PRIVATMEGLEREN
ARENDAL

SANDNESØYREN 24

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Sandnesøyren 24

Nabolaget Kongshavn - vurdert av 64 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Sandnes skole (1-7 kl.) 196 elever, 14 klasser	20 min 1.8 km
Roligheden skole (1-10 kl.) 505 elever, 37 klasser	10 min 6.5 km
Arendal vgs - Mølleheia	17 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	20 min 10.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sandnesøyren Linje 102	7 min 0.7 km
Arendal stasjon Linje R50	17 min 9.8 km
Kristiansand Kjevik	1 t 2 min

BARNEHAGER

Fabakken barnehage (1-5 år) 48 barn	13 min 1.1 km
Kongshavn barnehage (1-5 år) 8 barn	13 min 1.1 km
Sandnes barnehage Jarl Aanby (0-5 ... 21 barn	23 min 1.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Kongshavn	13 min
Coop Extra Tromøytunet	7 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Saltrød Senter	13 min
Vitusapotek Tromøy	7 min
Arendal Vinmonopol	20 min

SPORT

Fabakkheia - Nærmiljøanl., Grusban...	12 min
Sandnes idrettsanlegg	20 min
MOVA Krøgenes	9 min
MOVA Arendal Sentrum	20 min

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Enebolig
Sandnesøyren 24 , 4812 KONGSHAVN
ARENDAL kommune
gnr. 202, bnr. 270

Sum areal alle bygg: BRA: 256 m² BRA-i: 187 m²



Befaringsdato: 13.05.2025 **Rapportdato:** 19.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22445-1003 **Referansenummer:** WM6825

Autorisert foretak: Bygningssakkyndig AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ørjan Hansen **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Bygningssakkyndig AS

Takseringstjenester.

Rapportansvarlig

Ørjan Hansen

orjan@bygningssakkyndig.as

480 32 394

Medansvarlig

Preben Nilsen

preben@bygningssakkyndig.as

415 07 809

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig med normal standard fra byggeår, og med generelt godt vedlikehold.
Enebolig med frittliggende garasje og sjøbu i umiddelbar nærhet til sjøen, god utsikt og gode solforhold.

Boligen har normale avvik som følge av alder, hvor bygningsdeler som er eldre må påregnes å holdes under oppsyn.
Våtrommene er opprinnelig fra byggeår, men hvor eier har pusset opp vaskerom og baderom i 1.etg. Dette er ikke å anse som renovering, da slukløsning og vannrør ikke er skiftet ut. Det er påregnelig med snarlige tiltak på våtrommene.
Ellers er det vanlige bruksslitasjer og bruksmerker i boligen, hvilket er normalt med tanke på brukstid.

Boligen er funksjonell med avvikene, og kan flyttes inn i slik den står.

Enebolig - Byggeår: 1995

UTVENDIG Gå til side

Utvendig bordkledning og betongstein på yttertaket. Yttertak formet som halvvalmet tak. Boligen har ett godt utvendig vedlikehold.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater pusset opp i løpet av byggets levetid, hvor det er normale bruksslitasjer og merker.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom, baderom i 1. etasje er pusset opp i 2011 og 2018.
Baderom i 2.etasje er ikke pusset opp.
Alle våtrom med sluk og vannrør fra byggeår, og hvor vaskerom og baderom i 2.etasje har tettesjikt fra byggeår.
Eier har utført oppussing som egeninnsats.
Våtrom må påregnes å utføre tiltak på innen rimelig tid.

KJØKKEN Gå til side

Fronter, hvitevarer og benkeplate er nylig skiftet ut på kjøkkenet, hvor skrog er fra opprinnelig kjøkken.
Det er ikke montert komfyrvakt, men hvor det er installert lekkasjeføler.
Kjøkkenet fremstår som pent og funksjonelt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

El-skap er oppgradert og har hatt el-tilsyn rapport innen de siste 5 årene. Avvik er utbedret iflg. eier.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Selveiet tomt i forbindelse enebolig og garasje. Festetomt i forbindelse med sjøbod.
Pent opparbeidet tomt med godt vedlikehold. Plen, platting i trevirke med utestue, og grus på utvendig biloppstilling og asfalt i innkjørsel.

Arealer Gå til side

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Meglerpakke og egenerklæring er oversendt takstmann i forkant av besiktigelse.
Rommene er beskrevet slik de benyttes i dag i romfordelsskjemaet.

Naust

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke vedlagt tegninger, og hvor det på bakgrunn av dette ikke er mulig å vurdere lovlighet.
Sjøbu er ført i rekke av andre sjøbuer, og hvor disse er bygget på kommunal eiendom (festetomt).

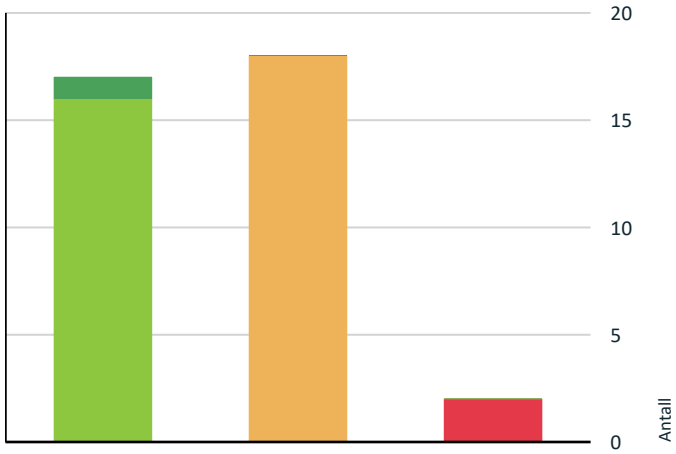
Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger på garasje foreligger.

Sammendrag av boligens tilstand

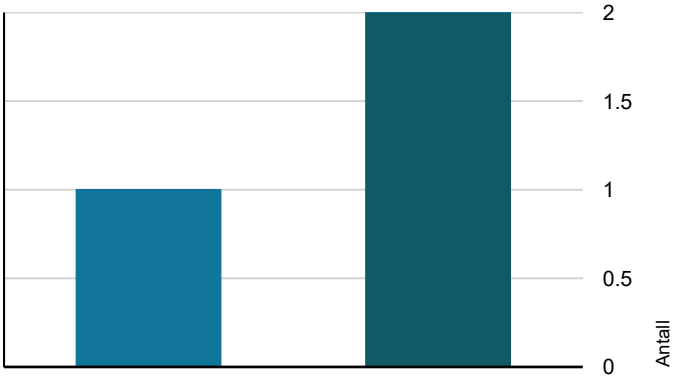
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmann utfører ikke destruktive inngrep i konstruksjonen for å sjekke brannskiller, lydskiller og/eller for å avdekke feil/mangler i lukket konstruksjon.
Der eier har utført mye egeninnsats, så kan ikke takstmann garantere for faglig utførsel, og det er påregnelig at det kan være avvik i forhold til forskrifter, monteringsanvisninger og/eller faglig godt utført arbeid.
Takstmann Preben Nilsen AS er ansvarlig for utforming av tilstandsrapport, i henhold til besiktigelse.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1995

Kommentar

Anvendelse

Standard
Eiers kommentarer:
Baderom 1.etg renovert i 2018.
Takoverbygg over terrasse bygget i 2012.
Vaskerom er med flis på gulv og våtromsplater på vegger, ca. 2011.
Fornyet noe av utvendig terrasse ved stue, ca. 2020.
Ny peisovn i 2021, egeninnsats.
Pusset brannmur i 2011. Murer.
Service på varmepumpe i 2023.
Ny innedel på varmepumpe i 2013.
Skiftet fronter, benkeplate og hvitevarer i 2024.
Nye vinduer på de to største soverommene satt inn i 2013. Egeninnsats.
Ny varmtvannsbereder i 2024, rørlegger satt inn.
El-tilsynet kontrollert el-anlegget i 2022. Avvik er utbedret.
Elektriker lagt opp ny kurs til steikeovnen.
Skiftet ytterdør ca. 2018, egeninnsats.
Skiftet takrenner, nedløp og takrennebeslag i ca. 2020.

Kjente/feil mangler:
Mangler sluk på vaskerommet.
Varmekabler i minste stue virker ikke, en opplysning vi fikk av forrige eier. Vi har ikke brukt varmekabler i kjøkken eller største stue og kan derfor ikke svare på om de virker. Varmekabler i gang fungerer og blir bukt.
Ellers må en lese gjennom egenerklæring.

Vedlikehold
Eiendom er godt vedlikeholdt, hvor det har vært jevnlige oppgraderinger og overflatebehandlinger.
Hageanlegg er også pent holdt og jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Takstmann har vurdert sin egen sikkerhet og har etter sikkerhetsvurdering vurdert at det avstås fra å gå på yttertaket uten ytterligere sikring som f.eks. stillas.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Det er ikke registrert avvik ift. lekkasjer eller andre tegn på svekkelser. TG2 gitt som følge av alder.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Stål renner, nedløp og takrennebeslag. Plastbelagt stål på pipehatt og luftelyre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Kan vurdere å montere snøfangere hvor det er normal ferdsel.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Det er tatt opp meterstokk i luftespalte på noen sjekkpunkt, hvor det har hørtes og kjennes ut som om musesikring er montert. Videre undersøkelser kan evt. gjøres av ny eier. Hjørnekasse som ble kontrollert manglet museene, bør dyttes opp sikring.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er avvik:

Det er for liten luftespalte i gesimskasse ift. dagens krav, og det er ikke inspeksjonsluke til kaldtloft. Det er ikke funnet ventiler i gavler, hvilket er naturlig da det er halvvalmet yttertak.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.
• Tiltak:

Kan montere inspeksjonsluke til loft, dette slik at konstruksjonen kan holdes under oppsyn.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er merker i vinduer (foringer) i øverste etasje, hvor dette iflg. eier trolig er vann som har entret bygningen ved uvær når vinduer har stått med lufteåpning.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe svelling i panel på terrassedørens panel i brystningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Panel må eventuelt vurderes å skifte ut. Dør kan trutne og få skader.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting/terrasse fundamentert på mark.
Mindre retningsavvik i platting er registrert, dette kan enkelt repareres ved å jekke opp området og legge under fundamenter.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet, malte plater og Strie. Innvendige tak har himlingsplater.
Det er registrert normale bruksslitasjer og bruksmerker, hvilket er å påregne etter mange års bruk. Eiere meddeler at gulv skal slipes før ny eier overtar, dette da parkett i 1.etg. Har en del slitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt retningsavvik på gulv i begge etasjer på 15mm innenfor 2 meter, samt retningsavvik gjennom hele rommet på 17 mm. Gang 2.etg. Og stue/kjøkken 1.etg. Det er tatt sporadiske stikkprøver.
Noe knirk avdekket i gulv 2.etg.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Dokumentasjon: bilder. Baderommets røropplegg og sluk er fra byggeår. Eier har pusset opp badet og montert ny membran, flis med oppkant, våtromsplater, bygget inne sisterne til wc, og montert innredninger i 2018. Det er utført arbeid som egeninnsats på våtrommet.
Våtrommet må påregnes å utføre tiltak på innen kort tid, dette da økt fukt/dampbelastning kan utløse plutselige skader.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Ukjent årsak, men hvor det er sannsynlig at fugemasse har blitt tært bort og hvor fukt har skadet plater.

Konsekvens/tiltak
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det vites ikke hvilken type fugemasse som er benyttet i våtsoner. Fuger i våtsoner mellom våtromsplater skal i flere beskrivelser vedlikeholdes hvert år. Glipe nederst på plater kan indikere fukt utfordring, og at plater trekkes fra hverandre når de tørker. Videre undersøkelser må gjøres, og hvor ytterste konsekvens er at platene må skiftes ut med nye.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 16 mm.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Smøremembran er utført som egeninnsats. Det foreligger fotos. Det foreligger ikke dokumentasjon på prosjektering og hvordan sluk passer med mansjett og membran.

Årstall: 1995

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det foreligger ikke dokumentasjon (fdv) på innebygget sisterne og dens prosjektering.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken bak dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

ETASJE 1 > VASKEROM

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskerommet er fra 1994, hvor det er ført på nye våtromsplater på vegger og flis på gulv i 2011. Arbeidet er utført som egeninnsats.
Våtrommet må påregnes å utføre tiltak på innen kort tid, dette da økt fukt/dampbelastning kan utløse plutselige skader.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Overgang gulv og vegg ses ikke som en vanntett løsning, hvordan gammel tettesjikt ser ut, vites ikke.

Konsekvens/tiltak
- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0.

Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik på varmekilde.

Sluk er ikke montert. Se punkt under.
Det er opplyst om at varmekabler ikke fungerer.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Sluk må etableres.
Punkt reparasjon kan vurderes, hvor elektriker finner bruddet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og banemembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Våtrommet mangler sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Sluk må etableres.
Summen regnes til 100 - 300 000 for utbedring. Dette da fagpersoner ikke kan etablere sluk uten å også utbedre fallforhold og tettesjikt. I tillegg til at rør må kobles på.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Eier opplyser om at de vil montere ny vifte eller utføre lokal reparasjon på vifte.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• Avtrekksystemet må utbedres.

Flere lameller i ventilasjon åpnes ikke.

ETASJE 1 > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bak avløp/lufting kloakk.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

ETASJE 2 > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet må påregnes å oppgradere snarlig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

ETASJE 2 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg soverom syd. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppsystem.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ingen utslag på fuktmåling ved befaring. Ei heller på slitasjer på parkettgulvet.

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter, men hvor eier har sjekket med leverandør som har opplyst om at det også er forsert avtrekk ut av yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er ikke besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Ventiler i eldre vinduer.
Kondens på innside av vinduer på kalde vinterdager er å påregne.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Det er ikke nødvendig med tiltak, dette da varmepumpen fungerer etter hensikten. Antatt levetid på varmepumpe er 15 år, og hvor over halve levetiden er utstått, og dermed må delen holdes under oppsyn.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Automatsikringer, 3x63 Amp inntak.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

Da takstmann ikke er elektriker, så anbefales det i alle tilfeller at fagperson går over anlegget. F.eks. det lokale el-tilsynet. Det foreligger rapport fra 2022.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Slukkeutstyr og røykvarslere.
Ny eier opplyser om at de har kjøpt inn nytt slukkeutstyr iht. dagens krav etter befaring. Ny eier følger opp.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Eier kjøper nytt slukkeutstyr før ny eier overtar.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Det bemerkes at takstmann ikke har funksjonstestet varslere med f.eks røykampuller.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Betongsåle støpt etter elementer har blitt fylt med betong..

