

Øvre Sandstø 1

Asdal



Prisantydning: **kr 4 190 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Boligen har en romslig lys stue med stor dekorativ peis



Fra stuen er det skyvedør ut til veranda mot syd. Store vinduer sørger for godt med naturlig lys.

Tiltalende og lekkert oppusset enebolig med stor tomt og trippel garasje

OMRÅDE

Asdal

ADRESSE

Øvre Sandstø 1, 4824

BJORBEKK

Prisantydning

kr 4 190 000,-

Omkostninger: **kr 105 750,-**

Totalpris: **kr 4 295 750,-**

Formuesverdi: **kr 975 784,-**

Kommunale avgifter: **kr 26 396,- per år**

Eiendomskatt: **kr 5 472,-**



Tor Jan Endresen

Eiendomsmegler

404 08 021

torjan.endresen@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Arendal

Vesterveien 1B, 4801 Arendal

37 02 05 00

sormegleren.no

BRA-i: 178 m²

BRA-e: 122 m²

BRA Total: 300 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1949

Soverom: 4

Etasje: 3

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 2500.2 m²

ØVRE SANDSTØ 1

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 437, bruksnummer 21 i Arendal kommune.

Areal

BRA - i: 178 m²

BRA - e: 122 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 300 m²

TBA: 80 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 57 m² Gang, bad/vaskerom, entrè, bod, kjellerstue og kott

1. etasje

BRA-i: 70 m² Entrè, gang, bad, stue og kjøkken

2. etasje

BRA-i: 51 m² Gang, 4 soverom

TBA fordelt på etasje

Kjeller

24 m² Terrasse

1. etasje

52 m² Veranda

2. etasje

4 m² Luftebalkong

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 82 m² Garasje, garasje 2 og bod

2. etasje

BRA-e: 27 m² Bod/gang, bod

Redskapsbod

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 13 m² Redskapsbod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2500.2 m²

Tomtebeskrivelse

Stor eiet tomt på 2,5 mål. Tomten er meget solrik og meget pent opparbeidet. Innkjørsel er belagt med belegningsstein, med flott trapp videre opp til inngangsparti. Det er flere usjenerte uteplasser på eiendommen. Pergola og lekestue utenfor inngangspartiet. Forøvrig er tomten opparbeidet og beplantet med hekker, blomsterbed, prydbusker, natursteinsmurer og en stor plen som er et eldorado for lek og spill. Stor trippel garasje med innredet loftsrom.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i endevei uten gjennomgangstrafikk i et etablert og koselig boligområde på Bjorbekk. Fra eiendommen er det kort vei til barnehager, skoler, idrettsanlegg, butikker mv. Fine turløyper i området.

Adkomst

Kjør fra Arendal sentrum, opp Vesterveien og fortsett til Strømmen, i rundkjøringen tar du 1. avkjørsel og kjører mot Rykene. Etter det gamle kommunehuset på Bjorbekk tar du til venstre mot Asdal og følger veien mot Rykene. Etter å ha passert avkjørselen til Asdal skoler, tar man neste avkjørsel til høyre inn til Adamshaven. Ta så første vei til venstre, og så venstre igjen. Du får da boligen på venstre side. Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeglere, og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Bebyggelsen

Enebolig oppført i tre på betong grunnmur. Takstein på tak. Isolerglass vinduer. Utvendige vegger er etterisolert med 5 cm Glava, ny vindsperre og ny kledning i 2022. De fleste vinduer ble byttet i 2016, og verandadør i 2023.

Barnehage/Skole/Fritid

Asdal barnehage (1-5 år) ca 900 m unna, Eplehagen barnehage (1-5 år) ca 1,8 km unna, og Natvigheia barnehage (1-5 år) ca 2,6 km unna.

Skolekrets

Asdal skole (1. - 10. klasse) ligger ca 1 km unna.

Offentlig kommunikasjon

Busstopp ca 200 m fra boligen.

Bygningssakkyndig

Lossius Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja
Beskriv feilen og omfanget: Vannlekkasje på bad i kjeller.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja

2.1.1 Navn på arbeid: Bad 1etg

2.1.2 Årstall: 2016

- 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært
- 2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Totalrenovering, el anlegg, rør i rør, smøre membran, fliser.
- 2.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Hoel VVS AS, Centrum Elektro AS, Moulund Gulv og Flis
- 2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja
- 2.2.1 Navn på arbeid: Bad/vaskerom kjeller
- 2.2.2 Årstall: 2024
- 2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært
- 2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Totalrenovering grunnet vannlekkasje. Drenering av gulv, el anlegg, rør i rør, smøre membran, fliser. Rørfornyng av avløp.
- 2.2.5 Hvilket firma utførte jobben? Multiflis AS, Hoel VVS AS, Nedig AS, Rør og Spyleservice AS
- 2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja

Tak, yttervegg og fasade

- 4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja
- 4.1.1 Navn på arbeid: Nye vinduer
- 4.1.2 Årstall: 2016
- 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært
- 4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Byttet alle vinduer, utenom 4stk kanappvinduer. Utført av huseier med fagbrev som Tømrer.
- 4.2.1 Navn på arbeid: Verandadør
- 4.2.2 Årstall: 2023
- 4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært
- 4.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Byttet verandadør stue. Utført av huseier med fagbrev som Tømrer.
- 4.3.1 Navn på arbeid: Etterisolering av yttervegger
- 4.3.2 Årstall: 2022
- 4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært
- 4.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Etterisolert yttervegger med 5cm glava, ny vindspærre og ny kledning. Utført av huseier med fagbrev som Tømrer.

Kjeller

- 6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken? Ja
- 7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? Ja
- Beskriv omfanget: Ble observert fukt i kjeller under renovering i 2016 grunnet manglende drenering utvendig. Ble anbefalt etter befarng av Anticimex og vannrette innvendig av firmaet Reptec AS. Dette ble da gjort på de utsatte veggene.

Elektrisitet

- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja
- 10.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid
- 10.1.2 Årstall: 2018
- 10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært
- 10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Nytt sikringssskap, skjult anlegg
- 10.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Nedig AS
- 10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja

Rør

- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja
- Brudd i avløpsrør. Sprekk i vannrør på bad i kjeller
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja
- 13.1.1 Navn på arbeid: Bad/vaskerom kjeller
- 13.1.2 Årstall: 2024
- 13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært
- 13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Totalrenovering grunnet vannlekkasje. Drenering av gulv, el anlegg, rør i rør, smøre membran, fliser. Rørfornyng av avløp.
- 13.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Multiflis AS, Hoel VVS AS, Nedig AS, Rør og Spyleservice AS
- 13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja
- 13.2.1 Navn på arbeid: Nytt avløpsrør

13.2.2 Årstall: 2023

13.2.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

13.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Avløpsrør ble byttet fra betong til plast fra hus til kommunalt anlegg.

13.2.5 Hvilket firma utførte jobben? Rør og Spyleservice AS, Hoel VVS AS

13.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja

Hva slags skadedyr og hva var omfanget? Mus grunnet manglende musebånd. Dette ble montert da yttervegger ble etterisolert. Ingen observasjoner etter oppussing.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja

Beskriv omfanget: Ble observert mugg på svartpapp inni kjellervegg mot grunnmur under renovering i 2016 grunnet manglende drenering utvendig. Ble anbefalt etter befaring av Anticimex og vannrette innvendig av firmaet Reptec AS. Dette ble da gjort på de utsatte veggene.

Planer og godkjenninger

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? Ja

Beskriv nærmere hvilke forhold: Båndlagt grunnet planlegging av ny E-18.

Se selgers egenerklæringskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

1. etg.: entrè, gang, bad, stue og kjøkken. 2. etg.: gang og 4 soverom. U.etg.: Gang, bad/vaskerom, yttergang, kjellerstue og bod.

Arendal kommune opplyser at det ikke foreligger noen godkjente byggetegninger i deres arkiv. Dette medfører at megler ikke kan kontrollere at bruken av rommene i boligen samsvarer med det de er godkjent som. Eventuelle pålegg/søknader som følge av ulovlige tiltak på eiendommen er kjøpers risiko og ansvar.

Standard

Enebolig oppført i 1949, vesentlig påkostet og rehabilitert gjennom de senere år. Boligen holder gjennomgående god standard og er delikat oppusset med moderne fargevalg. Det er etterisolert utvendige vegger, samt skiftet vinduer/dører og ny kledning på boligen. Innvendig er det et lekkert kjøkken fra Drømmekjøkkenet i hvit utførelse, med alle hvitevarer integrert. Masse skap- og benkplass, samt god plass til spiseplassen på kjøkkenet. Stuen er lys og romslig, med flere møbleringsmuligheter. Skyvedør ut til stor veranda med morgen- og formiddagssol. Flott peis plassert midt i stuen, samt varmepumpe for oppvarming. Boligen har 2 nyere bad, begge flislagt på gulv og vegger, med baderomsinnredning m/ skuffer, speil, toalett og dusj. I 2. etg. finner du en gang og 4 soverom. I kjeller er det en koselig tv-stue, en stor fin bod, gang og bad m/ opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Fra badet er det utgang videre ut til hagen.

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Lossius Takst AS den 17.06.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Utvendig

Nedløp og beslag, TG2

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av stål mulig fra tidsrom da taktekket ble skiftet på slutten av 90-tallet. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år. Normal tid før utskifting av takrenner/

nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere og stigetrinn for feier på taket. - Det ble registrert noe manglende eller feil fall på en av takrennene.

Tiltak: Snøfangere bør monteres på tak over/i nærhet til der folk og husdyr kan oppholde seg/ferdes. - Stigetrinn for feier må påregnes montert. - Vedlikehold og utbedring av takrenner med svakt eller feil fall er påregnelig. Generelt bør takrenner renses.

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Saltak med valm oppført av plassbygde takstoler. Kaldtloft ble noe begrenset inspisert på grunn av lagrede gjenstander i rommet.

Vurdering av avvik: Det gjøres oppmerksom på at det ikke er isolasjon i skråtak. - Takkonstruksjonen er bygd uten eller med begrenset lufting. - Noe eldre fuktskjolder eller misfarget taktro registrert på loft.

Tiltak: Det anbefales etterisolering av loftsetasjonen der det mangler eller er lite isolasjon.

Vinduer,TG2

Hovedsakelig vinduer med malte karmene og rammer av tre med 2-lags glass. Kjellervinduer av PVC. I hovedsak er vinduer skiftet i løpet av de senere årene, med unntak av enkelte vinduer som er fra midten av 90-tallet. Vinduer som er under 25 år, TG 1. Eldre vinduer, TG 2 grunnet alder.

Vurdering av avvik: Vinduer i karnapp i stuen har passert 25 år, noe som tilsier at over halvparten av forventet levetid er utgått på pakninger/gummilister, bevegelige deler og isolerglass. På grunn av vinduenes alder må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert. Det ble imidlertid ikke registrert symptomer av punktering på befaringsdagen.

Tiltak: Basert på alder må det kunne forventes at vinduer som er passert 25 år er en del av det fremtidige vedlikehold- og utskiftingsbehovet.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG3

Terrasse, plattinger og verandaer av ulik alder oppført i tre.

Vurdering av avvik:

TG 3: - Deler av veranda i nærhet av inngangsdør til kjeller mangler rekkverk. Fallhøyde er over 50 cm.

TG 2: - Enkelte terrassebord på hoved veranda ut fra stue har noe mykt treverk. - Rekkverk er noe for lavt ihht. dagens regelverk.

Tiltak: Det må monteres rekkverk der dette mangler. - Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde ihht. dagens standard. Ved en senere utskifting av rekkverk bør imidlertid dette vurderes. - Det er påregnelig med noe vedlikehold/utskifting av terrassebord som har slitasjeskade.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Utvendige trapper,TG3

Trapper av tre eller betong mellom ulike nivåer.

Vurdering av avvik: TG 3: Flere trapper mangler rekkverk/håndlist. TG 2: - Enkelte fliser har løsnet eller har skader.

Tiltak: Det må monteres rekkverk på trapper som mangler dette.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3

Etasjeskille/bjelkelag av tre. Ved kontroll av nivåforskjell på gulv ble det hovedsakelig registrert normale avvik alder tatt i betraktning, men nivåforskjellen ansees som et avvik basert på standardens krav. Se kommentar under. Kontrollen er kun stikkmessig utført. Lydisolering og brannforhold mellom etasjer er ikke kontrollert. Trinnlyd i trapper og stedvis knirk i gulvflater forekommer. Dette er normalt og må forventes i boliger bygd i tre.

