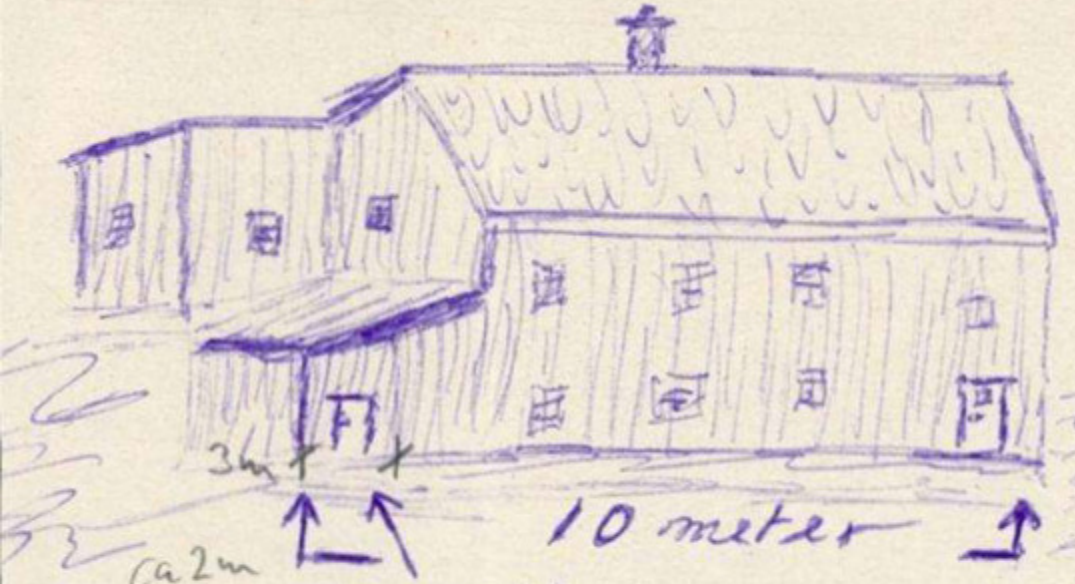

2.5
4m

Sak 49/83
OK

Søknad fra Anne Lise Johnsen om tilbygg på huset Trommestadvn. 2, gnr. 6, bnr. 1 i Tønsberg



Tegninger



Nye.



Anne-Lise Johnsen.

Trommestadveien 2.

Søknad om forlengelse av gang. På ca. 2 meter.

6/1-38 Gamle

Kommuneingeniøren i Hisøy
a nr. 503.1 1980-5/3

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	4203 - ARENDAL
Gårdsnummer:	306
Bruksnummer:	520

Utskriftsdato/klokkeslett:	11.11.2022 kl. 09:22
Produsert av:	Unn Kristin Nixon - 0906

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	09.05.1990
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 306 / 520	229,2 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		090777	EEK-JENSEN LINE MARGRETHE		TROMMESTADVEIEN 2 4816 KOLBJØRNSVIK	1 / 1

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6479008	486471		229,2 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 4203 - 306/520 Omnummerert fra: 0906 - 306/520			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Arealoverføring	15.05.2013			0906spj	17.01.2014
Oppmålingsforretning/arealoverføring	2014/413	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0906 - 306/520	-3,9	
		Mottaker	0906 - 601/211	3,9	
		Berørt	0906 - 306/7	0	
Omnummerering v/kommuneendring	07.01.1992			smatmynd	
Omnummerering		Omnummerert til:	0906 - 306/520		
		Omnummerert fra:	0922 - 6/520		
	Var 922 - 6/520/0/0				
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	09.05.1990				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0922 - 6/1	-233	
		Mottaker	0922 - 6/520	233	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Arealoverføring	15.05.2013			0906spj	17.01.2014
Oppmålingsforretning/arealoverføring	2014/413	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0906 - 306/7	-30,2	
		Mottaker	0906 - 601/211	30,2	
		Berørt	0906 - 306/520	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	15.05.2013			0906spj	17.01.2014
Oppmålingsforretning	2014/413				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0906 - 306/7	0
Berørt	0906 - 306/520	0
Berørt	0906 - 601/211	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Trommestadveien	31370	2			Grunnkrets	3101	KOLBJØRNSVIK	Nei
						Stemmekrets:	6	HISØY	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070501	Hisøy	
				6479016	486471	Postnr.område:	4816	KOLBJØRNSVIK	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	167 005 616	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	75	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6479016 Øst: 486471	Bruksareal totalt:	75	Avløp:		Tatt i bruk:	01.01.1870
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	35	0	35	0	0	0	0	0
H01	1	40	0	40	0	0	0	0	0