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe setning i ringmursblokker hjørne nordvest. Trolig eldre.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konstruksjonen kan holdes under oppsyn for evt. utvikling.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

TG 2 Terrengforhold

Grus, terrasse og opparbeidet plen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke fallforhold 1:50 bort fra ringmur, dette iht. dagens krav.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1994. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1994. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse

Byggeår
2000

Kommentar

Standard
Sjøbu/naust med enkel standard. Enkelt innredet med benker og innredning. Strøm ført til bu.
Eier har satt inn vinduer i sjøbu for lysinnslipp.

Vedlikehold
Sjøbu/naust med godt vedlikehold.

Beskrivelse
Naust/sjøbu oppført i rekke i umiddelbar nærhet til sjøen. Felles bryggeanlegg i front av buene.
Primærkonstruksjoner i betong, bindingsverk og sperretak. Utvendig kledning i stående bordkledning, og betongstein på yttertaket. Sjøbu er endebu og eier har satt inn vinduer. Innvendige vegger og himling med panel og gulv med terrassebord. Enkel innredning og benker oppført i bua. Ellers er det et "WC-rom" hvor det kan settes inn forbrenningstoalett eller lignende.
Festetomt på naust, hvor tomten er eid av kommunen.
Naustet/sjøbua med enkel standard, og med godt vedlikehold.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2000

Kommentar

Standard
Garasje med normal garasje standard. Garasje med verksted, bortsettings muligheter på loft med full høyde under tak. Samt enkel garasje med port. Carport oppført i forlengelse av yttertaket mot hageanlegget.
Mindre innvendig arbeid gjenstår.
Innkjørsel er asfaltert og grus på parkeringsplass/carport.

Vedlikehold
Garasje med normalt vedlikehold.

Beskrivelse
Frittliggende garasje, ført over to etasjer over terreng. Prinærkonstruksjoner i betong, bindingsverk og sperretak.
Utvendig fasade med bordkledning og betongstein. Garasjeport, inngangsdør og vinduer.
Garasje med elektrisitet, automatisk portåpner til leddproblemer av aluminium.
Innvendige overflater med laminat, betong og flis på gulv. Panel på vegger. Panel i himling.

Noen åpninger i rekkverk i trapp, håndlager mangler på vegg.
Ukjent utførsel i forhold til lufting av yttertaket.
Noe harde vinduer å åpne/lukke på sjekkpunkter.
Normale skjevheter i etasjeskillet og på grunnen.
Sprekker/riss i betongsåle er å anse som normale.
Sprekk i bakvegg, betong, er sannsynlig fra eldre setninger etter garasjen ble nyoppført. Bør holdes under oppsyn.
Noe fuktig luft, ventilasjon kan eventuelt økes.
Ikke musebånd i hjørnekasse. Må kontrolleres ytterligere.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

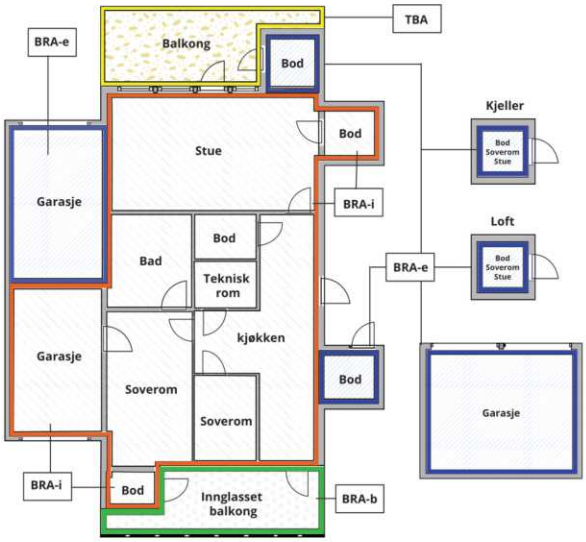
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	89			89	55
Etasje 2	45			45	
SUM	**134**				**55**
SUM BRA	**134**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Gang, Entré, Bad, Vaskerom, TV-stue, Stue, Kjøkken		
Etasje 2	Soverom, Soverom 2, Bod, Bad, Gang, Soverom 3		

Kommentar

Trapperom er medtatt i areal i begge etasjer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Meglerpakke og egenerklæring er oversendt takstmann i forkant av besiktigelse.
Rommene er beskrevet slik de benyttes i dag i romfordelsskjemaet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Dagslysflate er noe mindre på soverom 2.etg. I forhold til dagens krav om 10% av gulvets overflate.

Naust

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Toalettrom, Bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke vedlagt tegninger, og hvor det på bakgrunn av dette ikke er mulig å vurdere lovlighet.
Sjøbu er ført i rekke av andre sjøbuer, og hvor disse er bygget på kommunal eiendom (festetomt).

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Naust/sjøbu er ikke lovlig i forhold til varig opphold.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	32	32		64	
Etasje 2	21	21		42	
SUM	**53**	**53**			
SUM BRA	**106**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 1		Bod	
Etasje 2		Garasje, Bod, Verksted	

Kommentar

Trapperom er medtatt i areal i begge etasjer.
Utvendig carport er ikke medtatt i arealet iht. NS.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger på garasje foreligger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Garasje har ikke rom som er godkjent for varig opphold.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	132	2
Naust	0	16
Garasje	0	53

Bygningssakkyndig AS
Trålum gården 8
4870 FEVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2025	Preben Nilsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	202	270		0	741.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sandnesøyren 24

Hjemmelshaver

Gjesdal Leiv, Moghus Signe Berit

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Frittliggende enebolig beliggende i etablert boligområde. Eiendom med umiddelbar nærhet til sjøen, med sjøbu i rekke og frittliggende garasje på eiendommen.
Eiendommen ligger en kort kjøretur fra skole og barnehage, samt butikk. Arendal sentrum med alle byens fasiliteter ligger en kort kjøretur fra eiendommen. Ellers så er det flotte turmuligheter og tilrettelagt for flere fritidsaktiviteter på Tromøya.

Adkomstvei

Offentlig/felles eiet vei.

Tilknytning vann

Offentlig.

Tilknytning avløp

Offentlig.

Om tomten

Selveiet.

Tinglyste/andre forhold

Ingen kjente forhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 600 000	2011

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	13.05.2025		Fremvist		Nei
Del med takstmann	13.05.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/WM6825

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Arendal

Oppdragsnr.
307250079

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Signe Berit Moghus	Leiv Gjesdal

Gateadresse
Sandnesøyren 24

Poststed	Postnr
KONGSHAVN	4812

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2011

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 13

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: KLP

Polise/avtalenr.: 130790135

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 307250079

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Lagt ny membran på golv og oppkant. Våtroms plater på vegg. Utført som egeninnsats-eier er faglært tømrer

Arbeid utført av: Centrum VVS, Centrum Elektro

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ny membran på golv og oppkant 10 cm bak våtroms plater. Egeninnsats. Dokumentasjon er bilder

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fukt mellom golv og vegg i garasje

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekk i østre vegg i garasje

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sukkermaur som er bekjempa med åteboks

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ny kurs til stekeovn

Arbeid utført av: Richard Andersen Electro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Agder Energi 15.09.2022 Torgeir Olsen

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 307250079

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bygd ny terrasse på utsiden av stue-egeninnsats

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Muntlig avtale om brøyting. Leieavtale for grunn til brygge og sjøbod med Arendal Kommune

Document reference: 307250079

Tilleggskommentar

Dokumentasjon på papir foreligger

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 307250079

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Signe Berit Moghus	d9e64cbc1c56073fe94f3a81abd8401dbd8d0304	05.05.2025 16:54:47 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Leiv Gjesdal	b80563eb6420bf5117c14602e7b8705c12e05c17	05.05.2025 16:57:13 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 307250079

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

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.:	202		Bnr.:	270	Fnr.:		Snr.:		
Adresse:		Sandnesøyren 24, 4812 Kongshavn					Dato:	12.05.25 HT	
Beregnet areal:		741,1m^2							
Bygningstype:		Enebolig							
Tatt i bruk:		1995							
x	Ja		Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg					
x	Ja		Nei	Ferdigmelding VA					

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

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

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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

Vann- og avløpsforhold

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

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt		x

Kommunale eiendomsgebyr

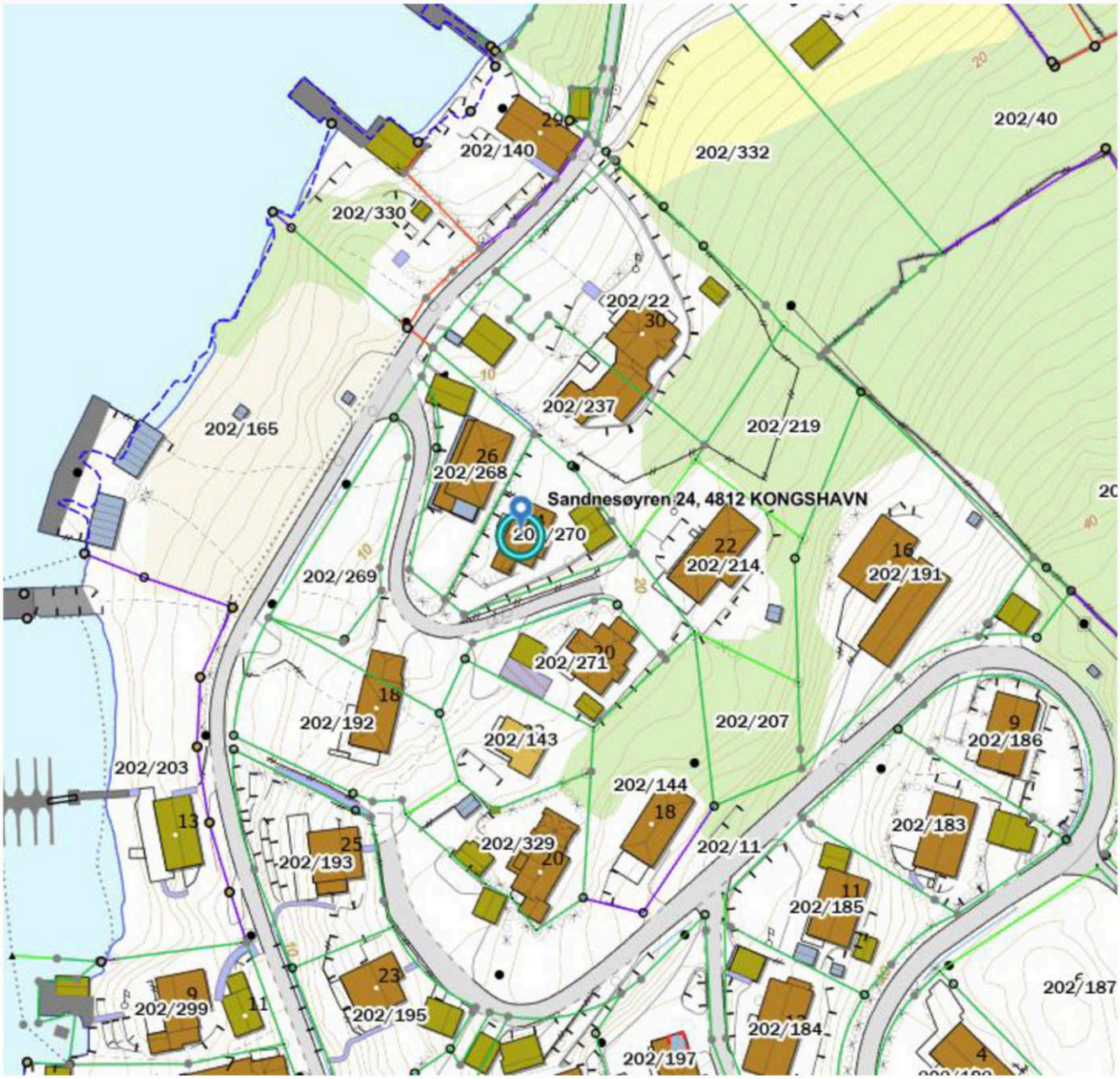
Kommunale eiendomsgebyr for 2025	kr. 19 684,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 7 319,-

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

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

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

Utsnitt av **GRUNNKART**	Tegnforklaring Nøyaktig Middels nøyaktig Mindre nøyaktig Mindre - lite nøyaktig Unøyaktig	N



Kartet er ikke målestokkholdig

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



Kartet er ikke målestokkholdig

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



Kartet er ikke målestokkholdig

ARENDAL BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.ht. delegert myndighet.
7/12 1994, sak nr. /









L00G0/35272512 Geomatikk
202/270 Tegnin 1994-11-30 8828423

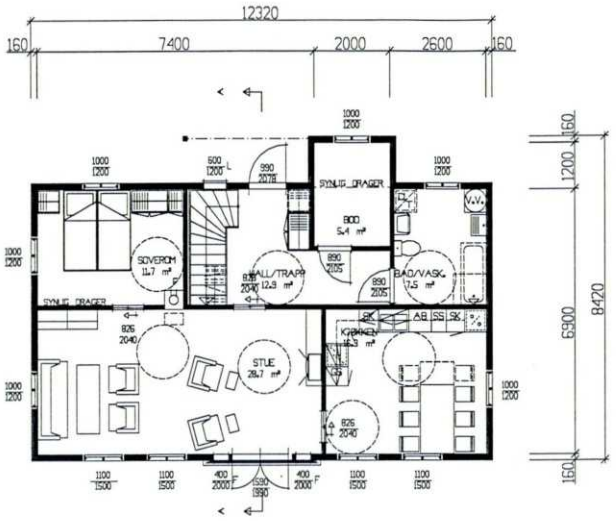
PER OG GUNN EVY JOHNSEN

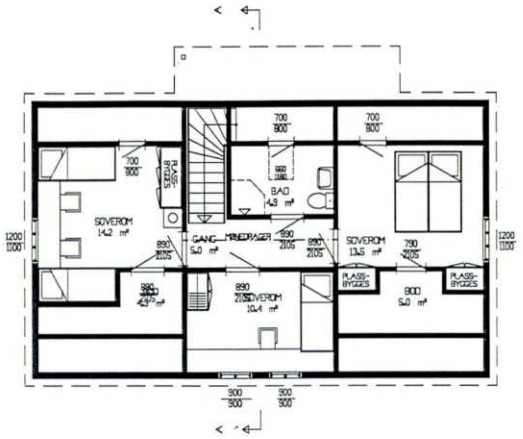
HAVSJA TROMØY T 3

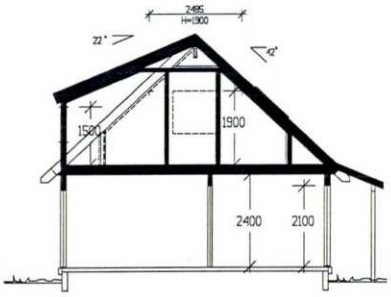
Block Watne	TEGN.	ØSTVOLD	TEGNINGS NR. 2616
	GODKJ.		
Prosjektert av: Forus Arkitektene	MÅL	1:100	PROSJ.NR. AG801
	DATO	10.11.94	