Vurdering av avvik: Høydeforskjell målt på 2 m. lengde var stedvis over 20 mm. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 3 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak: Oppretting er ikke prekært. 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. Ny eier må selv vurdere eventuelt behov for oppretting.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Radon,TG2

Vurdering av avvik: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger. Boligen ligger for øvrig i et område skravert gult, som betyr aktsomhet "moderat til lav" iht. DSA, som vil si, "lite sannsynlig skadelig", eller "normale forekomster".

Tiltak: Det er ikke krav om radonmåling for boliger som ikke leies ut, men anbefales.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Rom Under Terreng,TG2

Deler av boligen står under terreng og har tidligere hatt problemer med vanninntrenging i grunnmur. Selger opplyser at dreneringsarbeider på utsiden er vanskelig å få til på en god måte, da grunnmuren delvis står på eller tett inntil fjell. I underetasjen nær trappen har det tidligere vært betydelig fuktvandring i vegg. I forbindelse med oppussing/renovering av kjelleretasjen har selger engasjert Reptec AS for tetting av grunnmuren på innsiden av betongen. Løsning som Reptec bruker er ikke preakseptert SINTEF-godkjent, men kan likevel se ut til å fungere da fuktutslag er betydelig begrenset. I tillegg til dette benytter selger seg av avfukter for å begrense luftfuktigheten i etasjen. Dette anbefales videreført.

Vurdering av avvik: Det ble registrert moderate utslag ved fuktmåling på svill i påforet vegg. Se beskrivelsestekst. - Tetteløsninger utført av Reptec er ikke Sintef-godkjent.

Tiltak: Påforet vegg bør holdes under oppsyn. - Det anbefales videreføring av bruk av avfukter i rommet.

Selger har bevist panelt med diffusjonsåpen panel under trapp for å hindre at fukt skal lukkes inne bak panel. Det gjøres oppmerksom på at dette panelet ikke bør overmales.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige trapper,TG2

Nyere trapper mellom etasjer fra Vegårshei trappeverksted. Trappen mellom 1. etasje og loft har forskriftsmessig montert rekkverk og håndløper på vegg. Trapp mot underetasjen mangler dette. Normal trinnyd og knirk må kunne forventes. Trappen fremstod i god stand.

Vurdering av avvik: Trapp tilknyttet kjeller mangler håndlist på vegg.

Tiltak: Håndløper bør monteres for å lukke avviket.

Våtrom

1. etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Rommet har flislagt gulv. Gulvet har noe fall fra dørterskel mot sluk. men det er utette løsninger ved dør og oppkant er ikke tilstrekkelig. Lekkasjesikringen forutsetter at membran/tettesjikt er intakt, tette løsninger bak lister ved dør, og at sluk og avløpsrør til en vær tid rengjort/åpne. Lekkasjesikringen vurderes ikke å være tilstrekkelig ihht. gjeldene forskriftskrav i TEK. Det er målt ca.15 mm. høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik: Lekkasjesikringen er ikke tilstrekkelig ihht. krav. Høydeforskjell mellom sluk og tett oppkant ved dør er under 25 mm. Det generelle fallet på gulvet er heller ikke tilstrekkelig.

Kjøkken

1. etasje > Stue/kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Kjøkkeninnredning fra 2016 produsert og montert av Drømmekjøkkenet. Innredningen har profilerte fronter og benkeplate av stein. Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn, micro og koketopp. (induksjon) Kjøkkenet fremstår i normal god stand alder tatt i betraktning. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at funksjonstest/kontroll av hvitevarer ikke inngår som en del av tilstandsvurderingen. Henviser til selger for informasjon om tilstand og funksjon. Helhetsinntrykk kjøkken, TG 1.

Vurdering av avvik: Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

Tiltak: Komfyrvakt og lekkasjevarsler bør monteres for å ivareta brannsikkerhet og lekkasjesikring, men var ikke et krav på oppføringstidspunktet for boligen.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Tomteforhold

Drenering,TG2

Dreneringsløsninger fra opprinnelig byggeår. Boligen står delvis plassert på fjell, noe som gjøre det vanskelig å utbedre dreneringen rundt boligen.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Forstøtningsmurer,TG2

Boligen ligger i skrånet terreng omgitt av hage på ulike nivåer. Flere eldre støttemurer registrert.

Vurdering av avvik: Enkelte eldre murer er noe deformert etter jordtrykk.

Tiltak: Utbedringstiltak er ikke prekært.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

Nyere avløpsrør skiftet i 2023. Utvendige vannrør er mulig over 25 år.

Vurdering av avvik: Det kan ikke utelukkes at utvendige vannledninger er fra byggeår (over 25 år). Det vil si at over halvparten av forventet levetid er utgått.

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Kommunen opplyser at det ikke eksisterer originale tegninger på boligen i deres byggesaksarkiv.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift? Nei

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

Fremkommer i rapporten.

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

Et av kjellerrommene fremstod som en kjellerstue. Dette rommet tilfredsstillter ikke dagens forskrift for rømningsvei.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Integrert stekeovn, micro, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Moderniseringer og påkostninger

Hele boligen er nyoppusset i perioden 2016 - 2024.

Modernisert/Påkostet år

2016

Parkering

Trippel garasje, samt godt med parkering i egen oppkjørsel.

Forsikringsselskap

Fremtind

ENERGI

Oppvarming

Peis i stue, varmepumpe, varmekabler i entrè og begge bad. Forøvrig oppvarming med panelovner.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

ØKONOMI**Kommunale avgifter**

Kr 26 396

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Inkluderer gebyr for vann, avløp, feiegebyr, eiendomsskatt og renovasjon.

Eiendomsskatt

Kr 5 472

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Inkludert i beløp for kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 975 784

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 707 980

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

OFFENTLIGE FORHOLD**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4203/437/21:

05.09.1973 - Dokumentnr: 6498 - Skjønn

EKSPROPRIASJONSOVERSKJØNN VEDR.RIKSVEG 407

Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.2024 - Dokumentnr: 1799428 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Sørmeglere AS

Org.nr: 944 121 331
Elektronisk innsendt

05.01.1948 - Dokumentnr: 9 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:437 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1815432 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:437 Bnr:21

07.01.1948 - Dokumentnr: 21 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:437 Bnr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse på grunn av alder. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen. Kommunen opplyser at det ikke foreligger noen godkjente byggetegninger i deres arkiv. Dette medfører at megler ikke kan kontrollere at bruken av rommene i boligen samsvarer med det de er godkjent som. Eventuelle pålegg/søknader som følge av ulovlige tiltak på eiendommen er kjøpers risiko og ansvar.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.
Privat vei fra veikryss til oppkjørsel. Vei til eiendommen etablert over naboeiendommen(er). Veiretten er ikke tinglyst. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med å formalisere avtale vedr. veirett og evt. tinglysning av denne påhviler kjøper.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til Annen veggrunn , Områder for boliger m/tilhørende anlegg , og tilhører reguleringsplan Gang- Sykkelvei, Lunderød - Sandstø, Lunderød - Sandstø II, delfelt A22, A31-37, A39 , datert 14.04.1997, 27.12.1995.

Det pågår planarbeid med plannavn E18 Dørdal-Grimstad som berører denne eiendommen.
På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel, men kan fritt leies ut.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er over to mål, og egenerklæring om konsesjonsfrihet må fylles ut. Kjøper må undertegne dette før megler sender til kommunen for registrering. Sørmegleren gjør oppmerksom på at kommunen må ha bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før skjøte kan sendes til tinglysing. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Prisantydning

Kr 4 190 000

Totalpris

Kr 4 295 750

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 104 750,- (ved salg til prisantydning)

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. alle valgfrie tillegg): kr 125 050,-

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

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres.

Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormeglere.no/personvern

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Selger

Arne David Bergmann
Lene Mjaaland Christensen

Oppdragsansvarlig

Tor Jan Endresen
Eiendomsmegler
torjan.endresen@sormegleren.no
Tlf: 404 08 021

Helena Hanssen Grevstad Fremmerlid
Saksbehandler
helena.hanssen@sormegleren.no
Tlf: 986 49 639

Ansvarlig megler

Tor Jan Endresen
Eiendomsmegler
torjan.endresen@sormegleren.no
Tlf: 404 08 021

Sørmegleren AS, avd. Arendal, Vesterveien 1B
4801 Arendal
Tlf: 370 20 500
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

04.09.2024



Stuen sett fra kjøkkenside. Varmepumpe sørger for jevn og god oppvarming.





Kjøkken med innredning i hvit utførelse med alle hvitevarer integrert. Godt med plass til spisebord



Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, micro, platetopp med ventilator, oppvaskmaskin og kjøleskap



Bad i hovedetasje med skuffinnredning med speilskap over



Trappegangen er pent oppusset i lyse farger



Hovedsoverom i 2. etasje med romslig garderobe med speil skyvedørsfronter



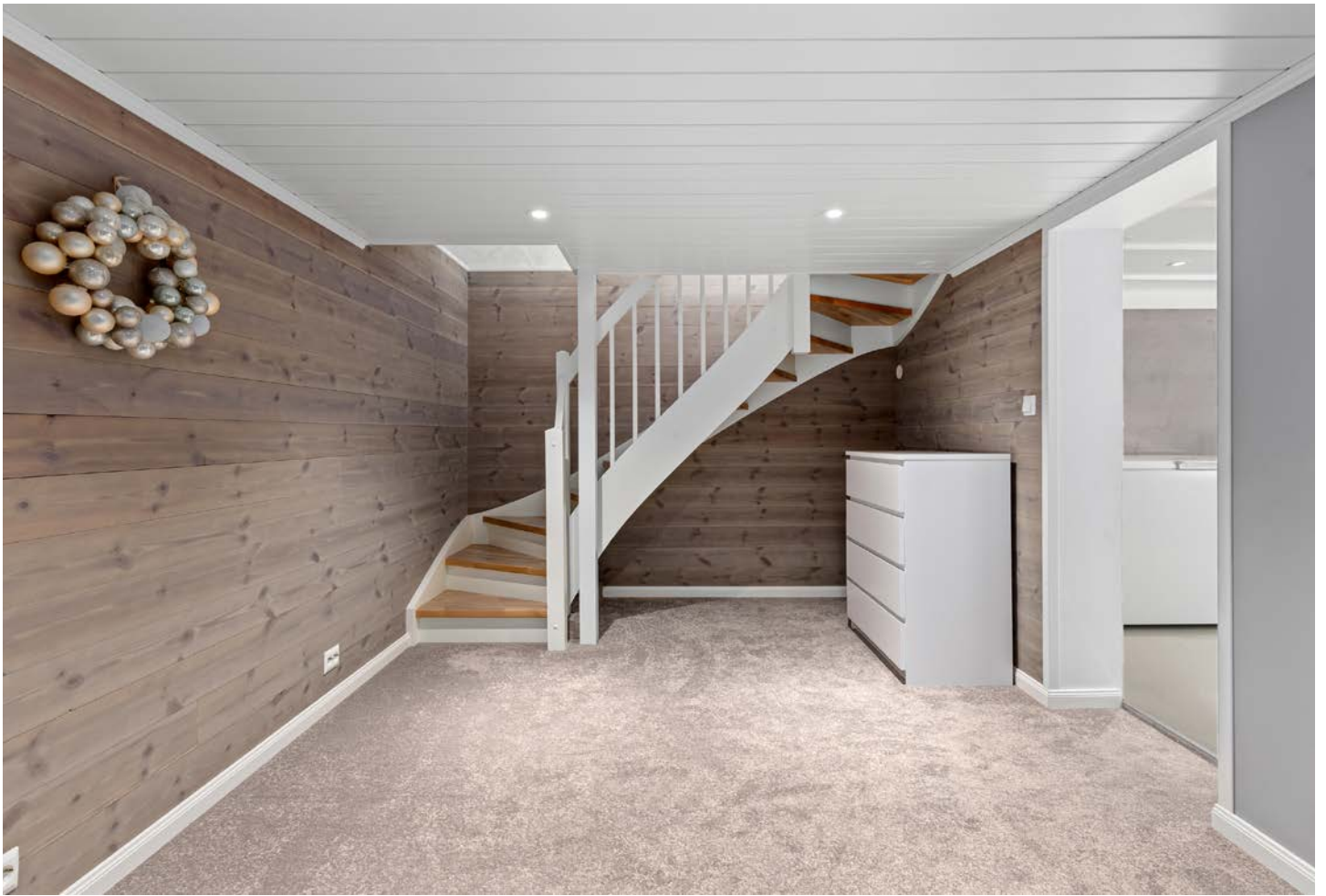
Soverom nr. 2 med plass til både skrivepult og seng