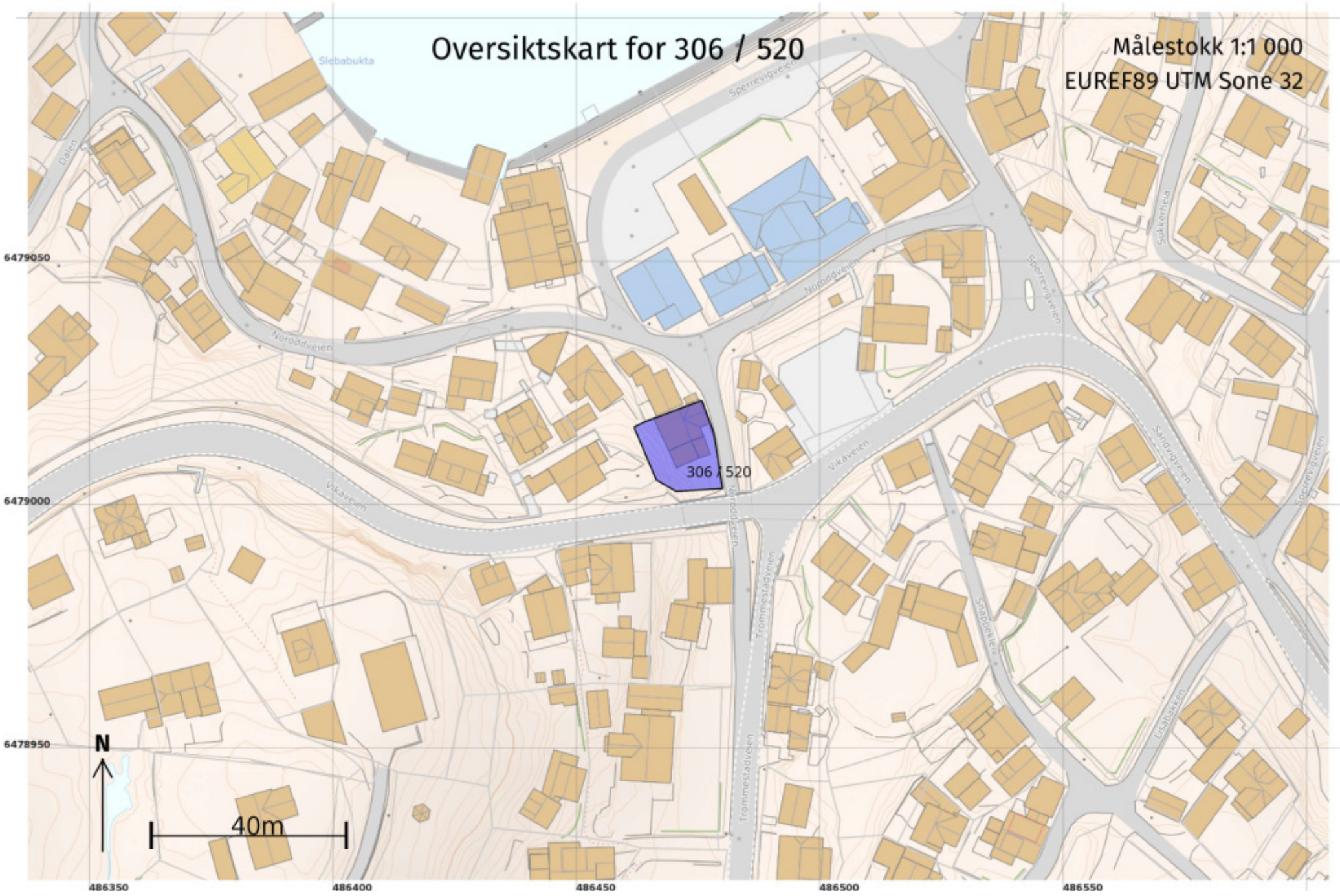
Bruksenheter

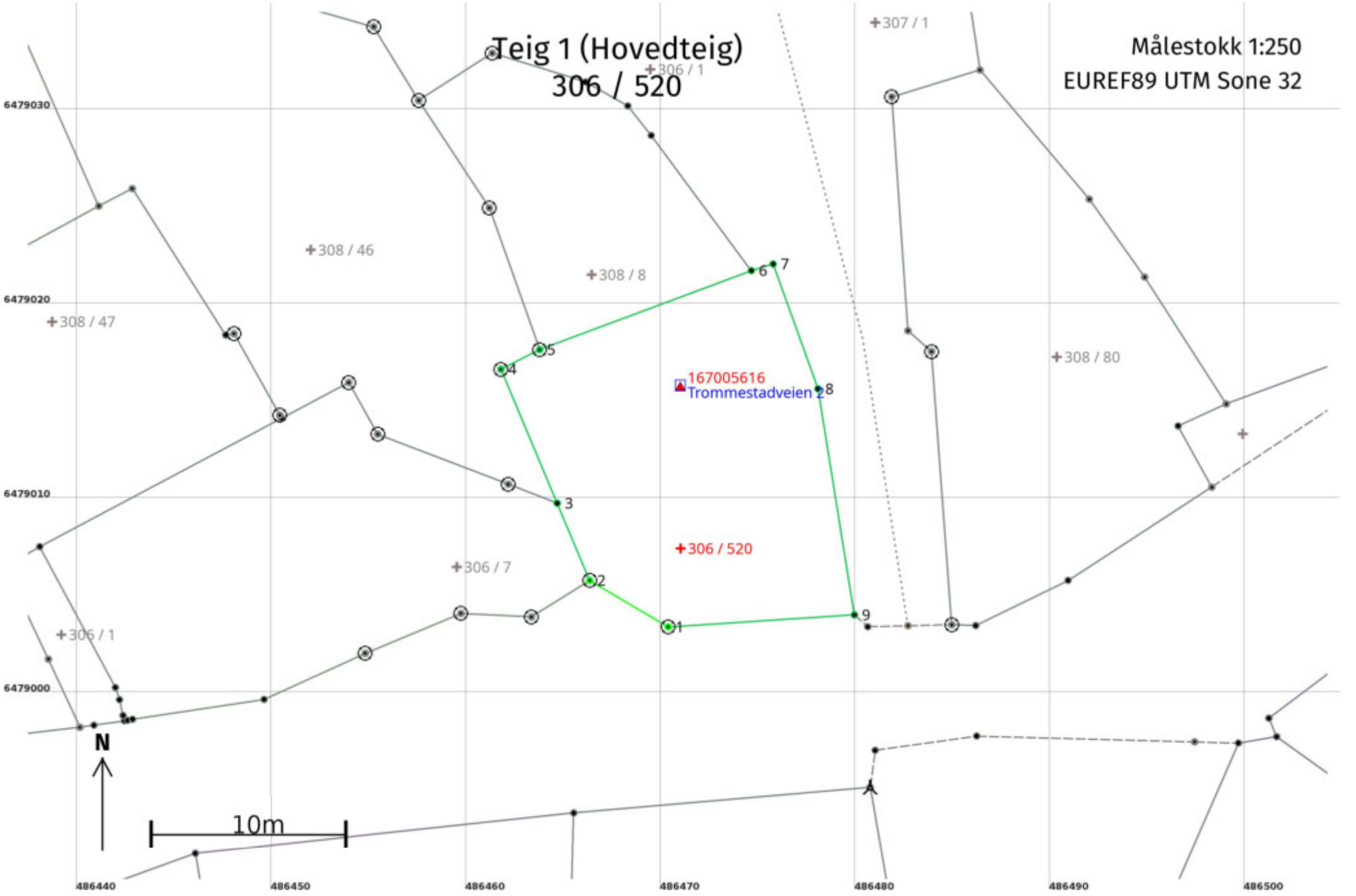
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
31370 Trommestadveien 2	H0101	Bolig	75	0	Kjøkken	0	0	306/520

SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret 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 3101 191	BOLIG, TROMMESTADVEIEN, RENNEBEKKEN, KOLBJØRNSVIK, HISØY


Oversiktskart for 306 / 520
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
306 / 520
N
40m
6479050
6479000
6478950
486350
486400
486450
486500
486550
Slebabukta
Sperrevigveien
Nordaddveien
Vikaveien
Trommestadveien
Sandvigveien
Snappeklett
Lisabakken
Sukkerhela
Dalen


Teig 1 (Hovedteig)
306 / 520
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
+307 / 1
+306 / 1
+308 / 46
+308 / 8
+308 / 47
+308 / 80
+306 / 7
+306 / 520
167005616
Trommestadveien 2
1
2
3
4
5
6
7
8
9
6479030
6479020
6479010
6479000
N
10m
486440
486450
486460
486470
486480
486490
486500

Areal og koordinater

Areal: 229,2 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6479008 **Øst:** 486471

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6479003,56	486470,38	Fjell 4,69	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6479005,95	486466,35	Fjell 4,31	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6479009,92	486464,68	7,46	Annen detalj	10 Terrengmålt	14	
4	6479016,80	486461,79	Fjell 2,23	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
5	6479017,81	486463,78	Fjell 11,60	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
6	6479021,87	486474,65	1,17	Annen detalj	10 Terrengmålt	14	
7	6479022,21	486475,77	6,81	Annen detalj	10 Terrengmålt	14	
8	6479015,80	486478,07	11,77	Annen detalj	10 Terrengmålt	14	
9	6479004,18	486479,94	9,58	Annen detalj	10 Terrengmålt	14	

Ferdigmeldt Vannmåler

Ansvarlig rørlegger			
Kunde:	ØYSTEIN PEDERSEN	Orgnr:	975981711
Ferdigmelding			
Dato innstallert:	01.11.2016		
Målerstand ved innstallasjon:	0		
Plassering:	i kjøkkenbenken.		
Tekst / kommentar:	mont av Ken Tommy		

Utskriftsdato: 08.11.2022

Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal
Telefon: 37 05 88 00

Kommunale gebyrer

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

Kommunenr.	4203	**Gårdsnr.**	306	**Bruksnr.**	520	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Trommestadveien 2, 4816 KOLBJØRNSVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2021

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 2021**
Renovasjon	4 347,32 kr
Sum	**4 347,32 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	1 330,19 kr	1/1	0 %	1 330,20 kr	1 330,20 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	140 liter	22,17 kr	1/1	0 %	3 104,50 kr	3 104,50 kr
				Sum	**4 434,70 kr**	**4 434,70 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.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Trommestadveien 2
Gnr. 306 Bnr. 520 i Arendal kommune

Oppdragsnummer:
307-22-0185

Meglerforetak: Agder Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Mads Møller Helgesen

Telefon / Mobil: 46 88 42 00 / 41 51 07 89

E-post: mads.moller.helgesen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

Notater

Notater

Notater

Notater