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BLOCK WATNE A/S IKKE MEDVIRKER I.

j.nr. 94053381 30 NOV 1994







SNITT A-A

1.ETG = 85.20 X 1.0 = 85.20 KVM
2.ETG = 50.66 X 0.6 = 26.53 KVM
BRA = 136 BA = 116 KVM

ARENDAL BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.hl. delegert myndighet.
7/12 1994, sak nr. /

30 NOV. 1994
jm. 9405331

PER OG GUNN EVY JOHNSEN

HAVSJÅ TROMØY T 3

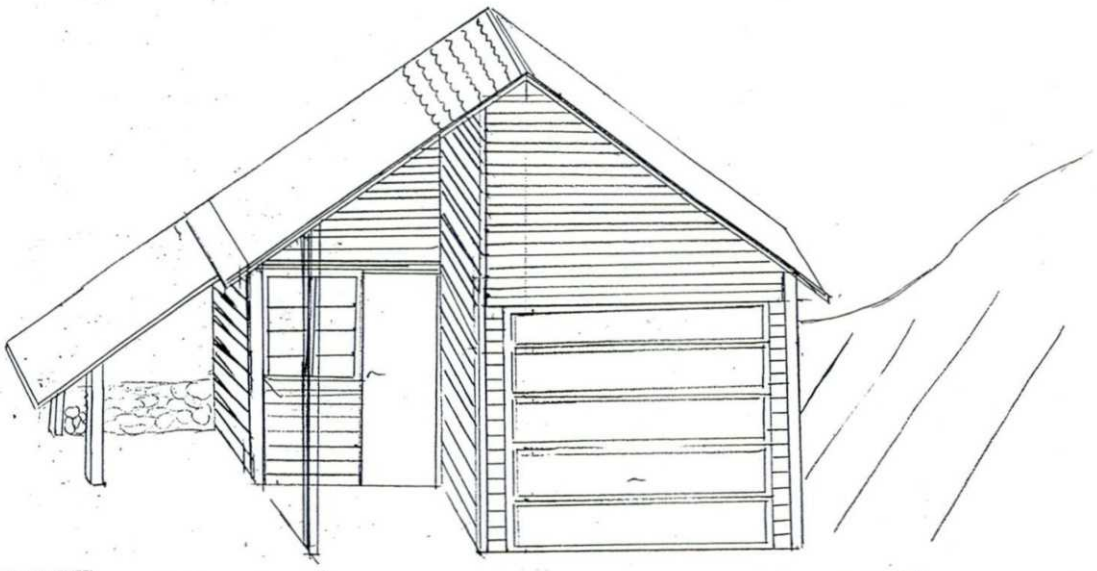
Block Watne	TEGN.	ØSTVOLD	TEGNINGS NR. 2615
	GODKJ.		
Prosjektert av: Forus Arkitektene	MÅL	1:100	PROSJ.NR. AG801
	DATO	10.11.94	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BLOCK WATNE A/S IKKE MEDVIRKER I.

GARAGE
PER OG GUNN EVY JOHNSEN

26 OKT. 1999
Jnr. 99052123

FASADE SYD

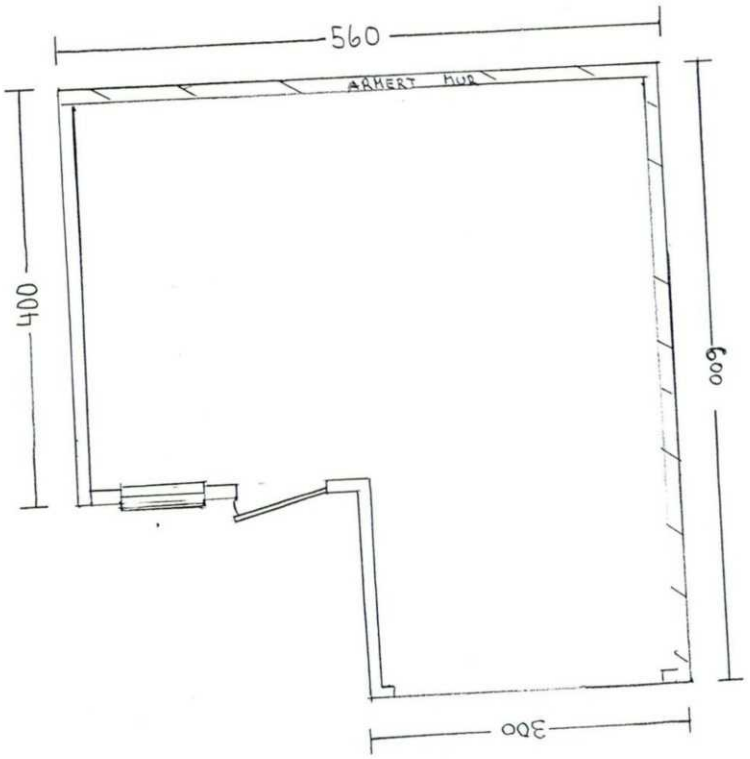


L00G7/35272519 Geomatikk
202/270 Tegnin 1999-10-26 2160887

Arendal Kommune
Teknisk etat
OE 9.11.99

GARAGE
PER OG GUNN EVY JOHNSEN

26 OKT. 1999
Inv. 99052123

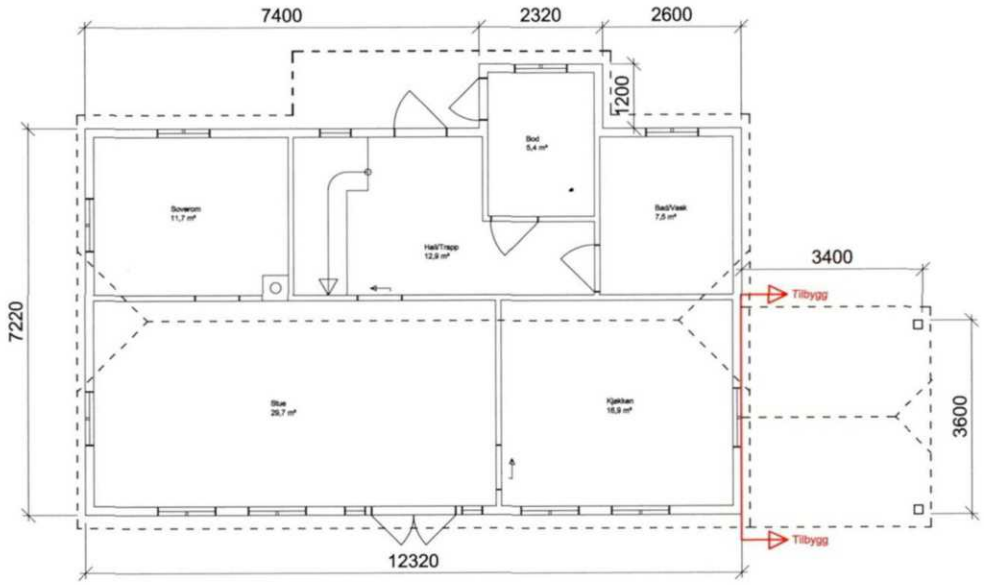


Br.fl. 28,4 m²

af 9.11.99

Arendal Kommune
Teknisk etat

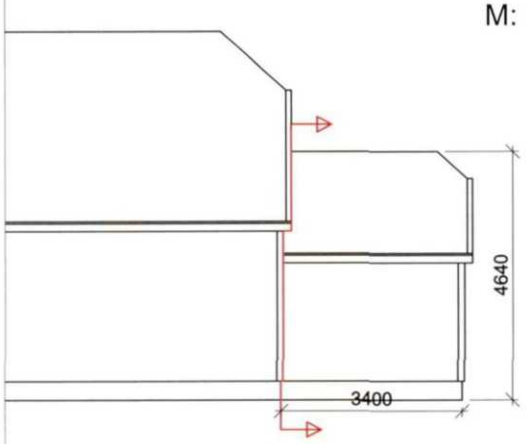
Plan 1. etg.
M: 1:100



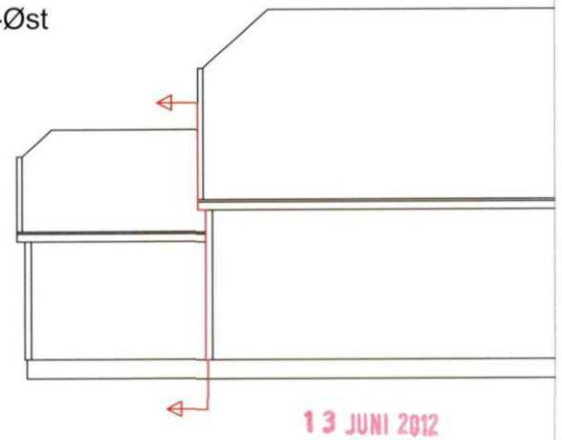
Fasade Sør-Vest
M: 1:50



Fasade Nord-Vest
M: 1:100



Fasade Sør-Øst
M: 1:100



01YNE/91562
Geomatikk
2012/5498-1 202/270 TEG

13 JUNI 2012

AGDERBYGG	Leiv Gjesdal Sandnesøyren 24, 4812 Kongshavn	Søktegning	
	Agderbygg Arendal AS	Tegn.nr: 001	Dato: 23.05.12
		Målestokk: Div.	Sign. KOG

ARENDAL KOMMUNE

Plan, byggesak, utvikling og landbruk

Leiv Gjesdal
Sandnesøyren 24
4812 KONGSHAVN

Dato:	20.07.2012
Vår ref:	2012/5498 - 2
Deres ref:	
Arkivkode:	202/270
Saksbeh.:	Per Ove Dahle
Tlf.:	37013737

TILLATELSE TIL TILTAK

Tiltakssted: **Sandnesøyren 24** **Gnr/Bnr:** **202/270**

Tiltaket: **Tilbygg til bolig**

Tiltakshaver: Leiv Gjesdal

Søknadsdokumenter:

Søknad om tiltak uten ansvarsrett
Gjenpart av nabovarsel
Tegninger
Situasjonskart

Kommunens vurdering:

Søknaden behandles etter plan- og bygningslovens §20-2a.
Vilkårene for 3 ukers saksbehandling er oppfylt, jf. § 21-7 andre ledd.
Naboene har ingen innvendinger mot tiltaket.

Nærmere om tiltaket:
Tilbygget skal føres opp på sydenden av huset, og blir på 3,4x3,6m.

Arealplanstatus:
Området er regulert til boligformål.

VEDTAK:

Kommunen gir tillatelse for oppføring av tilbygg som omsøkt den 11.6.12.
Gebyr:
Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 2800,-. Faktura ettersendes tiltakshaver.

Kontaktinformasjon: www.arendal.kommune.no, telefon: 37 01 30 00, telefaks: 37 01 30 13
Postadresse: Postboks 780, Stoa, 4809 Arendal, postmottak@arendal.kommune.no
Organisasjon: Org.nr.: 940493021/IBAN: NO3063120504241/SWIFT: NDEANOKK
Bankforbindelse: Nordea, bankkontonr.: 6312 05 04241

For Arendal kommune

Per Ove Dahle
Overingeniør

ARENDAL KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Byggesaksavdelingen
4883 BJORBEKK

KOPI

7. desember 1994

Per Johnsen
Sandstø

4812 Kongshavn

Saksbeh.:
R.Bjornes

Dir.innv.tlf.
370-13738

Arkiv nr.:
511
202-270bolig

GNR. 202, BNR. 270, HAVSJÅ
BYGGHERRE: PER JOHNSEN
SØKER: BLOCK WATNE A/S V/ NORMAN ANDERSON
SØKNAD OM OPPFØRING AV BOLIG

Det vises til Deres søknad dat. 21.11.94.

Det søkes om oppføring av enebolig i 1 1/2 etasje med grunnflate på 85 m². Høydeplassering av boligen er ikke angitt i søknaden. Iflg. telefonsamtale med Norman Anderson ved Block Watne, vil ikke mønehøyden bli høyere enn gult bånd på telefonstolpen på tomta.

Boligen ligger innenfor godkjent reguleringsplan for Havsjå.

I medhold av § 93 i plan- og bygningsloven godkjenner bygningssjefen oppføring av bolig som omsøkt 21.11.94
Byggetillatelse gis på følgende vilkår:

1. Alt arbeid må utføres i samsvar med Plan- og bygningsloven og Byggeforskrift 1987.
2. Søknad om ansvarsrett må være innsendt og godkjent før byggearbeidene igangsettes.
3. Garasjen må byggeanmeldes særskilt.
4. Høyde- og hjørneplassering må være godkjent av bygningskontrollen før byggearbeidene igangsettes.
5. Vann- og kloakkanlegget skal være anmeldt av autorisert rørlegger og godkjent av Teknisk etat, VAR-avdelingen.
6. Alle boenheter skal ha brannslukningsutstyr og røykvarsler(e), jfr. Byggeforskrift 1987, kap. 31:4.
7. Bygningskontrollen skal varsles før bygningen tas i bruk.

Gebyr for søknads- og byggekontroll med kr. 2500,- må innbetales. Giro vil bli ettersendt.

Ett sett godkjente dokumenter returneres.

L00FZ/35272511 Geomatikk
202/270 Vedtak 301194 8828423

M. Staalstrøm
Magne Staalstrøm
bygningssjef

Rolf Bjørnes
Rolf Bjørnes
ing.

Kopi: Avgiftsavd. bygningsråd
Block Watne A/S, Håvet 2, 4800 Arendal

ARKIV

ARENDAL KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGGESAKSEKSJONEN

9. November 1999

Jnr.: 99054175
(bes oppgitt v/svar)

Ark.: L42
Saksid.: 9908973
Saksb.:
Jostein Aasbø
Tlf.: 37013800

Kontoradresse:
Kommunehuset
Pb. 1834 Myrene
4801 ARENDAL

Per Johnsen
Havsjå

4812 KONGSHAMN

GNR. 202 BNR. 270, HAVSJÅ, KONGSHAVN
NYBYGG, GARASJE

Det vises til Deres melding om om mindre byggearbeid iht. plan- og bygningslovens §86 a, mottatt her 26.10.1999.

Byggesakssjefen aksepterer meldingen. Arbeidene kan nå utføres.

Gebyr med kr. 1000,- må innbetales. Giro vil bli ettersendt.

Ett sett av dokumentene returneres.