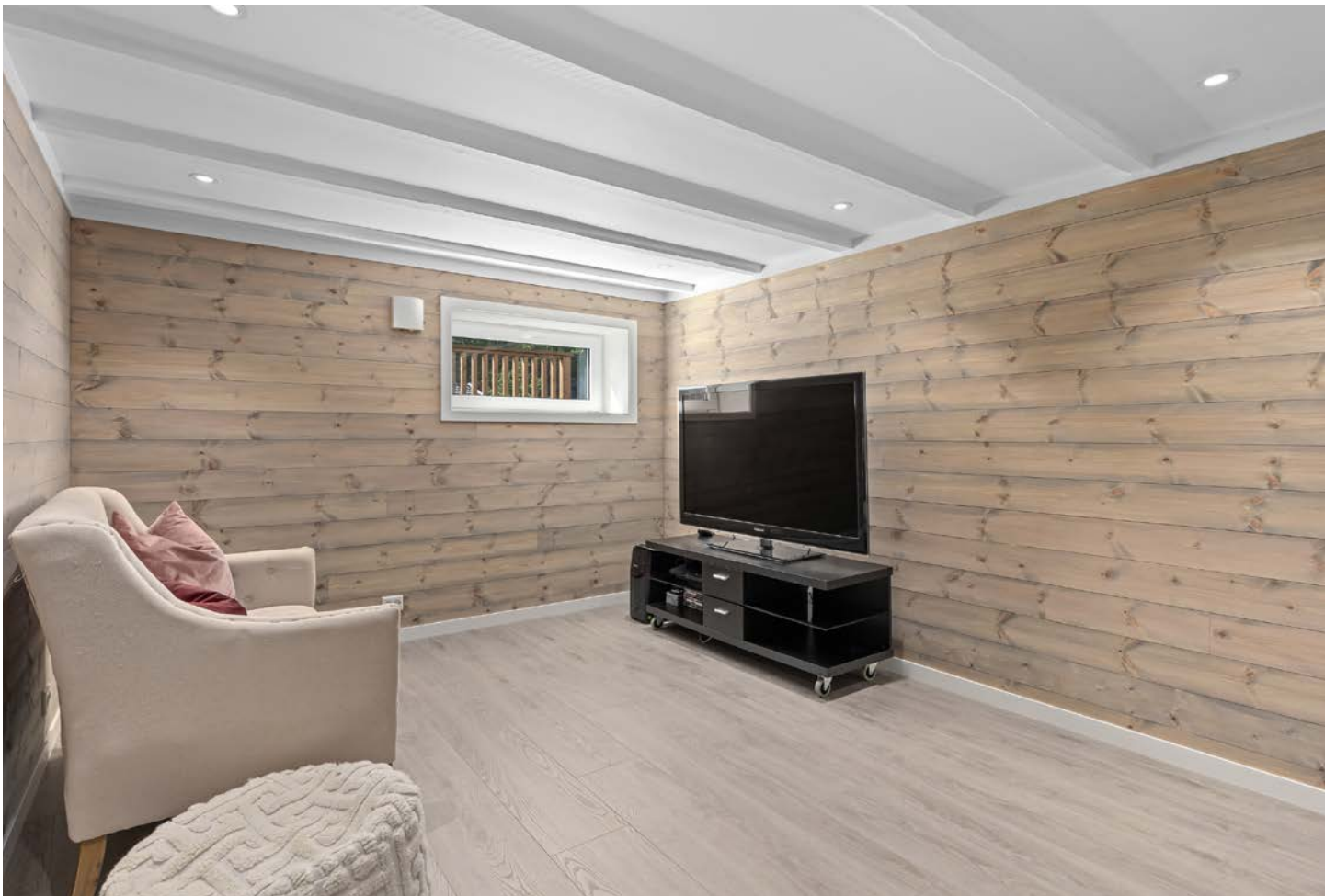
Soverom 3



Soverom 4. Plass til seng til høyre for bildet



Lekker oppusset gang i underetasjen



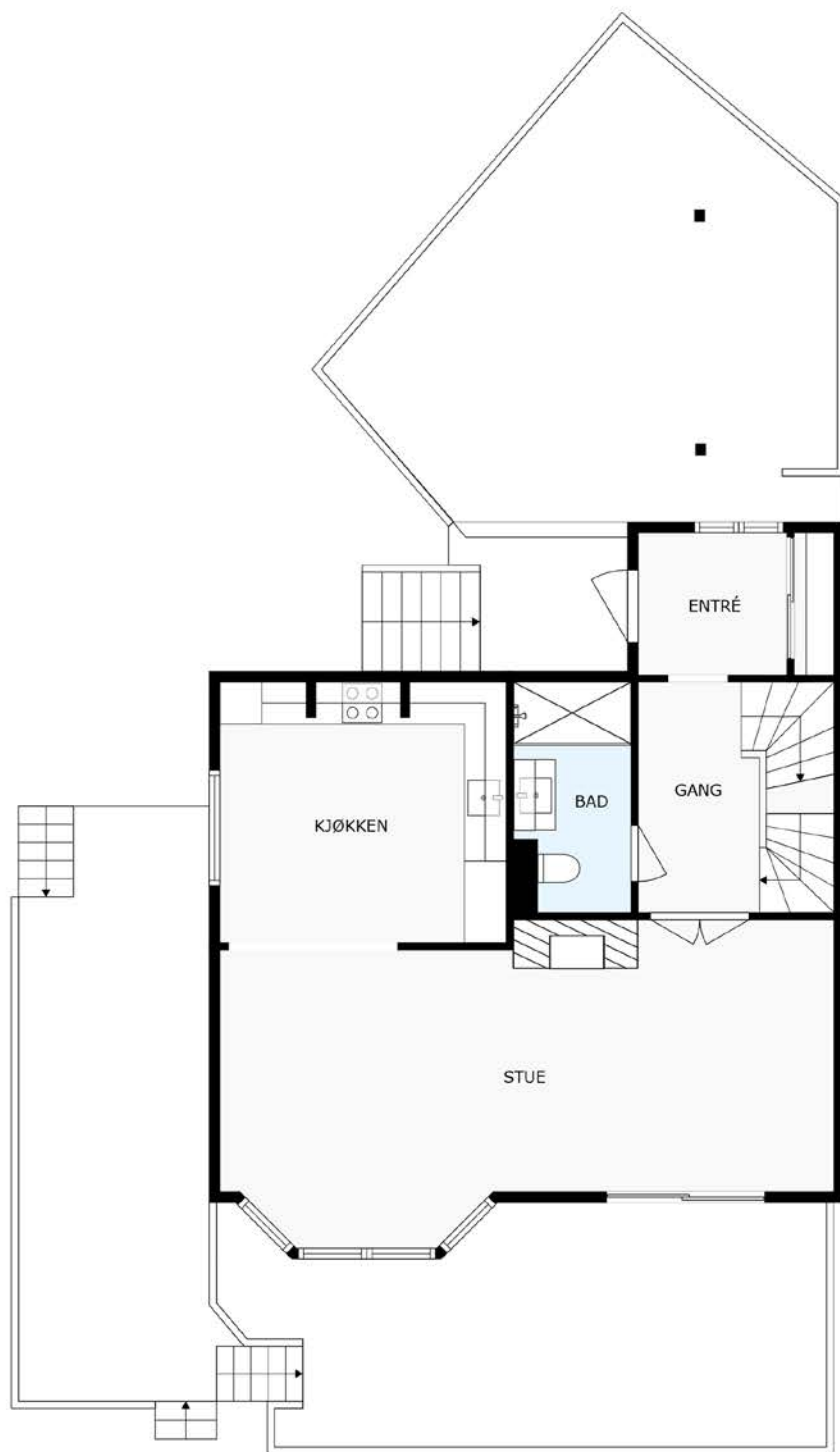
Tv-stue i underetasje



Badet er flislagt med store flis og innredet med moderne baderomsinnredning og speil med integrert belysning