Arendal 09.11.1999

Jostein Aasbø
avd. ingeniør

Kopi: avgiftsavdelingen

L00G6/35272518 Geomatikk
202/270 Vedtak 261099 21608874

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ARENDAL
PEDER THOMASSONS GATE 12
4836 ARENDAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Maren Goderstad 307250079
Vår referanse: 3743499/26327640
Bestilling: C3 2025-05-06 (7) 113

Dato
06.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3050	36	11.4.1990	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203 ARENDAL	202	165	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

MÅLEBREV

[X] uten grensejustering
[ ] med grensejustering

Kommune	J.nr.
0921 Tromøy	50/88
	Målebrev nr. 3003
	Evt. midl. forretning: dato: ref.nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	2	270	
	Brukersnavn/adresse		
Areal	744 m²		

Dagboketempel
DAGBOKFØRT
11.04.90 03050
SORENSKRIVEREN I NEDENES

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	24.11.89
Rekvirent	Block Watne Boliger A.S.
Bestyrer	Tor Atle Skeie
Forretning	Kart- og delingsforretning i henhold til godkjent reguleringsplan over en parsell av gnr.2, bnr.165.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Færvik	04/04-1990	Tor Atle Skeie	Paul Mauren

Tinglysning

Dagboketempel	Tinglysningstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

Gnr.	Bnr.	Festenr.
2	270	

MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt
X 53859. Y 27462. Z

Kartblad	X	Landenatt
BS012-1-51		

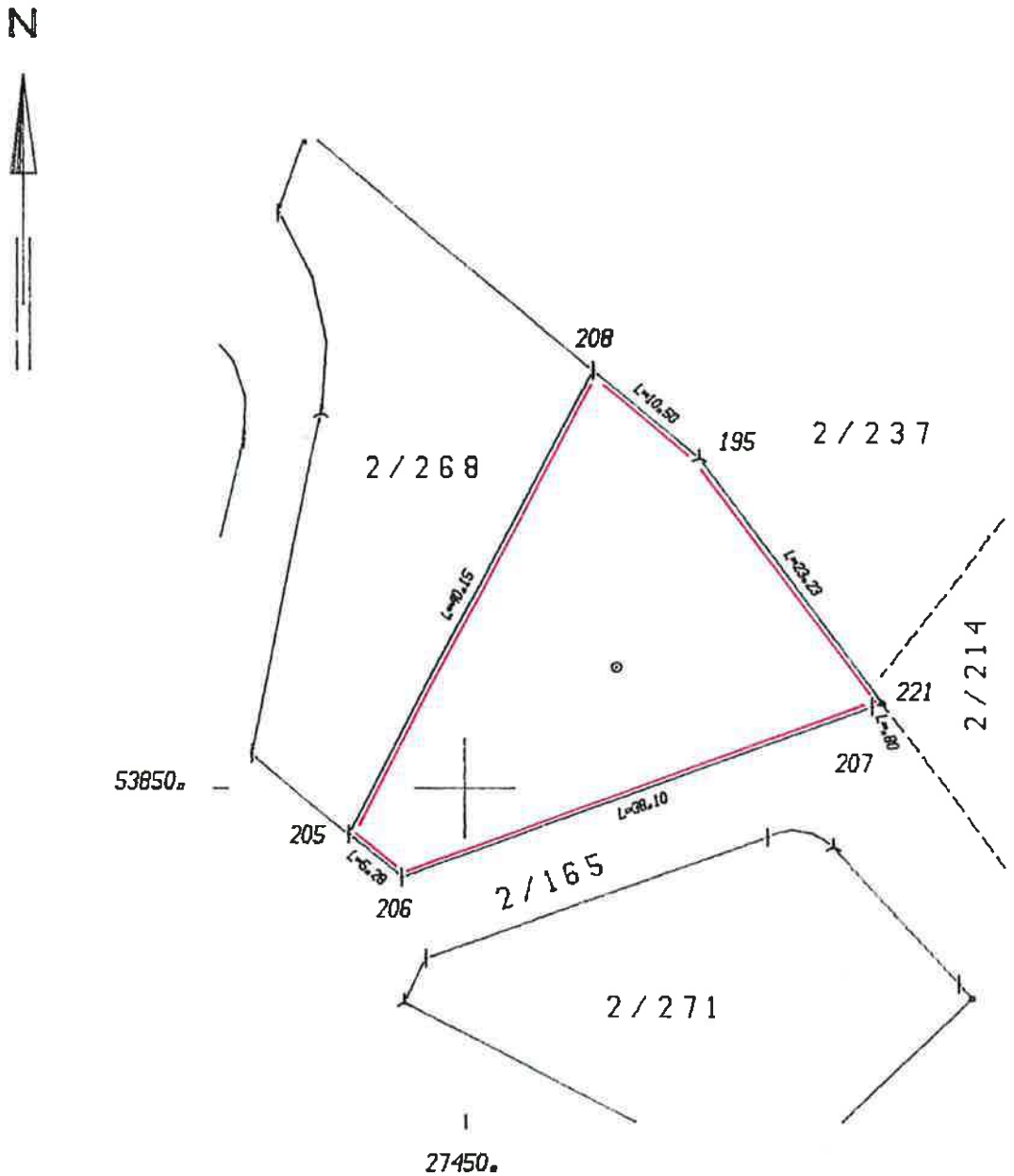
Målestokk 1 : 500.

Areal 744.

J.nr. 50/88

Målebrev nr. 3003

Punkt	Tema	X-koord.	Y-koord.	Lengde	Radius
208	EI	53881.97	27459.84	10.50	
205	EI	53846.50	27441.02	40.15	
206	EI	53843.22	27445.16	5.28	
207	EI	53856.29	27480.95	38.10	
221	P	53856.56	27481.70	.80	
195	BOLT	53875.26	27467.91	23.23	



Kartverket

PRIVATMEGLEREN ARENDAL
PEDER THOMASSONS GATE 12
4836 ARENDAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Maren Goderstad 307250079
Vår referanse: 3743500/26327645
Bestilling: C3 2025-05-06 (7) 112

Dato
06.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
787	36	6.2.1995	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203 ARENDAL	202	270	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres til:

Per Johnsen
Sandstø
4812 KONGSHAVN

Skjøte[1]

TINGLYST
06 FEB 1995
NEDENES
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR 787

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
	Arendal	202	270			

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn: [ ] Ja [X] Nei

Beskaffenhet:
[ ] 1 Bebygd [X] 2 Ubebygd

Anvendelse av grunn:
[X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig:
[X] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 160.000,-

Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype:
[X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 6 Skifte-oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3]

Kr 160.000

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)[4]	Navn	Ideell andel
	Arendal Kommune	

Doknr 787 Tinglyst 06.02.1995 Emb. 036
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)[4]	Navn	Ideell andel
04 01 60 [redacted]	Per Johnsen	
21 01 62 [redacted]	Gunn Evy Johnsen	

6. Særskilte avtaler[5]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Eiendomsretten på tomten kan bare overdras til andre sammen med eiendomsretten til påstående bygg.

Det forbeholdes vederlagsfritt rett på eiendommen til:
1) Å anlegge og vedlikeholde jordkabler for strøm, telefon, kabelnett, samt ledninger for vann og kloakk.
2) Grunn til stolpefeste, transformatoranlegg, postkasse-stativ m.v. i påkrevd utstrekning.

Nr. 47 På lager Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Kommunen er uten ansvar for mulige skader og ulemper som den framtidige bruk og vedlikehold av veier måtte påføre eiendommen, herunder avrenning av overvann og snøbrøyting.

Kjøner betaler alle omkostninger i forbindelse med overdragelsen.

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato 7/5 95

Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
[signature]	Per Johnsen
Gunn Evy Johnsen	GUNN EVY JOHNSEN

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

☐ Jeg/vi er ugift(e)	☒ Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive	☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges erververvsvirke knyttet til eiendommen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
Arendal, 31. januar 1995

Utstederes underskrift [7]	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Liv Marit Moland Olsen, fung. ordfører	Per Tellander, rådmann

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ARENDAL
PEDER THOMASSONS GATE 12
4836 ARENDAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Maren Goderstad 307250079
Vår referanse: 3743501/26327650
Bestilling: C3 2025-05-06 (7) 111

Dato
06.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
8952	36	20.11.1997	BEST. OM BÅT/BRYGGEPLASS

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203 ARENDAL	202	165	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1997/8952/36
Uthentet 2025-05-06 13:07

TINGLYST
SORENSKRIVEREMBETE
8952

ARENDAL KOMMUNE
GKS
19 APR 1995
130.7
95024116

RETTIGHETSAVTALE

mellom

ARENDAL KOMMUNE

og

GUNN EVY OG PER JOHNSEN
som eier av gnr.202,bnr.270

Doknr 8952 Tinglyst 20.11.1997 Emb 036
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Nåværende og fremtidig eier av gnr.202,bnr.270 har rett til bryggeplass på Arendal kommunes eiendom gnr.202, bnr.165 i Arendal kommune.
Avtalen omfatter også adkomstrett fra kommunal veg frem til anvist bryggeplass,(samt rett til plassering av bod på inntil 10 kvm brto. i tilknytning til båtplassen). GK

2. Tilvist bryggeplass etableres som del av felles privat bryggeanlegg, jfr. vedlagte kart dat.28.11.94
Fordeling mellom rettighetshavere er kommunen uvedkommende. Likeledes bæres kostnader forbundet med investering, drift og vedlikehold av rettighetshaverne.

3. For nærværende rettighet betales årlig leie med kr.400,- pr. år, regnet fra 01.01.95.
Leien forfaller til betaling 01.05. hvert år.
Leien reguleres hvert 5. år i takt med endring i konsumprisindeksen. Første regulering skjer pr. 01.01.00 med grunnlag i indeks pr. 15.12. foregående år.
Mislighold av leiebetaling kan medføre opphør av omhandlet rettighet.

4. Rettigheten følger eiendommen og kan ikke overdras til andre. Fremleie tillates ikke.

5. Ved strid om forståelse av denne avtale og det ikke kan løses ved minnelig ordning, skal tvistespørsmålene avgjøres av voldgiftsnemnd på 3 personer. Sorenskriveren i Nedenes oppnevner formann og partene en voldgiftsmann hver.

6. Nærværende avtale kan tinglyses, og tilhørende kostnader bæres av rettighetshaver.

7. Avtalen er utferdiget i to eksemplar hvorav partene har hver sitt.

Arendal 4/4.95

Gunn Evy Johnsen

eier av gnr.202,bnr.270

Arendal 25.8.1995

Arendal kommune
eier av gnr.202, bnr.165.

ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	202	Bnr.:	270	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Sandnesøyren 24, Kongshavn					Dato:	07.05.2025 lgu

Kommuneplan:
Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

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

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
2718r1	Sandstø *Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg*	19.01.1976

Formål:
Byggeområde; boliger *Se kartutsnitt i figur 1.2 under.*

Planer under arbeid:	**x**	NEI		JA

Merknader:

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

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

Utsnitt av KOMMUNEPLANEN 2023-2033	N

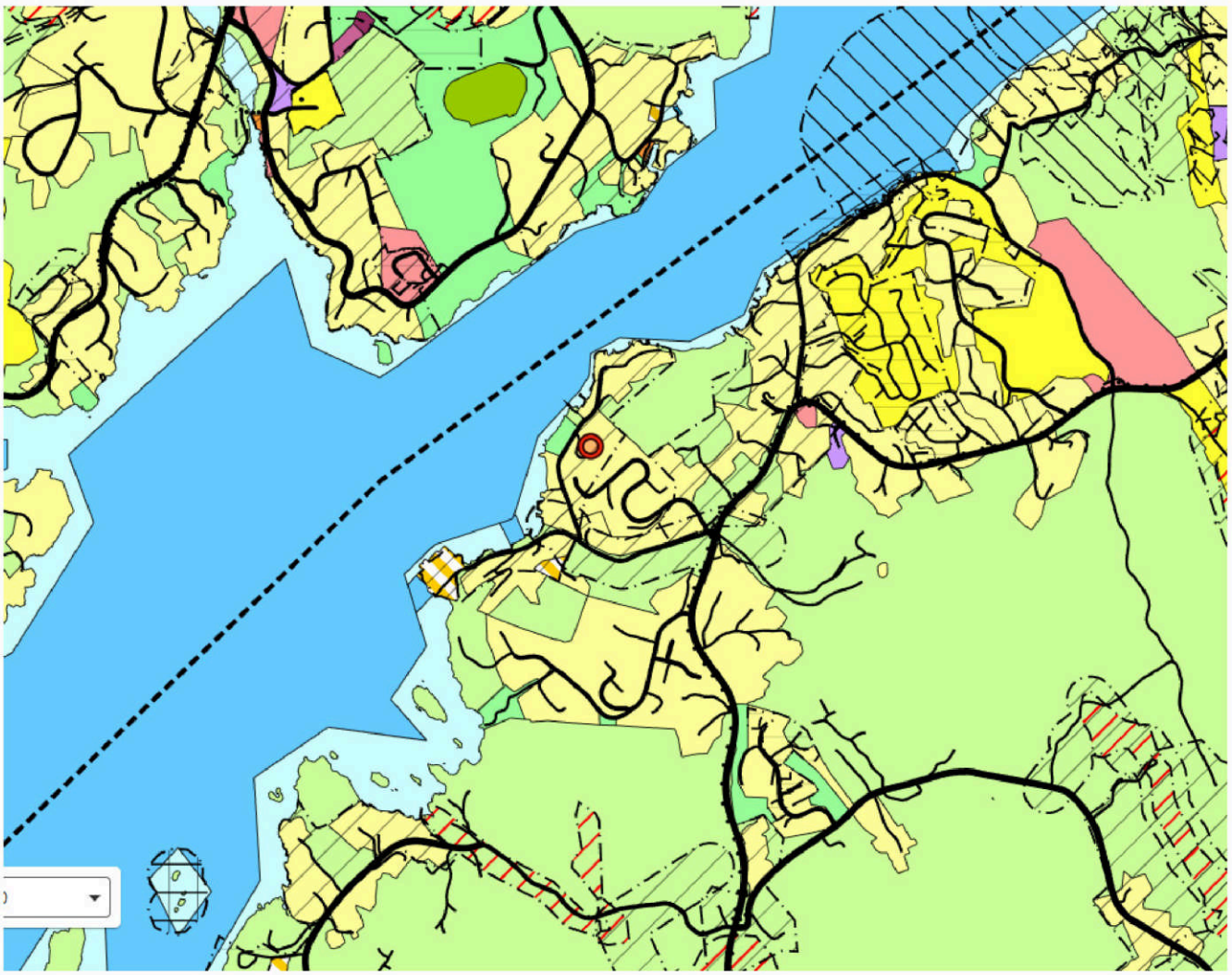


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan *(Kartet er ikke målestokkholdig)*

Utsnitt av **REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPLAN/PUA** *Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)*	N

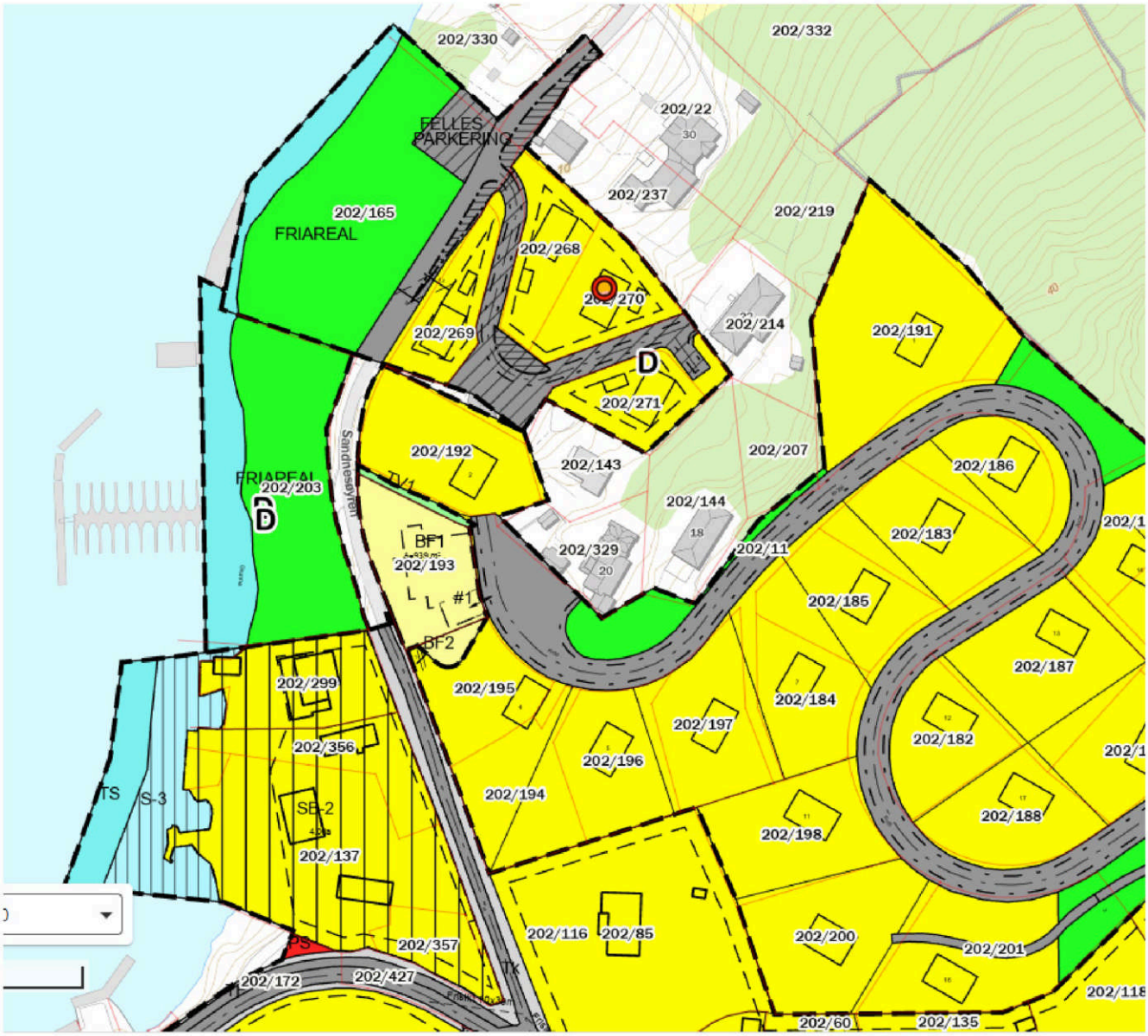


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan *(Kartet er ikke målestokkholdig).*

DOK-analyse for eiendom 4203-202/270

Dato for analyse	05.05.2025 kl.11:43	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	79	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	11	Ikke berørte datasett	68
Kommunens valgte	114	Utelatte datasett	36

'Spurte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen
'Ikke sjekkede datasett': Datasett som skulle blitt sjekket i analysen, men ikke ble med. Dekker feilsituasjoner der data er utilgjengelige
'Berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og har treff
'Ikke berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og ikke har treff

'Kommunens valgte': Datasett valgt av kommune for DOK-analyse
'Utelatte datasett': Dette inkluderer basis kartdata, datasett med svært lav - eller ingen relevans for saksbehandling, sensitive datasett som det ikke finnes eksplisitte, skjermede tjenester for, samt datasett som dataeiende organisasjon ikke har infrastruktur for å distribuere

Datoer:
'Oppdatert' er dato for siste oppdatering, som oppgitt av originaldatavert. Der feltet er tomt, betyr det at originaldatavert ikke formidler slik datoverdi for det aktuelle datasettet.
'Nedlastet' er dato for nedlasting av ny versjon. Verdien i dette feltet blir oppdatert av respektive nedlastings-/produksjonslinjer hos Geodata.

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.
Det tas forbehold om kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	02.05.2025	05.05.2025
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	02.05.2025	05.05.2025
Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig	Kartverket	28.04.2025	05.05.2025
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		28.04.2025
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		28.04.2025
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		28.04.2025
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	01.05.2025	05.05.2025
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.03.2025	28.03.2025
Plan: Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	Kommunal- og distriktsdepartementet	11.03.2025	02.04.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	10.04.2025	14.04.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	19.03.2025	17.03.2025
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	07.03.2025	02.04.2025
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	02.05.2025	28.04.2025
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		28.04.2025
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442		Statens vegvesen	17.03.2025	18.03.2025
Forurensning: Støysoner Avinors lufthavner		Avinor	01.11.2024	07.04.2025
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett		Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025
Forurensning: Støysoner for Forsvarets flyplasser		Forsvarsbygg	08.12.2023	07.04.2025
Forurensning: Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt		Forsvarsbygg	18.03.2025	26.03.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte		Miljødirektoratet		28.04.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		28.04.2025
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	02.05.2025	28.04.2025
Geologi: Bergrettigheter		Direktoratet for mineralforvaltning	28.04.2025	28.04.2025
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		28.04.2025
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		28.04.2025
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		28.04.2025
Kulturminner: Kulturminner - Brannsmitteområder		Riksantikvaren	20.04.2025	21.04.2025
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	01.05.2025	28.04.2025
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	01.05.2025	28.04.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	01.05.2025	28.04.2025
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	01.05.2025	23.04.2025
Kulturminner: Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer		Riksantikvaren	15.04.2025	23.04.2025
Kyst og fiskeri: Akvakultur - lokaliteter		Fiskeridirektoratet	02.05.2025	28.04.2025
Kyst og fiskeri: Gyteområder		Fiskeridirektoratet	28.04.2025	28.04.2025
Kyst og fiskeri: Korallrev		Havforskningsinstituttet	30.04.2025	28.04.2025
Kyst og fiskeri: Låssettingsplasser		Fiskeridirektoratet	28.02.2025	29.04.2025
Landbruk: Dyrkbar jord		Norsk institutt for bioøkonomi		30.04.2025
Landbruk: Jordkvalitet		Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite		Landbruksdirektoratet		03.02.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite		Landbruksdirektoratet		03.02.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite		Landbruksdirektoratet		10.02.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite		Landbruksdirektoratet		07.02.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite		Landbruksdirektoratet		06.02.2025
Landbruk: Reindrift - Avtaleområde		Landbruksdirektoratet		28.04.2025
Landbruk: Reindrift - Beitehage		Landbruksdirektoratet		03.02.2025
Landbruk: Reindrift - Ekspropriasjonsområde		Landbruksdirektoratet		17.02.2025
Landbruk: Reindrift - Flyttlei		Landbruksdirektoratet		17.02.2025
Landbruk: Reindrift - Konsesjonsområde		Landbruksdirektoratet		17.02.2025
Landbruk: Reindrift - Konvensjonsområde		Landbruksdirektoratet		17.02.2025
Landbruk: Reindrift - Oppsamlingsområde		Landbruksdirektoratet		12.02.2025
Landbruk: Reindrift - Reinbeitedistrikt		Landbruksdirektoratet		17.02.2025
Landbruk: Reindrift - Reinbeiteområde		Landbruksdirektoratet		12.02.2025
Landbruk: Reindrift - Reindriftsanlegg		Landbruksdirektoratet		11.02.2025
Landbruk: Reindrift - Restriksjonsområde		Landbruksdirektoratet		17.02.2025
Landbruk: Reindrift - Siidaområde		Landbruksdirektoratet		17.02.2025
Landbruk: Reindrift - Trekklei		Landbruksdirektoratet		10.02.2025
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse		Miljødirektoratet		23.04.2025
Natur: Kulturlandskap - verdifulle		Miljødirektoratet		30.04.2025
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		02.05.2025
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		02.05.2025
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		02.05.2025
Natur: Verneplan for vassdrag		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.05.2025	02.05.2025
Natur: Villreinområder		Miljødirektoratet		25.03.2024

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.05.2025	02.05.2025
Samferdsel: Ankringsområder		Kystverket	27.04.2025	02.05.2025
Samferdsel: Hovedled og Biled		Kystverket	04.02.2025	07.02.2025
Samferdsel: Hovedled og Biled, arealavgrensning		Kystverket	05.02.2025	07.02.2025
Samferdsel: Jernbane - Banenettverk		Bane NOR SF	06.03.2025	07.03.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	13.02.2025	17.02.2025
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	28.04.2025	28.04.2025
Samfunnssikkerhet: Flomsoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	02.05.2025	28.04.2025
Samfunnssikkerhet: Forsvarets skyte- og øvingsfelt land		Forsvarsbygg	04.04.2024	02.04.2025
Samfunnssikkerhet: Jord- og flomskred aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	07.12.2023	28.03.2025
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire		Norges vassdrags- og energidirektorat	02.05.2025	28.04.2025
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	02.05.2025	28.04.2025
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	02.05.2025	28.04.2025
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025
Samfunnssikkerhet: Stormflo og havnivå		Kartverket	06.04.2025	08.04.2025

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	02.05.2025
Antall treff	1	Nedlastet	05.05.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	05.05.2025



Beskrivelse

Offisielle fysiske adresser registrert i Matrikkelen (Norges offisielle eiendomsregister). En offisiell adresse er den fullstendige adressen for en bygning, bygningsdel, bruksenhet, eiendom eller et annet objekt. En adresse er enten Vegadresse (Storgata 10) eller Matrikkeladresse (33/2-2). Det er et mål at alle matrikkeladresser skal erstattes av vegadresser.

Adressen inneholder informasjon om kretstilhørighet til post-, valg-, tettsted-, sokn- og grunnkrets. Datasettet har ikke med adressens knytning til eiendom (matrikkelnummer) ned på seksjonsnivå, kun til grunneiendom-/feste-nivå.

Distribusjonen er satt opp mot en løsning som gir noe forsinkelse fra det offisielle Matrikkelsystemet. Fra ca. 15 minutters forsinkelse på WFS og for nedlasting av fritt valgt område fra kart, en dag forsinkelse for kommunefiler og WMS og ukentlig for fylkes-/landsfiler (ny fil genereres kun hvis det har skjedd endringer i kommunen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelse bli større.

...

Punkter

ID	ADRESSE
232788548	Sandnesøyren 24

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	02.05.2025
Antall treff	2	Nedlastet	05.05.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	05.05.2025



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder et lite utdrag av bygningsinformasjonen som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger.\\nDatasettet inneholder representasjonspunkt, bygningstype, bygningsnummer, nåværende bygningsstatus. I tillegg inneholder det ulike id-er for gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid) for bygning, og det leveres id(er) for adresse og eiendom pr bygning (hentet fra bruksenhetobjekter i matrikkelsystemet) samt Sefrak-id. \\n\\nUtgåtte bygninger er ikke med, - heller ikke bygningsendringer som for eksempel påbygg eller tilbygg.\\nProduktet inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle.\\n\\nDistribusjoner er satt opp mot en distribusjonsløsning som baserer seg på endringslogg-tjeneste fra Matrikkelsystemet. De ulike distribusjonene har ulik oppdateringsfrekvens, fra 15 minutters forsinkelse på WFS og nedlasting av fritt valgt område fra kart, daglig for kommunevise filer og ukentlig for fylkes- og lands-filer (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen bli større.

...

Punkter

TYPE	NR
Enebolig	8828423
Garasjeuthus anneks til bolig	21608874

Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig

Kilde	Kartverket	Oppdatert	28.04.2025
Antall treff	5	Nedlastet	05.05.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	05.05.2025



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Eiendomskart Teig inneholder et utdrag av eiendomsinformasjon som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom. Datasettet inneholder teiger (avgrensede arealer/jordstykker) med informasjon om hvilken eiendom (matrikkelenhet) de tilhører. Matrikkelnummeret (kommunenummer-gårdsnummer/bruksnummer eventulet festenummer, seksjonsnummer) identifiserer eiendommen og ligger til datatypen Matrikkelenhet. Matrikkelenhet inneholder også andre nøkkelopplysninger og "varsel-flagg" om eiendommen. Grensepunkt, grenser og teigareal med kvalitetsopplysninger er med i datasettet. Volumer til anleggseiendommer (eiendommer over/under bakken) leveres som et areal, - et plant "fotavtrykk", men oppgittVolum kan være registrert.

I tillegg fins ulike id-er for enklere gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid). Matrikkelen-Eiendomskart Teig inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle (åpne data). Produktet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder id-er for kobling mellom Adresse, Bygning og Eiendom.

Distribusjonen er satt opp mot en distribusjonsløsning som gir noe forsinkelse fra Matrikkelsystemet, - fra 30 minutters forsinkelse ved nedlasting av data i fritt valgt område fra kart, daglig for WMS og WFS, ukentlige for nedlasting av ferdiglagde filer og databaser (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen være større.

...