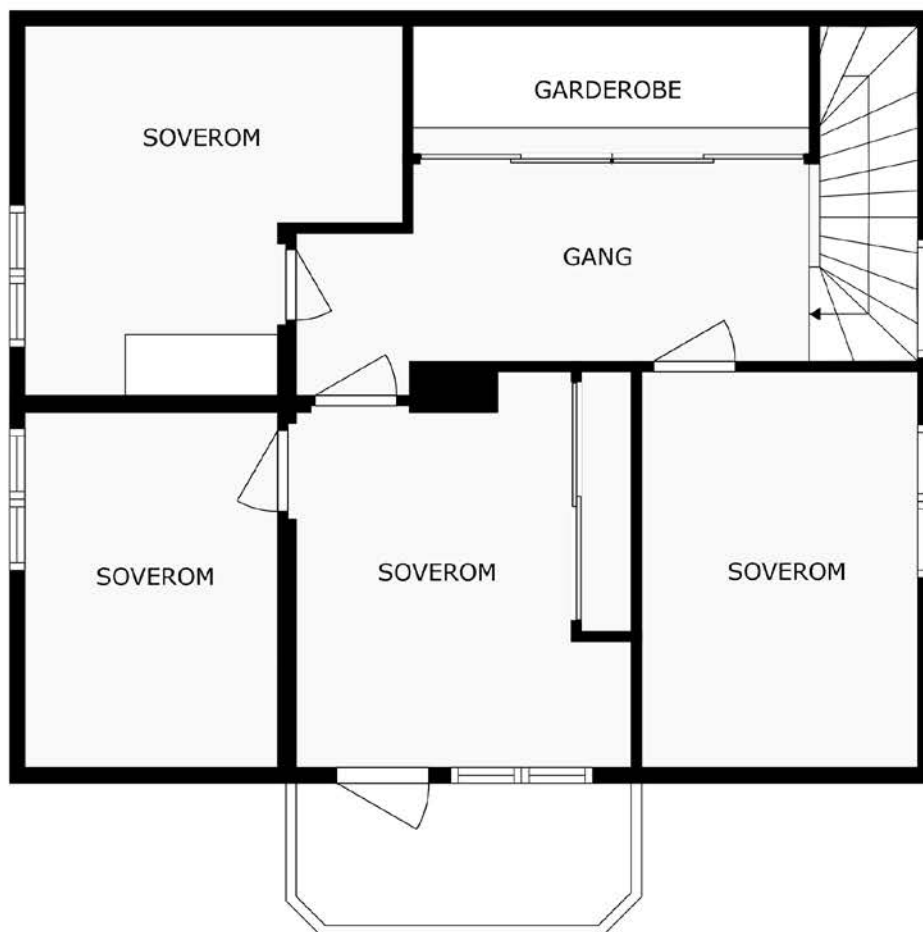
Helt nytt bad/vaskerom i underetasje

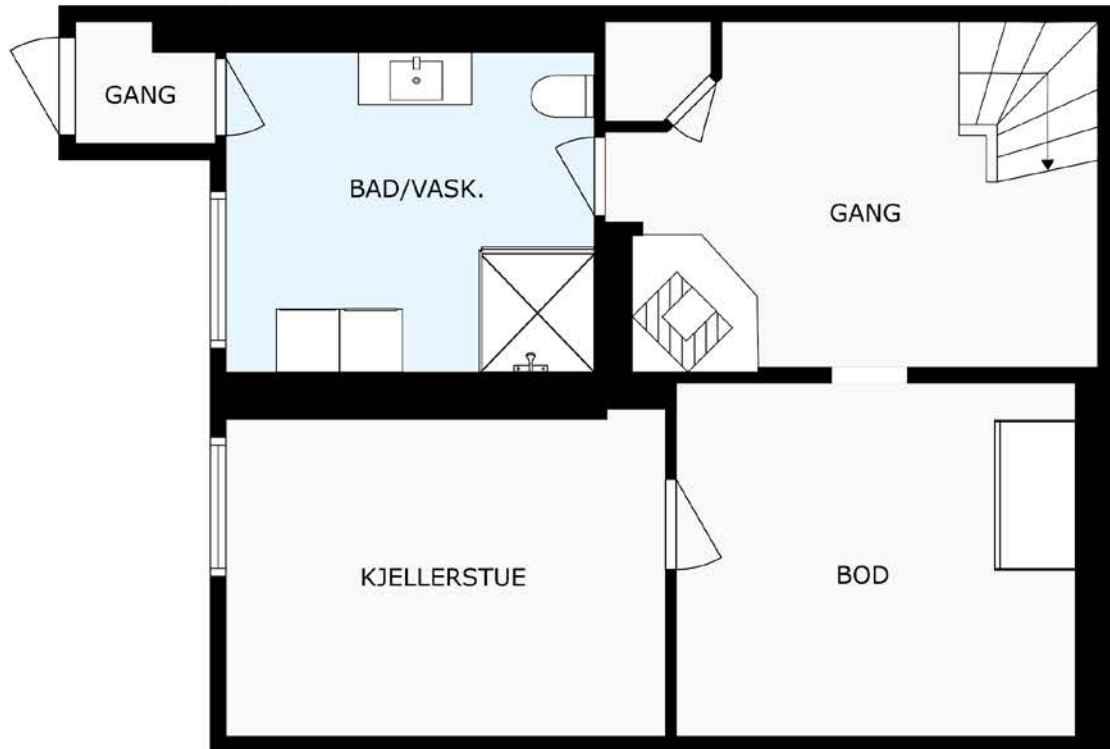


SM
SØNNAVIND MEDIA


SØRMEGLEREN

Plantegningen(e) er en illustrasjon
og er ikke målbar. Avvik kan forekomme







Nydelig stor uteplass i kveldssolen utenfor inngangsdøra



På uteplassen er det god plass til langbord under pergola



Uteplassen er skjermet for naboer, så her er det bare å nyte fine kvelder



Stor romslig veranda mot syd hvor man kan nyte morgenen og formiddagene





Tomten er meget pent opparbeidet og beplantet. Stor gårdsplass belagt med belegningsstein



Nydelig anlagt hageanlegg

Nabolagsprofil

Øvre Sandstø 1 - Nabolaget Rannekleiv/Vrengen - vurdert av 113 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Sandstø Linje 102, 120	3 min 0.2 km
Harebakken senter Totalt 12 ulike linjer	6 min 7.1 km
Stoa stasjon Linje R50	8 min 4.6 km
Arendal bussterminal Totalt 24 ulike linjer	10 min 9.2 km
Svinodden ferjekai Linje 191	10 min 6.5 km

Skoler

Asdal skole (1-10 kl.) 493 elever, 23 klasser	13 min 1 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	9 min 7.8 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	12 min 7.2 km

«Landlig men sentralt!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

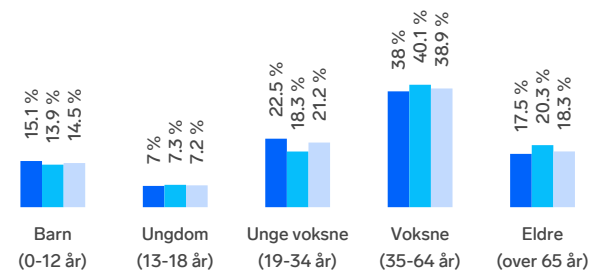
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rannekleiv/Vrengen	2 866	1 367
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Asdal barnehage (1-5 år) 33 barn	13 min 0.9 km
Eplehagen Barnehagen (1-5 år) 36 barn	24 min 1.8 km
Natvigheia barnehage (1-5 år) 54 barn	4 min 2.6 km

Dagligvare


Kiwi Bjorbekk	24 min
Rema 1000 Nedenes PostNord	4 min 3.1 km

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss



 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 95/100

 **Gateparkering**
Lett 89/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 85/100

Sport

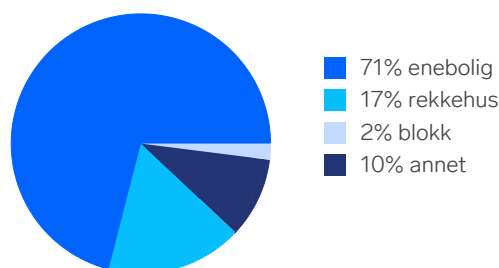
 Asdal skole 14 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 1 km

 Rannekleiv balløkke 17 min 
Ballspill 1.3 km

 Friskis & Sveltis Arendal 6 min 

 Family Sports Club Arendal 7 min 

Boligmasse




«Hyggelig historisk sørlandsbebyggelse beliggende ved Nidelva. Bading, kajakk og båtliv. Fine turområder og gode fiskemuligheter. Sentral beliggenhet i forhold til E18, Stoa og Arendal.»

Sitat fra en lokalkjent

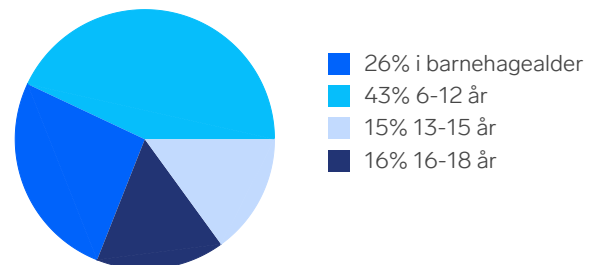


Varer/Tjenester

 Stoa Kjøpesenter 7 min 

 Apotek 1 Bjorbekk 24 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

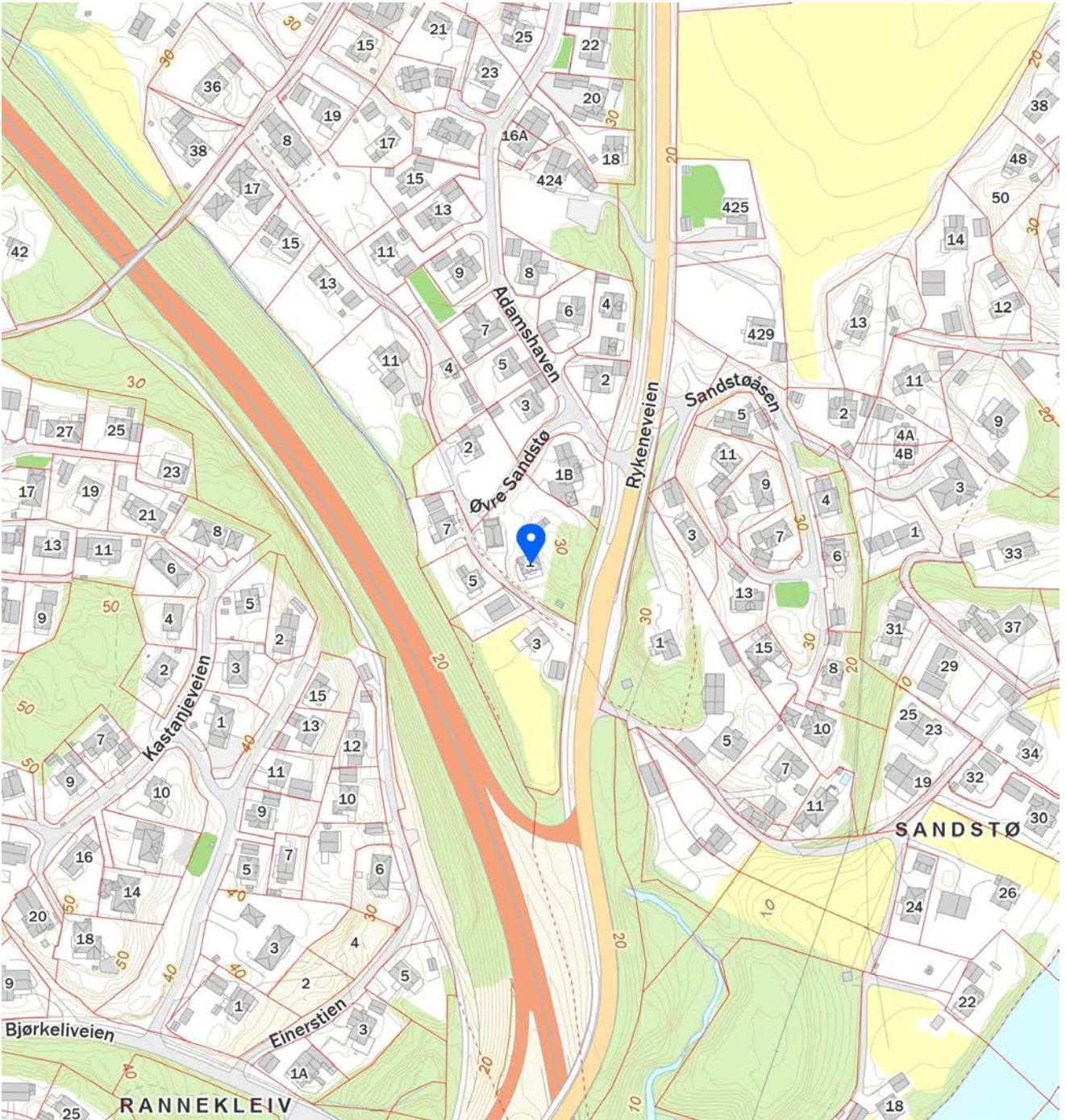
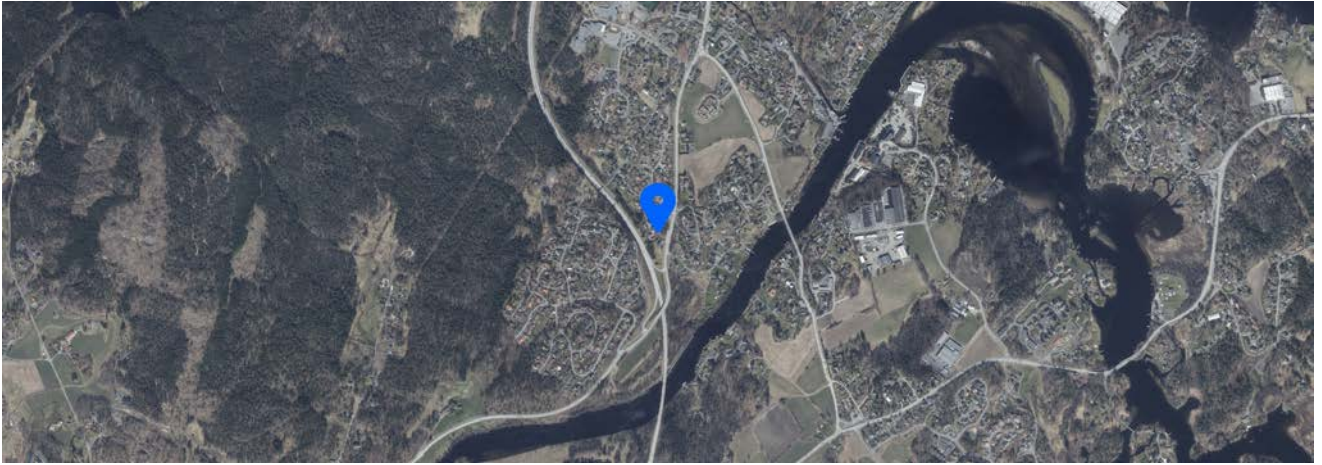


0% 44%

 Rannekleiv/Vrengen
 Arendal
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Egenerklæring

Øvre Sandstø 1, 4824 BJORBEEKK

24 Aug 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Øvre Sandstø 1	Øvre Sandstø 1	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2015

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

9 år

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Hovedselger

Bergmann, Arne David

Medselger

Christensen, Lene Mjaaland

Forbehold



Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Vannlekkasje på bad i kjeller.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Bad letg

2.1.2 Årstall

2016

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totalrenovering, el anlegg, rør i rør, smøre membran, fliser.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Hoel VVS AS, Centrum Elektro AS, Mouland Gulv og Flis

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Bad/vaskerom kjeller

2.2.2 Årstall

2024

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totalrenovering grunnet vannlekkasje. Drenering av gulv, el anlegg, rør i rør, smøre membran, fliser. Rørfornyning av avløp.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Multiflis AS, Hoel VVS AS, Nedig AS, Rør og Spyleservice AS

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Pipebeslag blåste av i en storm i 2015. Kom inn vann men ikke noe skadeomfang, nytt pipebeslag ble montert.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nye vinduer

4.1.2 Årstall

2016

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Byttet alle vinduer, utenom 4stk kanappvinduer. Utført av huseier med fagbrev som Tømrer.

4.2.1 Navn på arbeid

Verandadør

4.2.2 Årstall

2023

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Byttet verandadør stue. Utført av huseier med fagbrev som Tømrer.

4.3.1 Navn på arbeid

Etterisolering av yttervegger

4.3.2 Årstall

2022

4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Etterisolert yttervegger med 5cm glava, ny vindsperre og ny kledning. Utført av huseier med fagbrev som Tømrer.

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei



7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Ble observert fukt i kjeller under renovring i 2016 grunnet manglende drenering utvendig. Ble anbefalt etter befaring av Anticimex og vannrette innvendig av firmaet Reptec AS. Dette ble da gjort på de utsatte veggene.

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2018

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt sikringsskap, skjult anlegg

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Nedig AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Brudd i avløpsrør. Sprekk i vannrør på bad i kjeller

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Bad/vaskerom kjeller



13.1.2 **Årstall**

2024

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Totalrenovering grunnet vannlekkasje. Drenering av gulv, el anlegg, rør i rør, smøre membran, fliser. Rørfornyng av avløp.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Multiflis AS, Hoel VVS AS, Nedig AS, Rør og Spyleservice AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt avløpsrør

13.2.2 **Årstall**

2023

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Avløpsrør ble byttet fra betong til plast fra hus til kommunalt anlegg.

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rør og Spyleservice AS, Hoel VVS AS

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Mus grunnet manglende musebånd. Dette ble montert da yttervegger ble etterisolert.
Ingen observasjoner etter oppussing.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Ble observert mugg på svartpapp inni kjellervegg mot grunnmur under renovering i 2016 grunnet manglende drenering utvendig. Ble anbefalt etter befaring av Anticimex og vannrette innvendig av firmaet Reptec AS. Dette ble da gjort på de utsatte veggene.

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Båndlagt sone mht ny E-18.

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?



Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Garasje har usikret trapp, defekt port åpner, motfall gulv, eldre vannlekkasje i tak på tilbygg garasje.

Utvendig bu har seget i front, råte noen steder på kledning, trenger generell oppussing/vedlikehold.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93925932

Egenerklærings skjema

Name
Bergmann, Arne David

Date
2024-08-24

Name
Christensen, Lene Mjaaland

Date
2024-08-24

Identification

 Bergmann, Arne David

Identification

 Christensen, Lene
Mjaaland



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:


Bergmann, Arne David
Christensen, Lene Mjaaland

24/08-2024
21:11:00
24/08-2024
21:22:13

BANKID
BANKID

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Øvre Sandstø 1, 4824 BJORBEEKK

 ARENDAL kommune

 # gnr. 437, bnr. 21

Sum areal alle bygg: BRA: 300 m² BRA-i: 178 m²



Befaringsdato: 20.08.2024

Rapportdato: 04.09.2024

Oppdragsnr.: 20811-1666

Referansenummer: NI8663

Autorisert foretak: Lossius Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ruben Lossius

Vår ref: Ruben Lossius



 | Lossius Takst

 Medlem av
Sørlandstakst



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

Om Lossius Takst AS

Lossius Takst AS er et takst- og bygningskontroll foretak som leverer tjenester i hele Agder. Vi utfører jevnlige oppdrag i Kristiansand, Lillesand, Grimstad, Arendal, Birkenes og Vennesla. I tillegg har vi faste turer i innlandet av østlige deler av Agder, samt Setesdal, Brokke og Hovden.

Vi tilbyr blant annet:

Tilstandsrapport, verditakst av bolig og tomt, byggelånsoppfølging, reklamasjon, skadetakst, skjønnsvurdering, bistand ved overtagelse av bolig, våtromskontroll, forhåndsregistrering før gravearbeid/rystelser og annet.

KONTAKT OSS gjerne på telefon, sms eller e-post. For ytterligere info, besøk vår hjemmeside eller på Facebook.



Rapportansvarlig

Ruben Lossius

Uavhengig Takstingeniør

ruben@lossiustakst.no

468 37 434



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 fuktøk.

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løsløse 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 åndsverkløven 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 eksemplarframstilling 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 straffansvar.

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.



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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.



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.



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

KONKLUSJON TILSTAND - ENEBOLIG

Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden og fremstår i god teknisk stand. Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser ved boligen utover den forventede slitasjen på grunnlag av alder, utenom enkelte punkter som fremkommer i rapporten.

Oppsummering av avvik som defineres som TG2 og TG3 vises fra side 6 i rapporten.

Hele rapporten må leses.

Enebolig - Byggeår: 1949

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygning oppført i tre over grunnmur av betong og støpt plate. Bjelkelag mellom etasjer av tre. Yttervegger med isolert bindingsverk kledd med liggende ledning.

Tak med halvvalm teknet med betongtakstein. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av stål

Hovedsakelig vinduer med malte karmene og rammer av tre med 2-lags glass. Kjellervinduer av PVC. Malt hovedytterdør, balkongdør, balkongskyvedør og kjellerdør i tre. Balkongdører har 2-lags isolerglass.

Terrasse, plattinger og verandaer av ulik alder oppført i tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

I hovedsak er det laminat på gulv. Tapetserte eller malte veggoverflater av slette plater eller panel. Panel og gips i takhimling.

Vedovn i kjeller og peis i stuen.

Formpressede tre/lettdører som innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etasje med fliser på gulv og vegger og malt takhimling. Rommet er innredet med toalett, dusjnise og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Bad/vaskerom i underetasjen med fliser på gulv og vegger og malt takhimling av bjelker og gips. Rommet er innredet med toalett, dusjnise og baderomsinnredning med nedfelt servant. Rommet kan også benyttes som kombinert vaskerom da det er montert opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkkenet med profilerte fronter og benkeplate av stein. Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn, micro og koketopp. (induksjon)

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann- og avløpsrør i boligen er av plast fra nyere oppussingsår.

Generell luftutskifting i boligen skjer ved naturlig ventilasjon fra veggventiler og ved at vinduer åpnes.

Ca. 200 liters varmtvannstank plassert i kott i underetasjen.

I tillegg til vedovner varmes boligen opp via varmepumpe.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

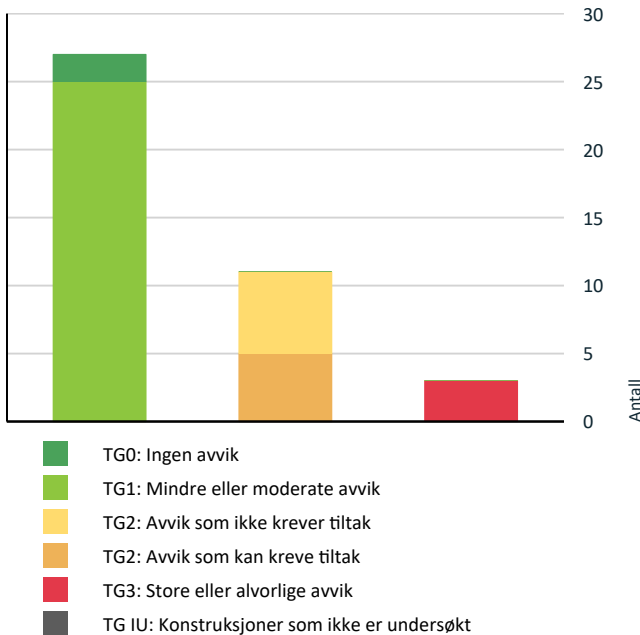
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Kommunen opplyser at det ikke eksisterer originale tegninger på boligen i deres byggesaksarkiv.

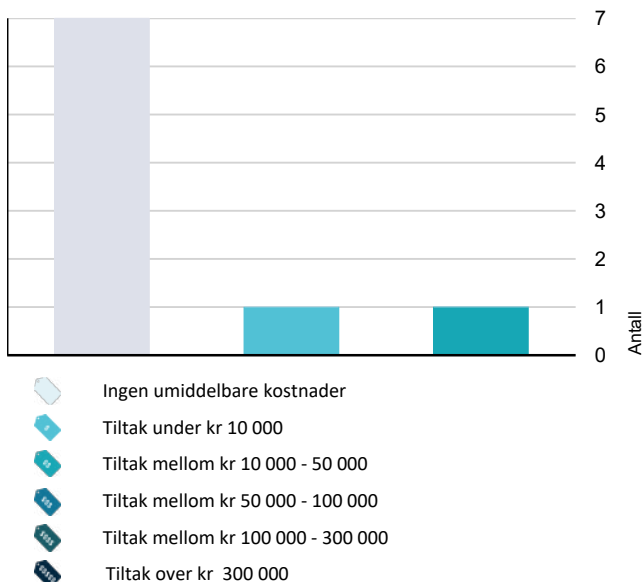
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er avvik:

TG 3:

- Deler av veranda i nærhet av inngangsdør til kjeller mangler rekkverk. Fallhøyde er over 50 cm.

TG 2:

- Enkelte terrassebord på hoved veranda ut fra stue har noe mykt treverk.

- Rekkverk er noe for lavt iht. dagens regelverk.



Kostnadsestimat: Under 10 000



! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

TG 3:

- Flere trapper mangler rekkverk/håndlist.

TG 2:

- Enkelte fliser har løsnet eller har skader.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Høydeforskjell målt på 2 m. lengde var stedvis over 20 mm. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 3 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det mangler snøfangere og stigetrinn for feier på taket.

- Det ble registrert noe manglende eller feil fall på en av takrennene.



! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

- Det gjøres oppmerksom på at det ikke er isolasjon i skråtak.
- Takkonstruksjonen er bygd uten eller med begrenset lufting.
- Noe eldre fuktskjolder eller misfarget taktro registrert på loft.

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
Det er avvik:
- Trapp tilknyttet kjeller mangler håndlist på vegg.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
Det er avvik:
- Lekkasjesikringen er ikke tilstrekkelig iht. krav. Høydeforskjell mellom sluk og tett oppkant ved dør er under 25 mm. Det generelle fallet på gulvet er heller ikke tilstrekkelig.

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Det ble registrert moderate utslag ved fuktmåling på svill i påforet vegg. Se beskrivelsestekst.
- Tetteløsninger utført av Reptec er ikke Sintef-godkjent.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
Det er avvik:
- Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
Det er avvik:
- Enkelte eldre murer er noe deformert etter jordtrykk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
Det er avvik:
- Det kan ikke utelukkes at utvendige vannledninger er fra byggeår (over 25 år). Det vil si at over halvparten av forventet levetid er utgått.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
Det er avvik:
- Vinduer i karnapp i stuen har passert 25 år, noe som tilsier at over halvparten av forventet levetid er utgått på pakninger/gummilister, bevegelige deler og isolerglass. På grunn av vinduenes alder må det kunne forventes/ta høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert. Det ble imidlertid ikke registrert symptom av punktering på befaringsdagen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Radon [Gå til side](#)
Det er avvik:
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger. Boligen ligger for øvrig i et område skravert gult, som betyr aktsomhet "moderat til lav" iht. DSA, som vil si, "lite sannsynlig skadelig", eller "normale forekomster".

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
Det er avvik:

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1949

Kommentar
Iflg. eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak med halv valm tekket med betongtakstein. Selger opplyser at taket ble skiftet sent på 90 tallet en gang.

Taktekket fremstod i god/påregnelig stand ut fra alder, uten nevneverdige avvik.



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av stål mulig fra tidsrom da taktekket ble skiftet på slutten av 90-tallet.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det mangler snøfangere og stigetrinn for feier på taket.
 - Det ble registrert noe manglende eller feil fall på en av takrennene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Snøfangere bør montres på tak over/i nærhet til der folk og husdyr kan oppholde seg/ferdes.
 - Stigetrinn for feier må påregnes montert.
 - Vedlikehold og utbedring av takrenner med svakt eller feil fall er påregnelig. Generelt bør takrenner renses.



Veggkonstruksjon

Isolert bindingsverkskonstruksjon kledd med liggende bordkledning.

Store deler av kledningen er skiftet i senere tid og fremstår godt vedlikeholdt og i normal god stand.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med valm oppført av plassbygde takstoler.

Kaldtloft ble noe begrenset inspisert på grunn av lagrede gjenstander i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det gjøres oppmerksom på at det ikke er isolasjon i skråtak.
- Takkonstruksjonen er bygd uten eller med begrenset lufting.
- Noe eldre fuktskjolder eller misfarget taktro registrert på loft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales etterisolering av loftsetasjen der det mangler eller er lite isolasjon.