Flater

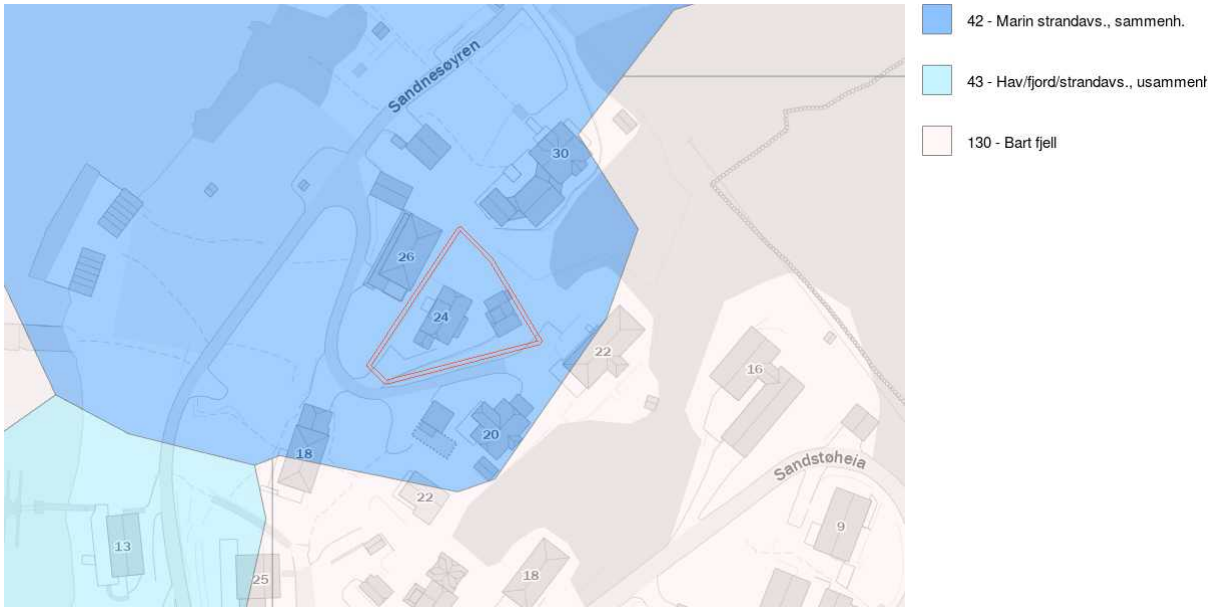
TYPE	KNR	GNR	BNR	FNR	SNR
Grunneiendom	4203	202	165	0	0
Grunneiendom	4203	202	214	0	0

Flater

Grunneiendom	4203	202	237	0	0
Grunneiendom	4203	202	268	0	0
Grunneiendom	4203	202	270	0	0

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.04.2025



Beskrivelse

Løsmassedataene viser utbredelsen av løsmassetyper som dekker fjelloverflaten. Det meste av løsmassene ble dannet under og etter siste istid. Dataene viser kun hvilken jordart som dominerer i de øverste meterne av terrengoverflaten. Tykke og tynne lag av andre jordarter kan opptre lengre ned i jordprofilet. Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:250.000, 1:50.000 og 1:20.000). Datasettet er landsdekkende og representerer de beste løsmasseregistreringene i databasen. Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenkaper og grunnvannspotensial. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.
Marin strandavsetning, sammenhengende dekke	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.04.2025



Beskrivelse

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Informasjon om marin grense er sentral i arbeidet med å avgrense områder med marine leirer i Norge. Marin grense angir høyeste nivået for marint avsatte sedimenter på land. Problemstillinger som involverer slike avsetninger kan utelukkes over marin grense, hvilket er viktig informasjon i bl.a. offentlig planarbeid. For eksempel kan kvikkleire og skred i hav- og fjordavsetninger som marin leire kun forekomme under marin grense. Videre kan grunnvannskvaliteten under marin grense være påvirket av relikt saltvann, og leire kan begrense utbredelsen av akviferer. Informasjon vedrørende tidligere havnivå er også av betydning for forståelsen av landskapsutvikling generelt.

Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m terrengmodell. Terrengmodellen som er benyttet i analysen har oppløsning (rutenettstørrelse) på 10x10 meter, og er hentet fra hoydedata.no. Terrengmodellen er generert ut fra de detaljerte laserdata som var tilgjengelig høsten 2020, supplert med høydedata fra 2013-utgaven av DTM10 for områder uten dekning. Datasettet er landsdekkende.

...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.04.2025



Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

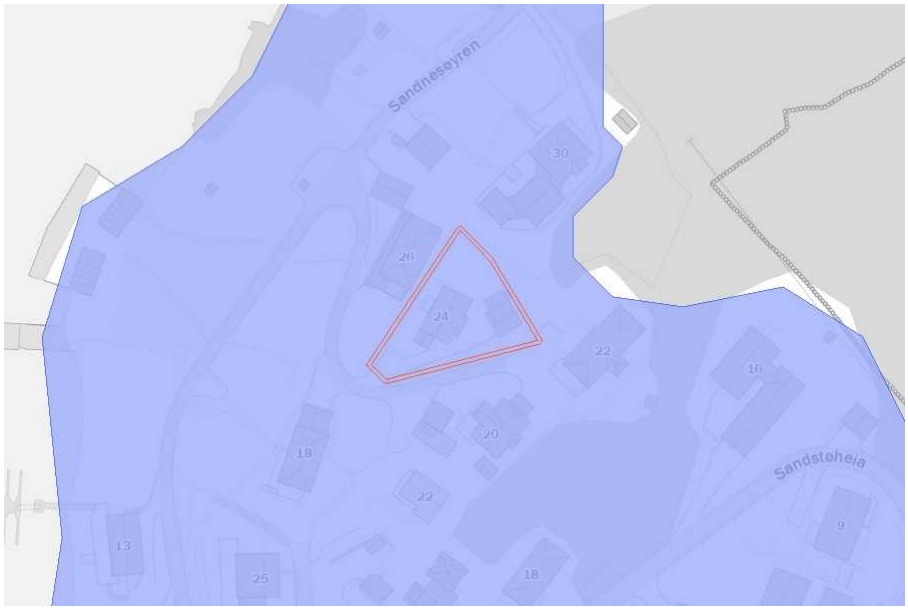
...

Flater

NAVN
Moderat til lav aktsomhet

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	



Beskrivelse

Arealtype er et kartlag eller egenskap med egne presentasjonsregler i det landsdekkende datasettet AR50. Det viser hovedtyper av arealessurser tilpasset bruk i målestokker fra 1:20 000 til 1:100 000.
Arealtype er en inndeling i åtte arealressursklasser. Egenskap/kolonne i datasettet som skal brukes til å fremstille kartlaget heter ARTYPE i SOSI-format og arealtype i gml og gdb-format. Lovlige egenskapverdier i henhold til kodelisten er: 10 - Bebygd og samferdsel; 20 - Jordbruksareal; 30 - Skog; 50 - Snaumark; 60 - Myr; 70 - Snølsbre; 81 - Ferskvann; 82 - Hav; 99 - Ikke kartlagt.

For mer informasjon om datasettet AR50, les om Arealressurskart - AR50 Serie på https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/arealressurskart-ar50-serie/4bc2d1e0-f693-4bf2-820d-c11830d849a3

...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	01.05.2025
Antall treff	1	Nedlastet	05.05.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	05.05.2025



Beskrivelse

FKB-AR5, som står for "Felles Kartdatabase - Arealressurs 5", representerer en omfattende kartlegging og beskrivelse av Norges arealressurser på et svært detaljert nivå. Dette datasettet er designet for å gi en grundig og presis oversikt over landets arealbruk, naturressurser, og topografiske forhold, og er et kritisk verktøy for planleggere, forskere, og beslutningstakere som arbeider med landforvaltning, miljøovervåking, og utviklingsplanlegging.

AR5-datasettet er flatedekkende, noe som betyr at det gir en sammenhengende oversikt over hele Norges landareal, inkludert både urbane og rurale områder. Det skiller seg ut ved sin høye oppløsning og detaljnivå, som muliggjør analyse og kartframstillinger av høy kvalitet. Denne detaljerte innsikten er spesielt verdifull for å forstå og håndtere komplekse arealbruksutfordringer, som balansen mellom bevaring og utvikling, landbruk, skogbruk, og byutvikling.

En av de viktigste funksjonene til AR5 er dens rolle i ajourhold og oppdatering av Norges arealressursinformasjon. Ved å tilby en detaljert og nøyaktig base, gjør AR5 det mulig for ulike aktører å hollegge, oppdatere, og dele relevant informasjon om arealbruksendringer, miljøtilstand, og ressursforvaltning. Dette sikrer at beslutningstaking kan baseres på oppdatert og nøyaktig informasjon, noe som er avgjørende for effektiv forvaltning og bærekraftig utvikling.

Videre er AR5 designet for å være fleksibelt og tilgjengelig for en bred brukergruppe, inkludert offentlige etater, private selskaper, forskningsinstitusjoner, og den generelle offentligheten. Dette gjør datasettet til et verdifullt verktøy for en rekke analyseformål, fra miljøovervåking og risikostyring til urban planlegging og landskapsanalyser.

Samlet sett representerer FKB-AR5 et fundamentalt verktøy for å forstå, forvalte, og utvikle Norges arealressurser på en bærekraftig måte. Dets detaljerte innsikt og omfattende dekning gjør det mulig for brukere å utføre avanserte analyser og skape informative kartframstillinger som understøtter informerte beslutninger og effektiv ressursforvaltning.

...

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.03.2025
Antall treff	1	Nedlastet	28.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	03.05.2025



Beskrivelse

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Skjermet indre slakt til småkupert kystslettelandskap med tett bebyggelse

Plan: Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

Kilde	Kommunal- og distriktsdepartementet	Oppdatert	11.03.2025
Antall treff	1	Nedlastet	02.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	02.04.2025



Beskrivelse

Tjenesten/datasettet viser statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Planretningslinjen gjelder i 100-metersbeltet innenfor kystkonturen. Forbud mot tiltak i strandsonen er utdypet med Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Datasettet viser hvor strengt forbudet skal håndheves i den enkelte kommune.
Datasettet er ikke juridisk, men er et planrelevant datasett og inngår i DOK. Det skal brukes til se hvilken sone den enkelte kommune ligger i når det gjelder håndheving av forbudet mot bygging i strandsonen.

...

Flater

LENKE
Lenke

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	10.04.2025
Antall treff	1	Nedlastet	14.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.04.2025



Beskrivelse

Aktsomhetskart for kvikkleireskred er utviklet av NVE, og tar hensyn til både løsmassene og terrenget. Det kan brukes for å følge steg 2 og 3 i «Prosedyre for utredning av områdeskredfare» i NVE veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» kapittel 3.2.

Tidligere var det kartet «Aktsomhet marin leire» som ble benyttet for å sjekke steg 2 i prosedyren (Avgrens områder med mulig marin leire). «Aktsomhet marin leire» baserte seg på NGUs kart Mulighet for marin leire, og viste mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire basert på løsmassekartene (kvartær-geologisk kartlegging). Det forelå ikke noe verktøy for steg 3 i prosedyren (Avgrens områder med terreng som kan være utsatt for områdeskred /kvikkleireskred).

Aktsomhetskartet bruker «Aktsomhet marin leire» som utgangspunkt og tar i tillegg hensyn til terreng-kriteriene som er gitt i NVE veileder 1/2019. Flate områder langt unna skråninger, er dermed fjernet fra aktsomhetskartet, i tillegg til områder uten sammenhengende marin leire. Områder kartlagt som «grunnlendt» og «fjell i dagen» i Nibio AR5 Grunnforhold er tatt vekk fra kartet.

Dersom planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i prosedyren i NVE veileder 1/2019.
Metodikken aktsomhetskartet bygger på identifiserer mulige løsneområder for kvikkleireskred. NVE vurderte at aktsomhetskartet også markerer i tilstrekkelig grad hvor det kan være fare for skade fra utløp fra et kvikkleire-skred. Det er dermed ikke nødvendig å vurdere fare for utløp utenfor aktsomhetskartet.
Unntaket er der det ligger utløp fra registrerte faresoner utenom aktsomhetsområdet, dette må i så fall følge prosedyren i NVE veileder 1/2019 videre fra steg 4.

...

Flater

SKREDTYPE	OPPDATERINGSDATO	OPPHAV
141	11/30/2024	NVE

Ferdigmeldt Vannmåler

Ansvarlig rørlegger			
Kunde:	CENTRUM VVS AS	Orgnr:	959198861
Ferdigmelding			
Dato innstallert:	20.08.2014		
Målerstand ved innstallasjon:	000000		
Plassering:	Skap i vaskerom		
Tekst / kommentar:			

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
GNR. 2 BNR. 11 SANDSTØ – TROMØY KOMMUNE

Planident: 2718r1

Vedtatt 19.01.1976
Plankartets dato: 07.12.1973, sist endret 04.11.2024

Endring, administrativt vedtak 20.11.2024, sak 23/11594
Kort beskrivelse: Lagt inn byggegrenser og høyere utnyttelsesgrad på gnr/bnr 202/193, samt et bestemmelsesområde for biloppstillingsplass.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Bebyggelsen skal være åpen med bolighus i en etasje. Underetasje kan tillates når terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det. Grunnmurer skal ha så liten høyde som mulig.
Knestokk tillates ikke.

§ 3

Takvinkelen skal være 20 – 25 ° .
Møneretning som vist på planen.

§ 4

Bygningsrådet skal godkjenne husenes plassering i terrenget, planeringshøyde, sokkelhøyde samt farve.

§ 5

Bebygget flate for bolighus må ikke overstige 15 % av tomtearealet. I tillegg kan bygges garasje/carport/bod. Plassering og utforming skal i hvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Foruten garasje eller carport skal det også være en biloppstillingsplass på egen grunn.

For gnr/bnr 202/193 er utnyttelsesgrad BYA=30%. For boligen skal BYA utgjøre maksimalt 182 m2. Eventuelle terrasser, hagestue/vinterhage og utebod kommer i tillegg. Maks mønehøyde på hovedtaket er kote +23,20, mens tilbygg, hagestue og frittliggende bod kan ha maks mønehøyde kote +22,20.

Bebyggelsen skal ha saltak, tilpasses omkringliggende bebyggelse og skal i karakter, størrelse (volum, proporsjoner og høyde), materialvalg og plassering, tilpasses tilliggende bebyggelse. Det skal tas særlig hensyn til den bevaringsverdige bebyggelsen langs sjøen.

Nye uthus og lignende bygninger skal ha en utforming og materialbruk som underordner seg hovedbygningen (bolig på samme eiendom) i størrelse og proporsjon. Nye murer, konstruksjoner og anlegg skal ha en tradisjonell utforming og materialbruk.

Innenfor bestemmelsesområde #1 kan det etableres biloppstillingsplass.
Fylling/skråning/forstøtningsmur må holdes innenfor bestemmelsesområdet. Eventuelle fyllinger skal beplantes og tilsås.
Avkjørsel skal ha frisikt minst 3 x 20 meter i hver retning.

Murer/gjerder plassering, utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7

Areal som på planen er utlagt til friareal skal holdes fri for bebyggelse og gjerder, og skal tilrettelegges for fri ferdsel.

§ 8

I tillegg til disse bestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven samt de alminnelige bygningsvedtekter for Tromøy kommune til anvendelse.

§ 9

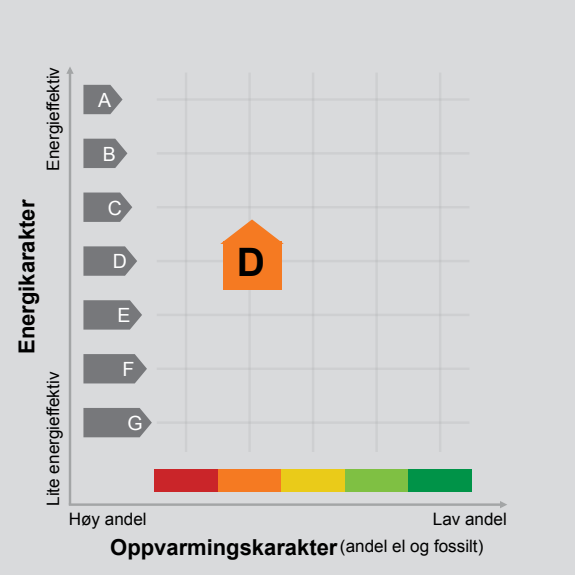
Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen.

§ 10

Etter at disse bestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som er i strid med disse reguleringsbestemmelser.

ENERGIATTEST

Adresse	Sandnesøyren 24
Postnummer	4812
Sted	KONGSHAVN
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	202
Bruksnummer	270
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8828423
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-138558
Dato	23.06.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér 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)

- Bruk varmtvann fornuftig
- Montere automatikk på utebelysning
- Slå el.apparater helt av
- 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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1995
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	134
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: 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.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: 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.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: 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.

Trykt på selvkopierende papir

Kommune

Arendal

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Black Watne A/S
Håvet 2
4800 Arendal

Byggherre (navn, adresse)

Per Johnsen
Sandstø
4812 Kongshavn

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Havsjå	202	270		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
21.11.94	Nybygg	Bolig

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
Etter delegert fullmakt	07.12.94	Ref.

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Merknader

- Det må installeres brannslukningsutstyr og røykvarsler(e) før bygningen tas i bruk, jfr. kap. 31:4 i byggeforskriftene.

L 0 0 G 4 / 35272516 Geomatikk
202/270 Ferdig 1994-11-30 8828423

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Bjorbekk	Arendal Kommune Teknisk etat
Dato	
27.06.95	Rolf Bjørnes

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
☒ ansvarshavende	Olav Lindtveit	4880 Rykene
☒ andre	Avgiftsavd. VAR	
	Husbanken v/Aspholm	

K-blankett **5139** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 1-90

Utskriftsdato: 05.05.2025

Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	4203	**Gårdsnr.**	202	**Bruksnr.**	270	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sandnesøyren 24, 4812 KONGSHAVN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Renovasjon	4 817,84 kr
Sum	**4 817,84 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	1 445,58 kr	1/1	0 %	1 445,58 kr	722,80 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	140 liter	24,09 kr	1/1	0 %	3 372,25 kr	1 686,13 kr
				Sum	**4 817,83 kr**	**2 408,93 kr**

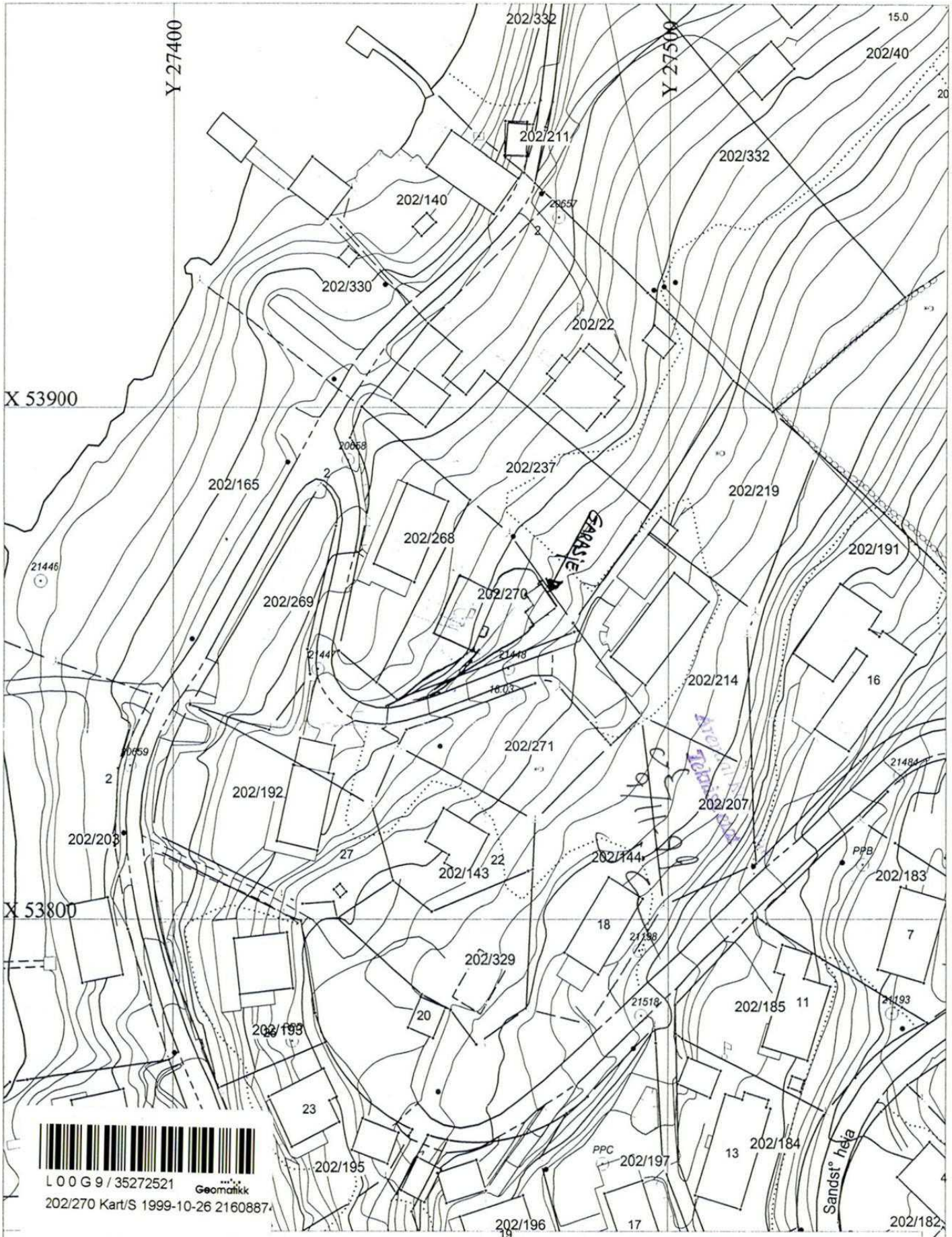
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



SITUASJONSKART

26 OKT. 1999

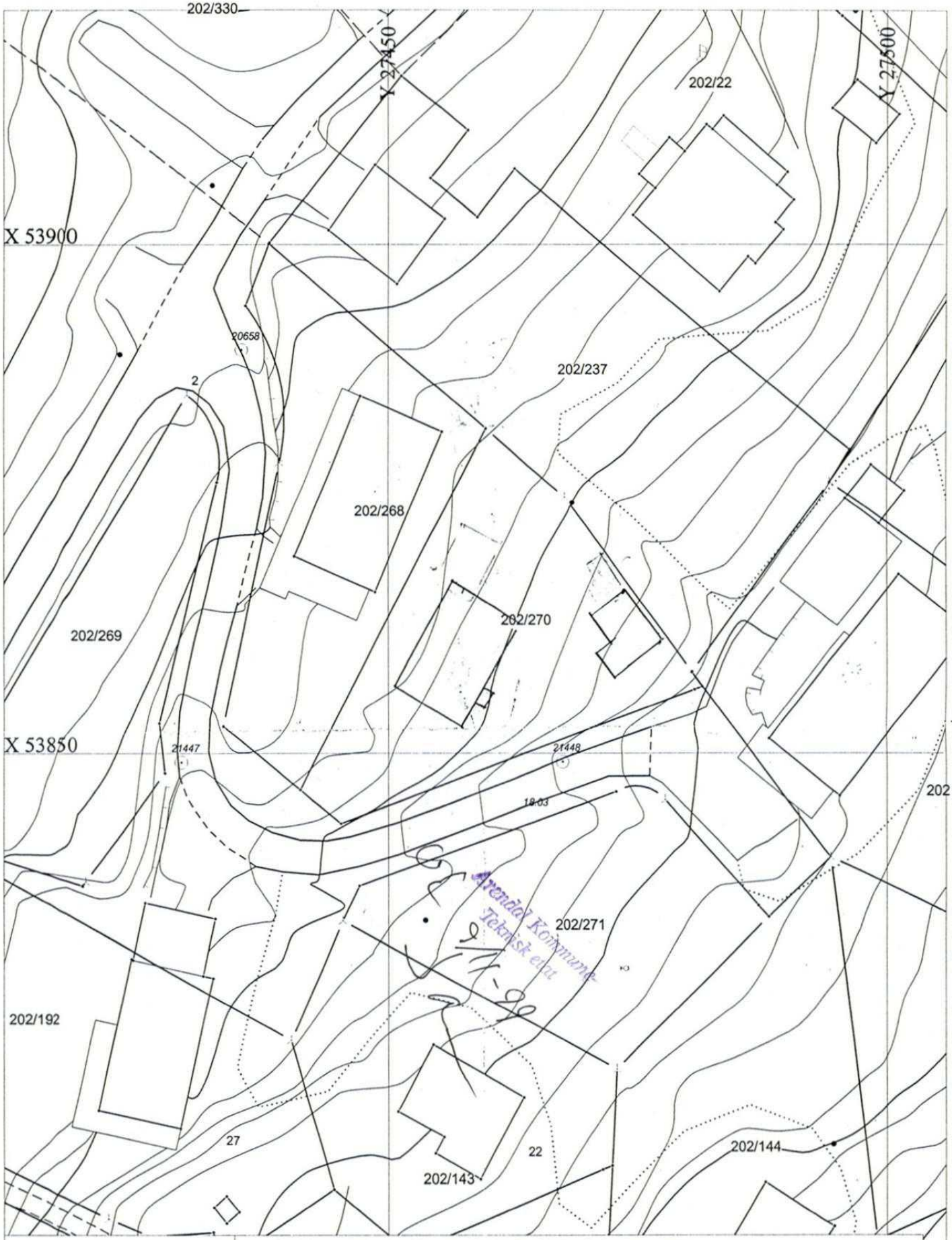
Jnr. 99052123

Dato: 21/10/99

Målestokk 1:1000

ARENDAL KOMMUNE, Oppmåling v/.....

N



SITUASJONSKART

N

Dato: 21/10/99

26 OKT. 1999

Jnr. 9905 2123

Målestokk 1:500

ARENDAL KOMMUNE, Oppmåling v/.....

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 4203 - ARENDAL
Gårdsnummer: 202
Bruksnummer: 270

Utskriftsdato/klokkeslett: 12.05.2025 kl. 10:38
Produsert av: Hilde Talsethagen - 0906 Arendal

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	04.04.1990
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 202 / 270	741,1 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		030557	GJESDAL LEIV		SANDNESØYREN 24 4812 KONGSHAVN	1 / 2
Hjemmelshaver		020159	MOGHUS SIGNE BERIT		SANDNESØYREN 24 4812 KONGSHAVN	1 / 2

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6482565	491595		741,1 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: Omnummerert fra:	4203 - 202/270 0906 - 202/270		
Omnummerering v/kommuneendring	07.01.1992			smatmynd	
Omnummerering	Var 921 - 2/270/0/0	Omnummerert til: Omnummerert fra:	0906 - 202/270 0921 - 2/270		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	04.04.1990				
Kart- og delingsforretning					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0921 - 2/165	-744
Mottaker	0921 - 2/270	744

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	05.07.2019			stenkris	05.08.2019
Oppmålingsforretning	19/4501				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0906 - 202/214	0
Berørt	0906 - 202/219	0
Berørt	0906 - 202/237	0
Berørt	0906 - 202/270	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Sandnesøyren	23223	24			Grunnkrets	2202	Kongshamn	Nei
						Stemmekrets:	5	Tromøy	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070201	Tromøy	
				6482563	491591	Postnr.område:	4812	KONGSHAVN	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 8 828 423
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6482563 Øst: 491591
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal:	92	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	139	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	07.12.1994
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	01.04.1995
Bruksareal totalt:	139			Tatt i bruk:	15.08.1995
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	51	0	51	0	0	0	0	0
H01	1	88	0	88	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
23223 Sandnesøyren 24	H0101	Bolig	139	5	Kjøkken	2	2	202/270

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		JOHNSEN PER		

Bygningsnr: 8 828 423
Løpenr: 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6482557 Øst: 491587
Bygningsendringskode: Tilbygg
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	12	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	11	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	11	Avløp:		Ferdigattest:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Meldingssak registrer tiltak:	20.07.2012
Bruttoareal annet:				Tatt i bruk:	20.07.2014
Bruttoareal totalt:	0			Midlertidig brukstillatelse:	
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	11	0	11	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
23223 Sandnesøyren 24	H0101	Bolig	11	0		0	0	202/270

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	030557	GJESDAL LEIV		SANDNESØYREN 24 4812 KONGSHAVN

Bygningsnr: 21 608 874
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6482565 Øst: 491606
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

				Datoer	
Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0		
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	09.11.1999
Bruksareal annet:	50	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	50	Avløp:		Tatt i bruk:	31.12.2000
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	14				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	20	20	0	0	0	0	0
U01	0	0	30	30	0	0	0	0	14

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
23223 Sandnesøyren 24		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	202/270

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		JOHNSEN PER		

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 8 827 672
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6482567 Øst: 491597
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Bygging avlyst
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal:	0
Bruksareal bolig:	191
Bruksareal annet:	0
Bruksareal totalt:	191
Bruttoareal bolig:	0
Bruttoareal annet:	0
Bruttoareal totalt:	0
Alternativt areal:	0
Alternativt areal 2:	0

Ant. boliger:	1
Ant. etasjer:	3
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk
Avløp:	Offentlig kloakk
Har heis:	Nei

Datoer

Rammetillatelse:	27.12.1993
Igangsettingstillatelse:	
Bygging avlyst:	
Tatt i bruk:	
Midlertidig brukstillatelse:	
Ferdigattest:	