TG 2 Vinduer

Hovedsakelig vinduer med malte karmene og rammer av tre med 2-lags glass. Kjellervinduer av PVC. I hovedsak er vinduer skiftet i løpet av de senere årene, med unntak av enkelte vinduer som er fra midten av 90-tallet.

Vinduer som er under 25 år, TG 1.
Eldre vinduer, TG 2 grunnet alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Vinduer i karnapp i stuen har passert 25 år, noe som tilsier at over halvparten av forventet levetid er utgått på pakninger/gummilister, bevegelige deler og isolerglass. På grunn av vinduenes alder må det kunne forventes/ta høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert. Det ble imidlertid ikke registrert symptom av punktering på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Basert på alder må det kunne forventes at vinduer som er passert 25 år er en del av det fremtidige vedlikehold- og utskiftingsbehovet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

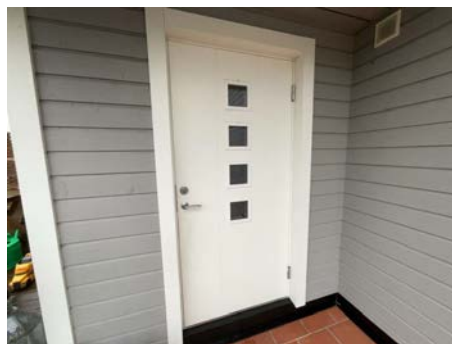
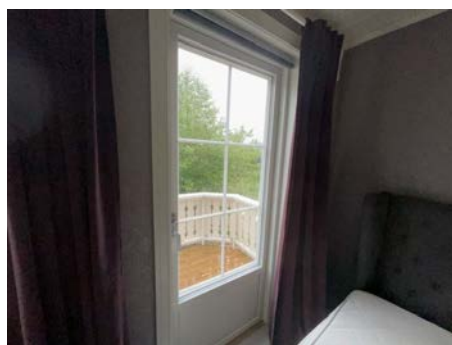
Tilstandsrapport



Malt hovedytterdør, balkongdør, balkongskyvedør og kjellerdør i tre.
Balkongdører har 2-lags isolerglass.

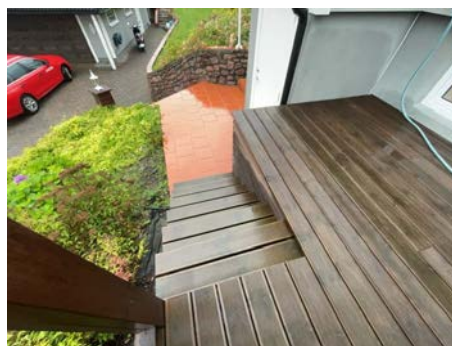
Alle dører er skiftet i selgers eietid av selger selv som er utdannet tømmer.

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill og fungerte fint.



TG 1 Dører

Tilstandsrapport



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse, plattinger og verandaer av ulike alder oppført i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 3:

- Deler av veranda i nærhet av inngangsdør til kjeller mangler rekkverk. Fallhøyde er over 50 cm.

TG 2:

- Enkelte terrassebord på hoved veranda ut fra stue har noe mykt treverk.
- Rekkverk er noe for lavt ihht. dagens regelverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det må monteres rekkverk der dette mangler.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde ihht. dagens standard. Ved en senere utskifting av rekkverk bør imidlertid dette vurderes.
- Det er påregnelig med noe vedlikehold/utskifting av terrassebord som har slitasjeskade.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendige trapper

Trapper av tre eller betong mellom ulike nivåer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 3:

- Flere trapper mangler rekkverk/håndlist.

TG 2:

- Enkelte fliser har løsnet eller har skader.

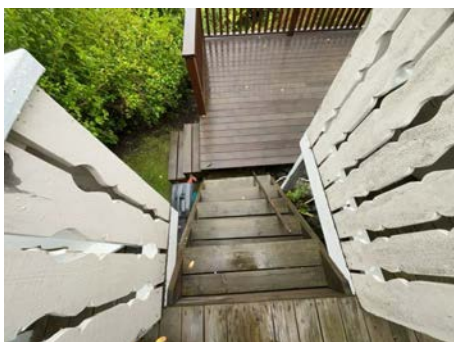
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det må monteres rekkverk på trapper som mangler dette.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille/bjelkelag av tre.

Ved kontroll av nivåforskjell på gulv ble det hovedsakelig registrert normale avvik alder tatt i betraktning, men nivåforskjellen ansees et avvik basert på standardens krav. Se kommentar under. Kontrollen er kun stikkmessig utført.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjer er ikke kontrollert.

Trinnlyd i trapper og stedvis knirk i gulvflater forekommer. Dette er normalt og må forventes i boliger bygd i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Høydeforskjell målt på 2 m. lengde var stedvis over 20 mm. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 3 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Oppretting er ikke prekært.

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. Ny eier må selv vurdere eventuelt behov for oppretting.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



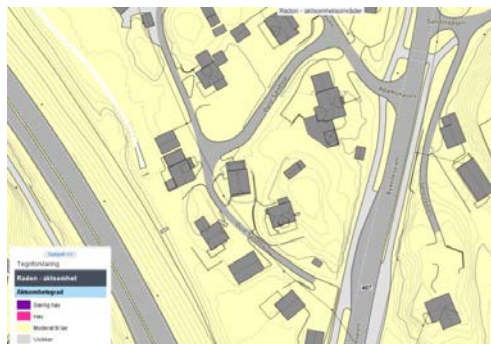
INNVENDIG

TG 1 Overflater

I hovedsak er det laminat på gulv. Tapetserte eller malte veggoverflater av slette plater eller panel. Panel og gips i takhimling.

Overflater fremstod fine.

Tilstandsrapport



! TG 1 Pipe og ildsted

Vedovn i kjeller og peis i stuen.

Selger opplyser at de har hatt tilsyn av feie- og brannvesen som har godkjent pipen.



! TG 2 Radon

Vedr. radon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger. Boligen ligger for øvrig i et område skravert gult, som betyr aktsomhet "moderat til lav" iht. DSA, som vil si, "lite sannsynlig skadelig", eller "normale forekomster".

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke krav om radonmåling for boliger som ikke leies ut, men anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av boligen står under terreng og har tidligere hatt problemer med vanninntrenging i grunnmur.

Selger opplyser at dreneringsarbeider på utsiden er vanskelig å få til på en god måte, da grunnmuren delvis står på eller tett inntil fjell. I underetasjen nær trappen har det tidligere vært betydelig fuktvandring i vegg.

I forbindelse med oppussing/renovering av kjelleretasjen har selger engasjert Reptec AS for tetting av grunnmuren på innsiden av betongen. Løsning som Reptec bruker er ikke preakseptert SINTEF-godkjent, men kan likevel se ut til å fungere da fuktutslag er betydelig begrenset. I tillegg til dette benytter selger seg av avfukter for å begrense luftfuktigheten i etasjen. Dette anbefales videreført.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble registrert moderate utslag ved fuktmåling på svill i påforet vegg. Se beskrivelsestekst.
- Tetteløsninger utført av Reptec er ikke Sintef-godkjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Påforet vegg bør holdes under oppsyn.
- Det anbefales videreføring av bruk av avfukter i rommet. Selger har bevist panelt med diffusjonsåpen panel under trapp for å hindre at fukt skal lukkes inne bak panel. Det gjøres oppmerksom på at dette panelet ikke bør overmales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige trapper

Nyere trapper mellom etasjer fra Vegårshei trappeverksted.

Trappen mellom 1. etasje og loft har forskriftsmessig montert rekkverk og håndløper på vegg. Trapp mot underetasjen mangler dette.

Normal trinnlyd og knirk må kunne forventes.

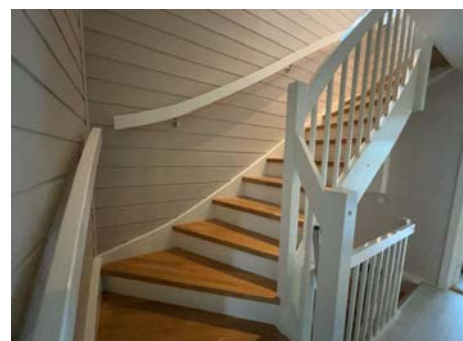
Trappen fremstod i god stand.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Trapp tilknyttet kjeller mangler håndlist på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Håndløper bør monteres for lukke avviket.



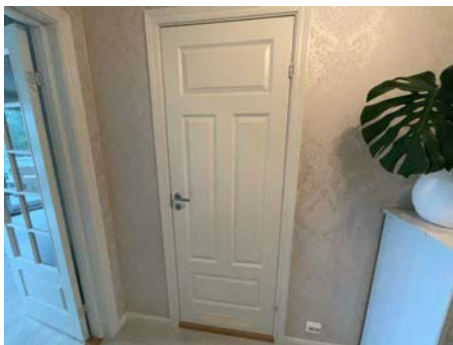
TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Formpressede tre/lettdører som innvendige dører.

Dørene ble kontrollert for heng i karmen og dørsvill. Funksjon, enkelte dører kan med fordel justeres noe, ellers OK.

Dørene fremstod med normal slitasje på overflater og ellers i normal god stand. Helhetsvurdering TG1.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderom fra 2016 med fliser på gulv og vegger og malt takhimling. Rommet er innredet med toalett, dusjnise og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Det foreligger dokumentasjon på arbeider og materialer som er benyttet i rommet.



1. ETASJE > BAD

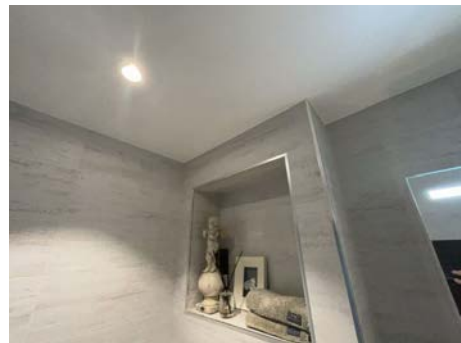
TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, malt gips i takhimling.

Det ble ikke registrert sprekker eller bom i veggfliser ved stikkontroll av tilfeldig valgte fliser.

Det ble ikke registrert unormal indikasjon på fukt i vegger ved bruk av fuktindikator i utsatte områder under blandedbatteri/dusjarmatur, men noe høye fuktverdier nederst på veggfliser i dusjsone. Dette er for øvrig normalt da det dusjes direkte på flis og fuger som ikke er tette.

Flisarbeid fremstår med fagmessig utførelse. .



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Rommet har flislagt gulv.

Gulvet har noe fall fra dørterskel mot sluk. men det er utette løsninger ved dør og oppkant er ikke tilstrekkelig.

Lekkasjesikringen forutsetter at membran/tettesjikt er intakt, tette løsninger bak lister ved dør, og at sluk og avløpsrør til en vær tid rengjort/åpne. Lekkasjesikringen vurderes ikke å være tilstrekkelig ihht. gjeldene forskriftskrav i TEK.

Det er målt ca.15 mm. høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

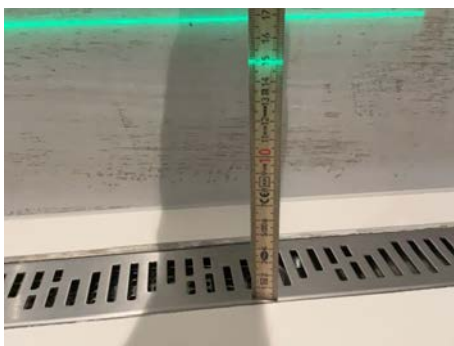
- Det er avvik:

- Lekkasjesikringen er ikke tilstrekkelig ihht. krav. Høydeforskjell mellom sluk og tett oppkant ved dør er under 25 mm. Det generelle fallet på gulvet er heller ikke tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med toalett, dusjnise og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Innredning fremstod i god stand, VVS-utstyr fungerte på befaringsdagen. Det ble ikke registrert avvik utover normal slitasje basert på alder og bruksbelastning, TG 1.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har slukrenne med stålrist.