Etasjer

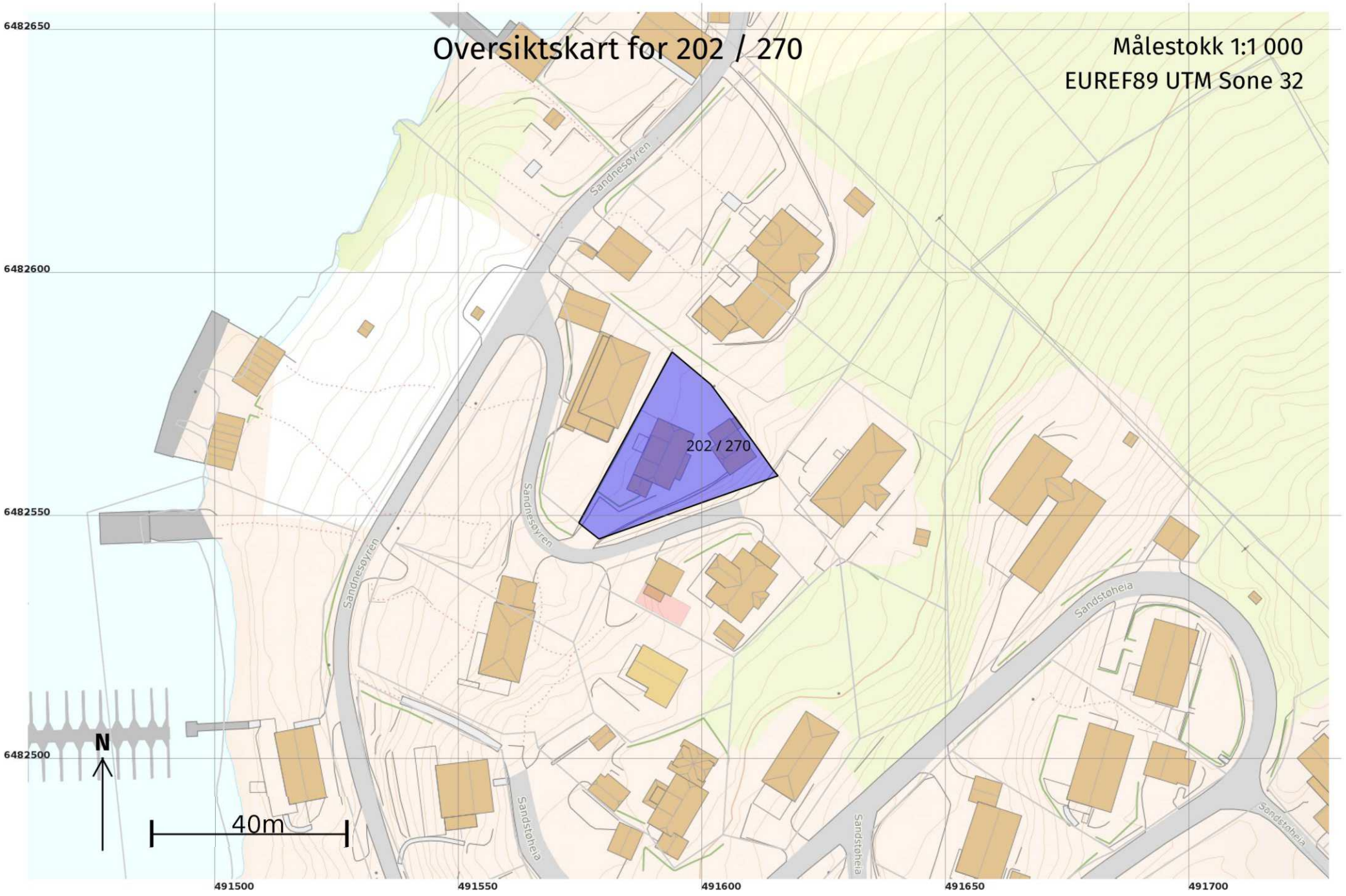
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	39	0	39	0	0	0	0	0
H01	1	81	0	81	0	0	0	0	0
U01	0	71	0	71	0	0	0	0	0

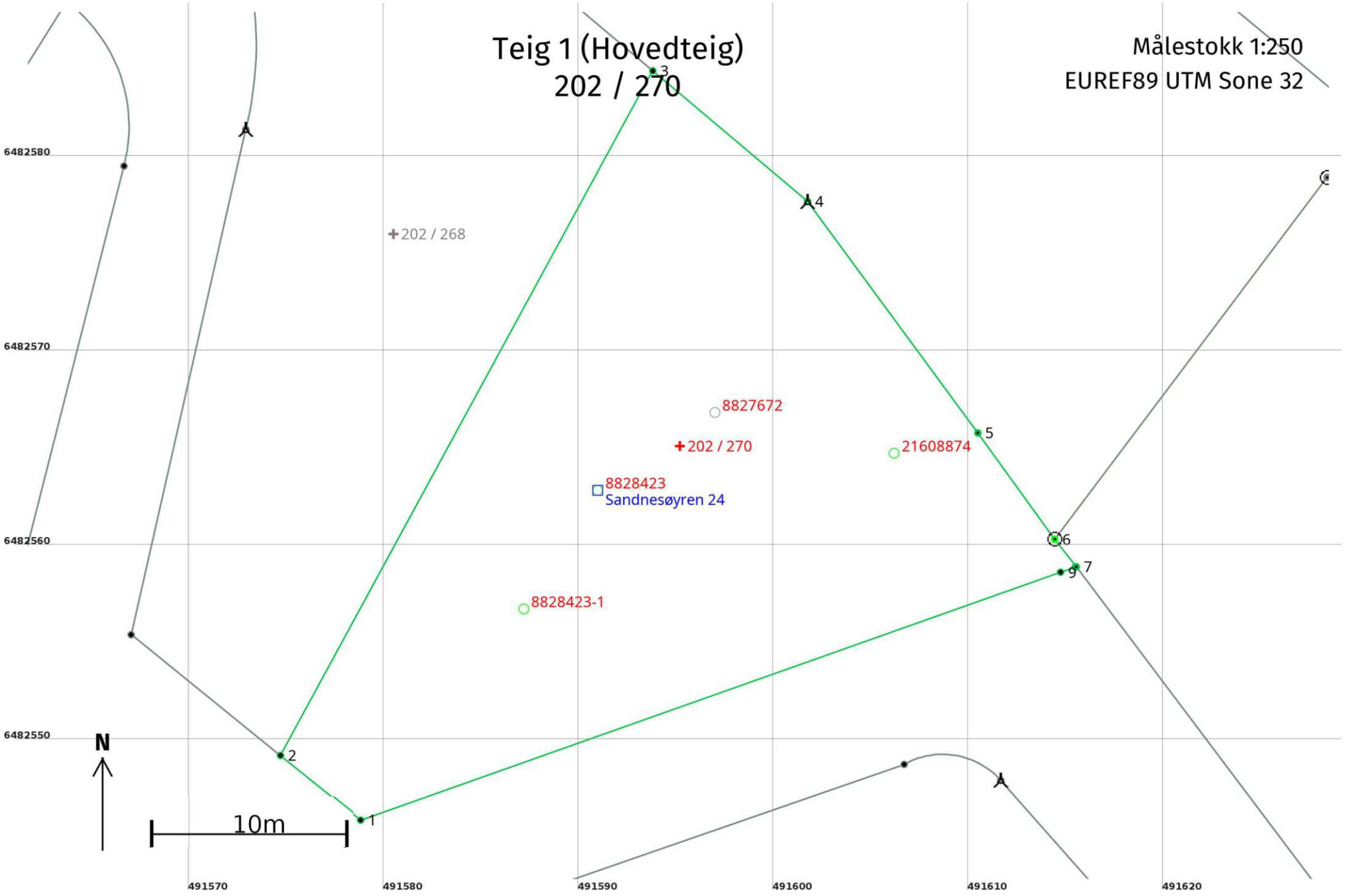
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	H0101	Bolig	191	5	Kjøkken	1	2	202/270

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		OLSEN KARL GEORG		ANTON AANONSENSVEI 3A 4815 SALTRØD


Oversiktskart for 202 / 270
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6482650
6482600
6482550
6482500
491500
491550
491600
491650
491700
202 / 270
Sandnesøyren
Sandnesøyren
Sandnesøyren
Sandstøheia
Sandstøheia
Sandstøheia
Sandstøheia
N
40m


Teig 1 (Hovedteig)
202 / 270
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
6482580
6482570
6482560
6482550
491570
491580
491590
491600
491610
491620
202 / 268
8827672
202 / 270
21608874
8828423
Sandnesøyren 24
8828423-1
1
2
3
4
5
6
7
9
N
10m

Areal og koordinater

Areal: 741,1 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6482565 **Øst:** 491595

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6482546,05	491578,84	Jord 5,28	Annet grensemerke	10 Terrengmålt	14	
2	6482549,37	491574,73	Jord 40,03	Annet grensemerke	10 Terrengmålt	14	
3	6482584,56	491593,82	Jord 10,40	Annet grensemerke	10 Terrengmålt	14	
4	6482577,85	491601,76	14,76	Bolt	10 Terrengmålt	14	
5	6482565,95	491610,49	6,74	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
6	6482560,48	491614,43	Jord 1,79	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
7	6482559,07	491615,54	0,06	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
8	6482559,05	491615,48	0,79	Umerket	10 Terrengmålt	14	
9	6482558,79	491614,73	Jord 38,08	Annet grensemerke	10 Terrengmålt	14	

Ferdigmelding/-besiktigelse

Denne blankett (Del A - Ferdigmelding) fylles ut og sendes til teknisk etat i kommunen i 2 eksemplarer.

Trykt på selvkopierende papir

Til teknisk etat i (kommune)
Arendal

Byggeplass (adresse)			
Per Johnsen Sandstø 4812 Kongshavn			
Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsellnr.
	202	270	
Eier/fester av tomt			
Per Johnsen			
Adresse			Tlf.
Sandstø 4812 Kongshavn			

A. FERDIGMELDING

Herved meldes de utførte sanitærinstallasjoner i henhold til anmeldelse/utstedt installasjonstillatelse av:	Dato 15/2-95	ferdigstilt og etterkontrollert og klar for kommunens besiktigelse.

Merknader

FM. 6/3-95 ao JT



Sted, dato	Autorisert rørleggers underskrift
Tromøy 15/2-95	Ivan Andersen

B. FERDIGBESIKTIGELSE

Ferdigbesiktigelse er foretatt:	Dato	De utførte installasjoner	X	godkjennes på følgende betingelser mv.:
				godkjennes IKKE av følgende grunner mv.:

Spesifiser

Kontroll ikke foretatt men godkjent på tillit.

Ny ferdigmelding må innsendes når de påpekte mangler/feil er rettet.

Sted, dato	Underskrift
8/3-95	J. Ruslow

INNMÅLING AV STIKKLEDNINGER

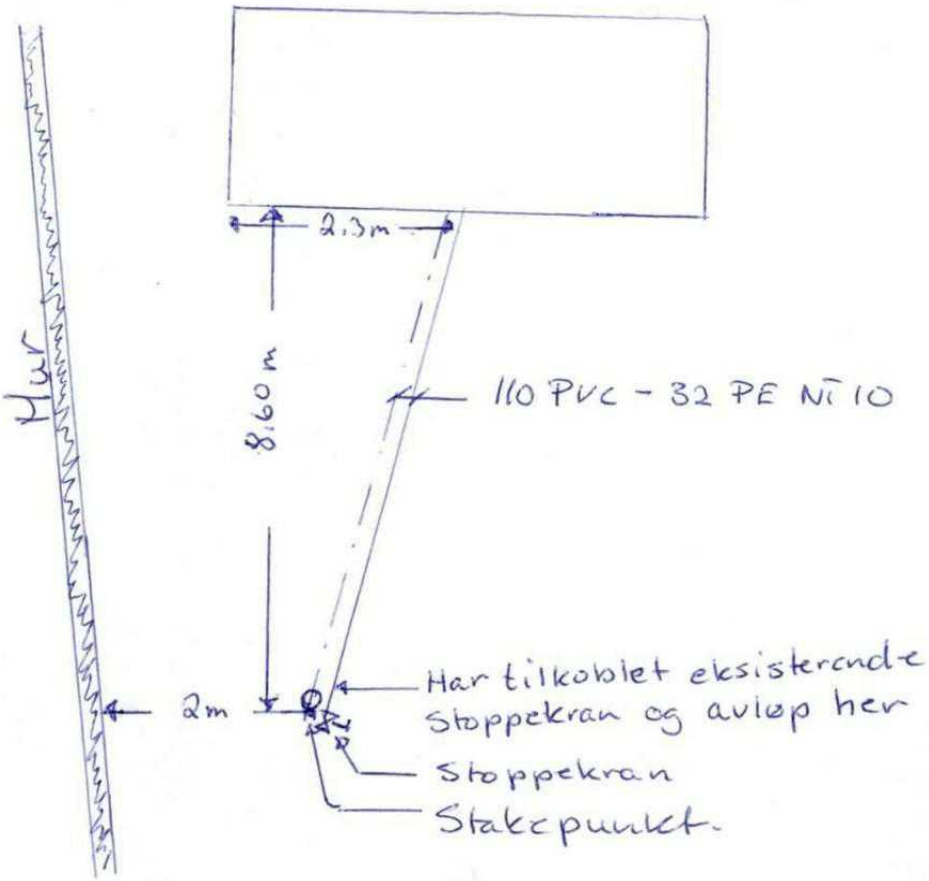
Per Johnsen, Sandstø, 4812 Kongshavn.

REG.DATO_ _ _ _ _ _ GATENAVN_ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ HUSNR_ _ _ _ _

GNR_ 202 _ _BNR_ 270 _ _

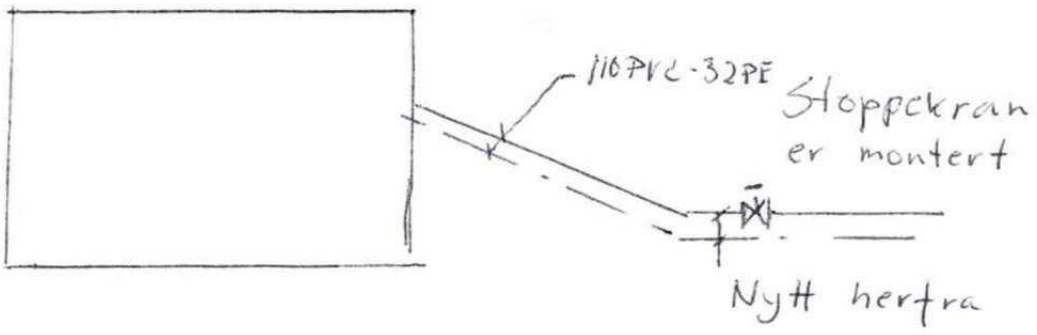
Målsatt skisse som viser:

- Stoppekran
- Tilkoplingssted
- Eventuelle kummer
- Rørdimensjon og materialtype



KOPI:HUSEIER

Per Johnsen Hausjå



Skatteetaten

Dato
23.06.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

MAREN GODERSTAD
Songe terrasse 9 H0101
4842 ARENDAL

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4203 ARENDAL

Gnr 202 Bnr 270 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Sandnesøyren 24, 4812 KONGSHAVN

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 840 647
Som sekundærbolig:	kr 3 362 588

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

LØSØRE OG TILBEHØR

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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sandnesøyren 24, 4812 Kongshavn
Gnr. 202, Bnr. 270, Arendal kommune.

Oppdragsnummer:
307250079

Meglerforetak: PrivatMegleren Arendal

Saksbehandler: Maren Goderstad

Telefon / Mobil: 46 88 42 00 / 991 29 402

E-post: maren.goderstad@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.