Antydning til butylmansjett e.l. synlig i sluk, forøvrig ukjent omfang og type av membran. Mansjett er festet som tiltenkt.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

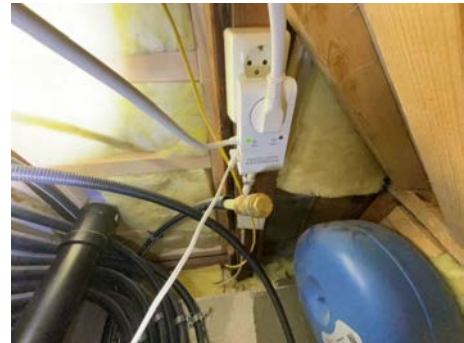
Badet har mekanisk avtrekksvifte og tilluft ved dør. (ventil/rist i dørblad)



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Ved annen form for fuktindikasjonsregistrering ble det ikke avdekket symptom på avvik. Himlingen i teknisk skap/kott i etasjen under er det synlig inspeksjonsmulighet. Det ble ikke registrert symptom på lekkasje.



KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Bad med fliser på gulv og vegger og malt takhimling av bjelker og gips.

Rommet er innredet med toalett, dusjnise og baderomsinnredning med nedfelt servant. Rommet kan også benyttes som kombinert vaskerom da det er montert opplegg for vaskemaskin.

Det foreligger dokumentasjon på arbeider og materialer som er benyttet i rommet.



KJELLER > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, malte bjelker og malt gips i takhimling.

Det ble ikke registrert sprekker eller bom i veggfliser ved stikkontroll av tilfeldig valgte fliser.

Det ble ikke registrert unormal indikasjon på fukt i vegger ved bruk av fuktindikator i utsatte områder under blandebeholder/dusjarmer, men noe høye fuktverdier nederst på veggfliser i dusjsone. Dette er for øvrig normalt da det dusjes direkte på flis og fuger som ikke er tette.

Flisarbeid fremstår med fagmessig utførelse. .

Tilstandsrapport

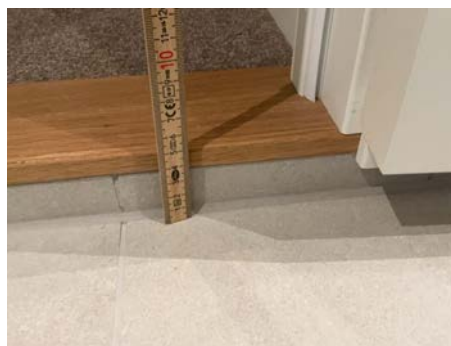


KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv med oppkantflis på vegg.

Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk, i tillegg til oppkant ved dør. Ved en eventuell lekkasje vil vann kunne renne til sluk før det kan gjøre skade på tiliggende bygningsdeler. OK ihht. byggeårets gjeldende krav og dagens krav for lekkasjesikring og fall for bruksvann.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har plastsluk med stålrist.

Antydning til butylmansjett e.l. synlig i sluk, forøvrig ukjent omfang og type av membran. Mansjett er festet i klemring som tiltenkt.



Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med toalett, dusjnise og baderomsinnredning med nedfelt servant. Rommet kan også benyttes som kombinert vaskerom da det er montert opplegg for vaskemaskin.

Innredning fremstod i god stand, VVS-utstyr fungerte på befaringdagen. Det ble ikke registrert avvik utover normal slitasje basert på alder og bruksbelastning, TG 1.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Ved annen form for fuktindikasjonsregistrering ble det ikke avdekket symptom på avvik.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Badet har mekanisk/sensorstyrt avtrekksvifte og tilluft ved dør.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2016 produsert og montert av Drømmekjøkkenet. Innredningen har profilerte fronter og benkeplate av stein.

Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn, micro og koketopp. (induksjon)

Kjøkkenet fremstår i normal god stand alder tatt i betraktning. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at funksjonstest/kontroll av hvitevarer ikke inngår som en del av tilstandsvurderingen. Henviser til selger for informasjon om tilstand og funksjon.

Helhetsinntrykk kjøkken, TG 1.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Komfyrvakt og lekkasjevarsler bør monteres for å ivareta brannsikkerhet og lekkasjesikring, men var ikke et krav på oppføringstidspunktet for boligen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

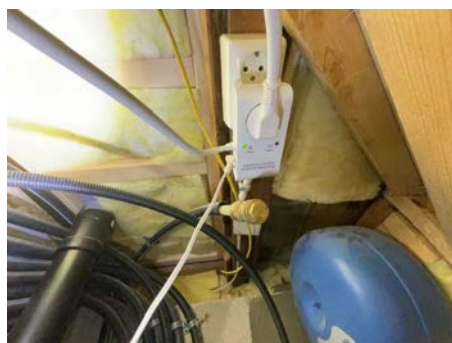
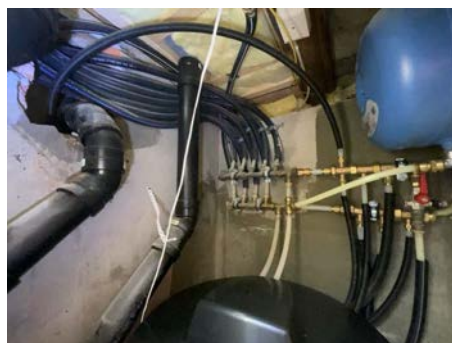
Vann- og avløpsrør i boligen er av plast fra nyere oppussingsår.

Vannrørplegget er av typen rør-i-rør og ble besiktiget i teknisk bod/kott i underetasjen.

Stoppekran påvist.

Lekkasjesensor/stopper registrert i rom med vannfordelerstammer og varmtvannsbereder.

Det ble ikke registrert indikasjon på lekkasje. Rørarbeidet er montert av autorisert rørlegger og fremstår med fagmessig utførelse, men det anbefales montering av rørfordelersskap i kott om mulig.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Fungerte på befaringsdagen.
Generelt anbefales det jevnlig rengjøring og rens av filter påregnes for å ivareta tiltenkt effekt.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Hovedsakelig ligger avløpsrør skjult i konstruksjon. Synlige avløpsrør ble imidlertid besiktiget på bad og kjøkken. Fremstår fagmessig montert.

Det ble ikke registrert lekkasje fra rørkoblinger ved funksjonstest ved vannspyling i vask.

TG 1 Ventilasjon

Generell luftutskifting i boligen skjer ved naturlig ventilasjon fra veggventiler og ved at vinduer åpnes. Normalt for opprinnelig byggeperiode.

Ventilasjon og avtrekk på vanlige boliger har hatt lite oppmerksomhet helt fram til slutten av 90-tallet. En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.

TG settes etter hva som var gjeldende krav på oppføringstidspunktet, ikke etter dagens standard for ventilasjon og varmegjenvinning.



Vinduer i karnapp har luftespalte.



TG 1 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannstank fra omkring 2016 plassert i kott. Varmtvannsbereder fungerte, ingen lekkasje registrert. OK.

Kottet har lekkasjesensor/varsler.



Tilstandsrapport



TG 1 Andre installasjoner

Boligen varmes opp via varmepumpe fra omkring 2016. Denne fungerte på befaringsdagen.

Selger opplyser at det ikke er utført service på varmepumpen utover at den jevnlig blir støvsugd.

TG gis for at varmepumpen fungerte på befaringsdagen, men kjøper bør være oppmerksom på at det må påregnes full service i nær fremtid.



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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

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)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
I forbindelse med renoveringsarbeider som er utført i boligen.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. 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

Tilstandsrapport



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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell og sprengte løsmasser/stein

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringsløsninger fra opprinnelig byggeår. Boligen står delvis plassert på fjell, noe som gjøre det vanskelig å utbedre dreneringen rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.



Tilstandsrapport



Boligen ligger i skrånet terreng omgitt av hage på ulike nivåer. Flere eldre støttemurer registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Enkelte eldre murer er noe deformert etter jordtrykk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utbedringstiltak er ikke prekært.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TO1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong.



TO2 Forstøtningsmurer

Tilstandsrapport



Det er ikke nedgravd septiktank på eiendommen. Kun til opplysning, TG settes ikke.

Oljetank

Undertegnede har ikke mottatt informasjon om at det er nedgravd oljetank på eiendommen.

TG 0 Terrenghold

Boligen er naturlig integrert i landskapet, omgitt av bergknauser og skråninger.

Den er ikke lokalisert i områder som er utsatt for flom eller jord- og snøskred.

Se punkt for drenering.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Nyere avløpsrør skiftet i 2023.

Utvendige vannrør er mulig over 25 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det kan ikke utelukkes at utvendige vannledninger er fra byggeår (over 25 år). Det vil si at over halvparten av forventet levetid er utgått.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Overvåk tilstanden jevnlig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Septiktank

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger som garasje, boder etc. inngår ikke i gitt mandat. Henviser til selger vedr. informasjon om disse.

Redskapsbod



Anvendelse

Redskapsbod

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger som garasje, boder etc. inngår ikke i gitt mandat. Henviser til selger vedr. informasjon om disse.

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

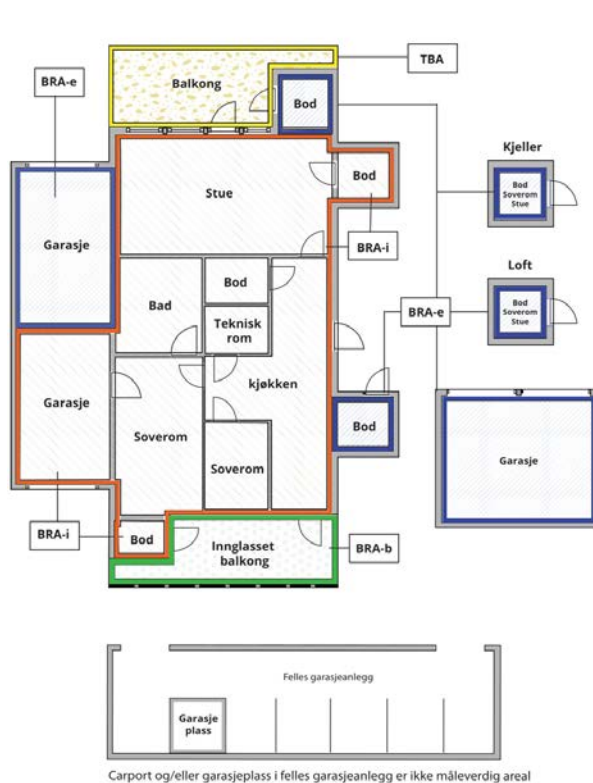
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningsskonstruksjoner 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftsetasje	51			51	4
1. etasje	70			70	52
Kjeller	57			57	24
SUM	178				80
SUM BRA	178				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		
1. etasje	Entré , Gang , Bad , Stue/kjøkken		
Kjeller	Gang , Bad/vaskerom , Entré , Bod , Stue , Kott		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kommunen opplyser at det ikke eksisterer originale tegninger på boligen i deres byggesaksarkiv.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Fremkommer i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Et av kjellerrommene fremstod som en kjellerstue. Dette rommet tilfredsstillter ikke dagens forskrift for rømningsvei.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		82		82	
Loft		27		27	
SUM		109			
SUM BRA	109				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje , Garasje 2, Bod	
Loft		Bod/gang , Bod	

Kommentar

Redskapsbod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

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

Kommentar

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	162	16
Garasje	0	109
Redskapsbod	0	13

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2024	Ruben Lossius	Takstingeniør
	Arne David Bergmann	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	437	21		0	2500.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øvre Sandstø 1

Hjemmelshaver

Bergmann Arne David, Christensen Lene
Mjaaland

Siste hjemmelsovergang

År

2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.08.2024	Mottatt fra selger via megler (Dato for signert skjema)	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	03.09.2024	Takst verktøy/nettside. (Dato for sist besøk/kontroll)	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Finnes ikke		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• 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 Rapportensammendrag 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampspærren 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 yttertakk 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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 slitasjegrade: 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 godkjenning 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 godkjenning 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 personopplysninger 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/personvernerklæring/reservasjon/>

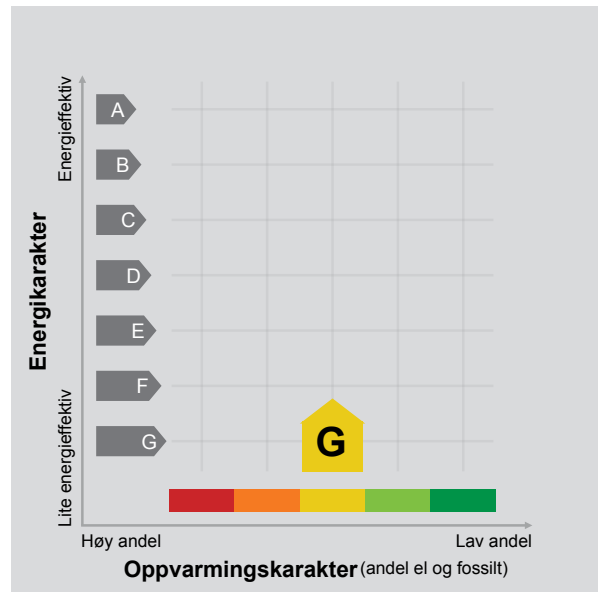
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NI8663>

KLAGEOORDNING 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

ENERGIATTEST

Adresse	Øvre Sandstø 1
Postnummer	4824
Sted	BJORBEKK
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	437
Bruksnummer	21
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	166939461
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-7820
Dato	12.08.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér 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)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Luft kort og effektivt

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket


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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1949
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	168
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
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.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

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

Om energimerkeordningen


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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003) eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Slå 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: 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 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: 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.

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

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

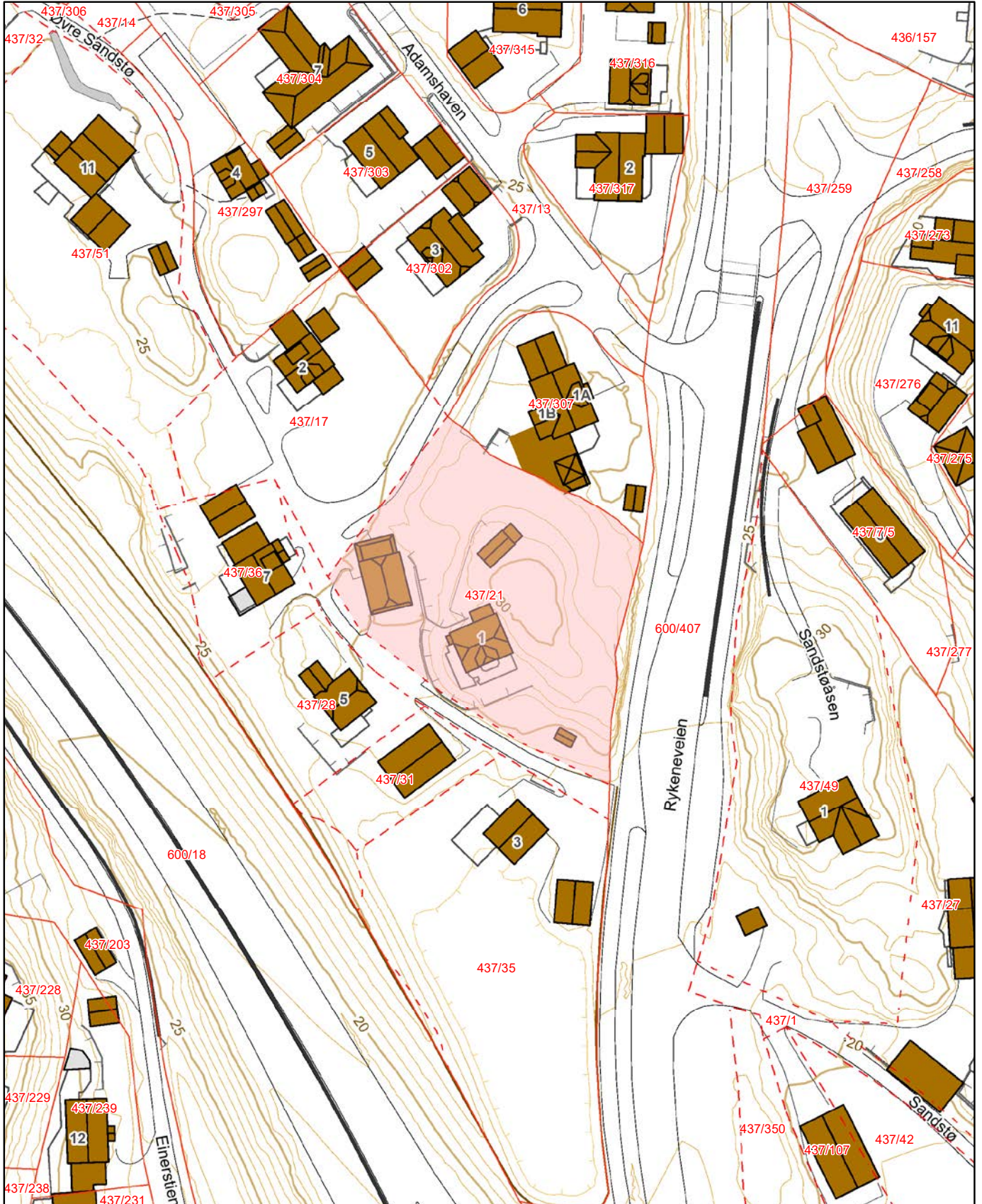
Oversiktskart

Adresse: Øvre Sandstø 1, 4824 BJORBEKK
Gnr/Bnr: 437/21/0/0



ARENDALE KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 2500 m²
Dato: 2024-08-07



Matrikkelkart



ARENDALE KOMMUNE

Adresse: Øvre Sandstø 1, 4824 BJORBEKK
Gnr/Bnr: 437/21/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 2500 m²
Dato: 2024-08-07

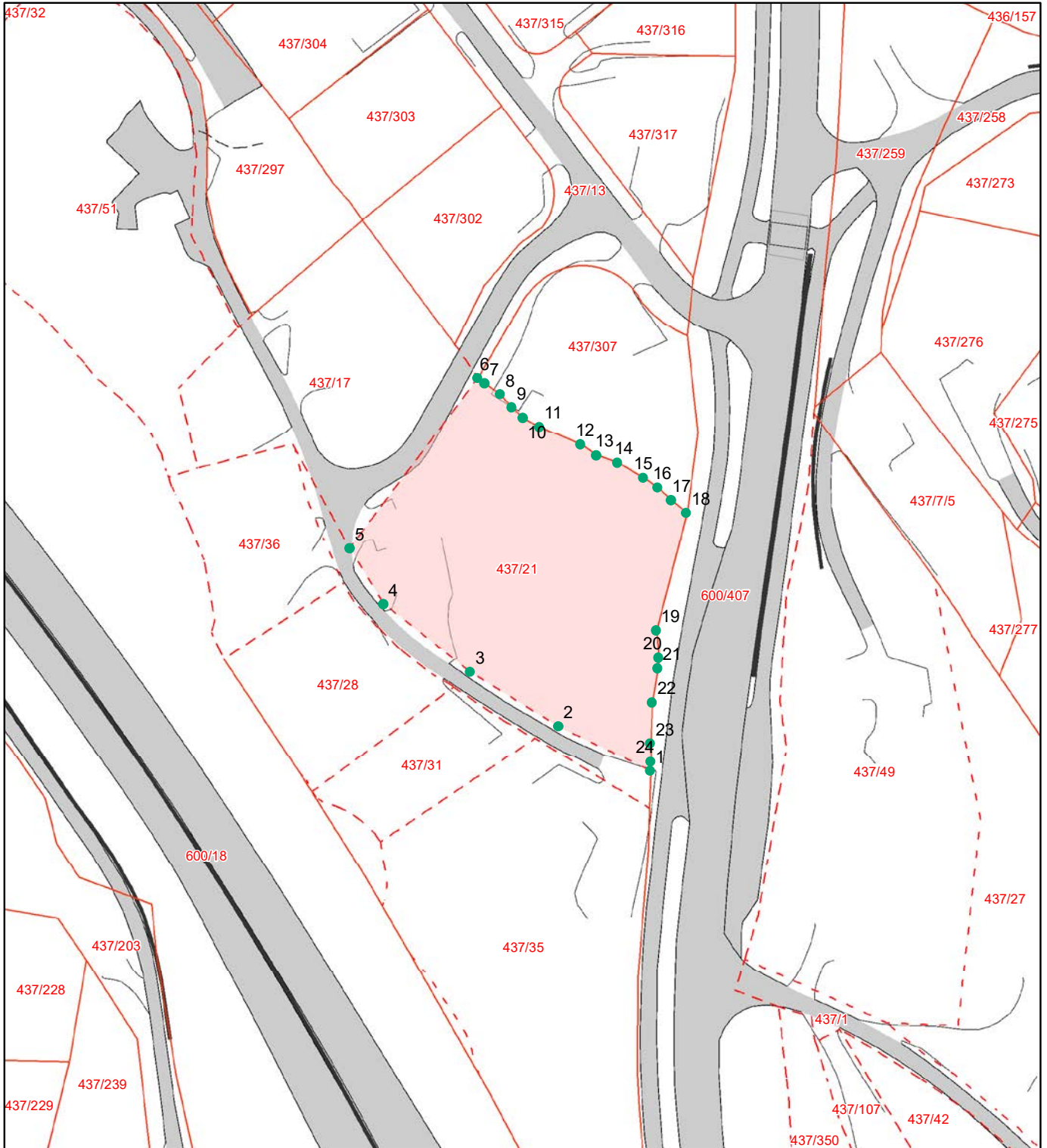


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
2500.2		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkttrappert

Rapportdato : 7.8.2024

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6476410.27913	482434.957952	Ikke spesifisert	18.71	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6476418.37313	482418.115337	Ikke spesifisert	19.02	Annen detalj		Ukjent målemetode	9999	0
3	6476428.40676	482402.001118	Ikke spesifisert	20.24	Annen detalj		Ukjent målemetode	9999	0
4	6476440.82093	482386.054583	Ikke spesifisert	11.98	Annen detalj		Ukjent målemetode	9999	0
5	6476451.06182	482379.865054	Ikke spesifisert	39.09	Bolt		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	36	0
6	6476482.26076	482403.322201	Ikke spesifisert	1.56	Umerket		Terrengmålt	14	0
7	6476481.31909	482404.559235	Steingjerde	3.54	Steingjerde		Terrengmålt	14	0
8	6476479.27161	482407.438919	Steingjerde	3.2	Steingjerde		Terrengmålt	14	0
9	6476476.91958	482409.604145	Steingjerde	2.8	Steingjerde		Terrengmålt	14	0
10	6476474.9736	482411.602698	Steingjerde	3.47	Steingjerde		Terrengmålt	14	0
11	6476473.30101	482414.639251	Steingjerde	8.21	Steingjerde		Terrengmålt	14	0
12	6476470.11837	482422.191295	Steingjerde	3.48	Steingjerde		Terrengmålt	14	0
13	6476468.12788	482425.035805	Steingjerde	4.14	Steingjerde		Terrengmålt	14	0
14	6476466.7732	482428.935972	Steingjerde	5.55	Steingjerde		Terrengmålt	14	0
15	6476463.99554	482433.735391	Steingjerde	3.18	Steingjerde		Terrengmålt	14	0
16	6476462.19606	482436.362325	Steingjerde	3.32	Steingjerde		Terrengmålt	14	0
17	6476459.90517	482438.762637	Steingjerde	3.76	Steingjerde		Terrengmålt	14	0
18	6476457.48532	482441.625554	Jord	22.24	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
19	6476435.98893	482436.073326	Annen terrengdetalj	4.99	Gjerdestolpe		GPS Fasemåling RTK	10	0
20	6476431.02614	482436.507781	Annen terrengdetalj	1.95	Gjerdestolpe		GPS Fasemåling RTK	10	0
21	6476429.08578	482436.330743	Annen terrengdetalj	6.35	Gjerdestolpe		GPS Fasemåling RTK	10	0
22	6476422.83327	482435.34712	Annen terrengdetalj	7.58	Gjerdestolpe		GPS Fasemåling RTK	10	0

side: 2

Grensepunktrapport

Rapportdato : 7.8.2024

23	6476415.26656	482435.022464	Annen terrengdetalj	3.28	Gjerdestolpe	GPS Fasemåling RTK	10	0
24	6476411.99998	482435.034369	Fjell	1.72	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0

Reguleringsplan

Adresse: Øvre Sandstø 1, 4824 BJORBEKK
Gnr/Bnr: 437/21/0/0

Planident: 1509r3,1509r2b2e1
Ikrafttredelsesdato: 14.4.1997,27.12.1995
Plannavn: Gang- Sykkelvei, Lunderød - Sandstø,
Lunderød - Sandstø II, delfelt A22, A31-37, A39

Formål: Annen veggrunn , Områder for boliger m/tilhørende anlegg

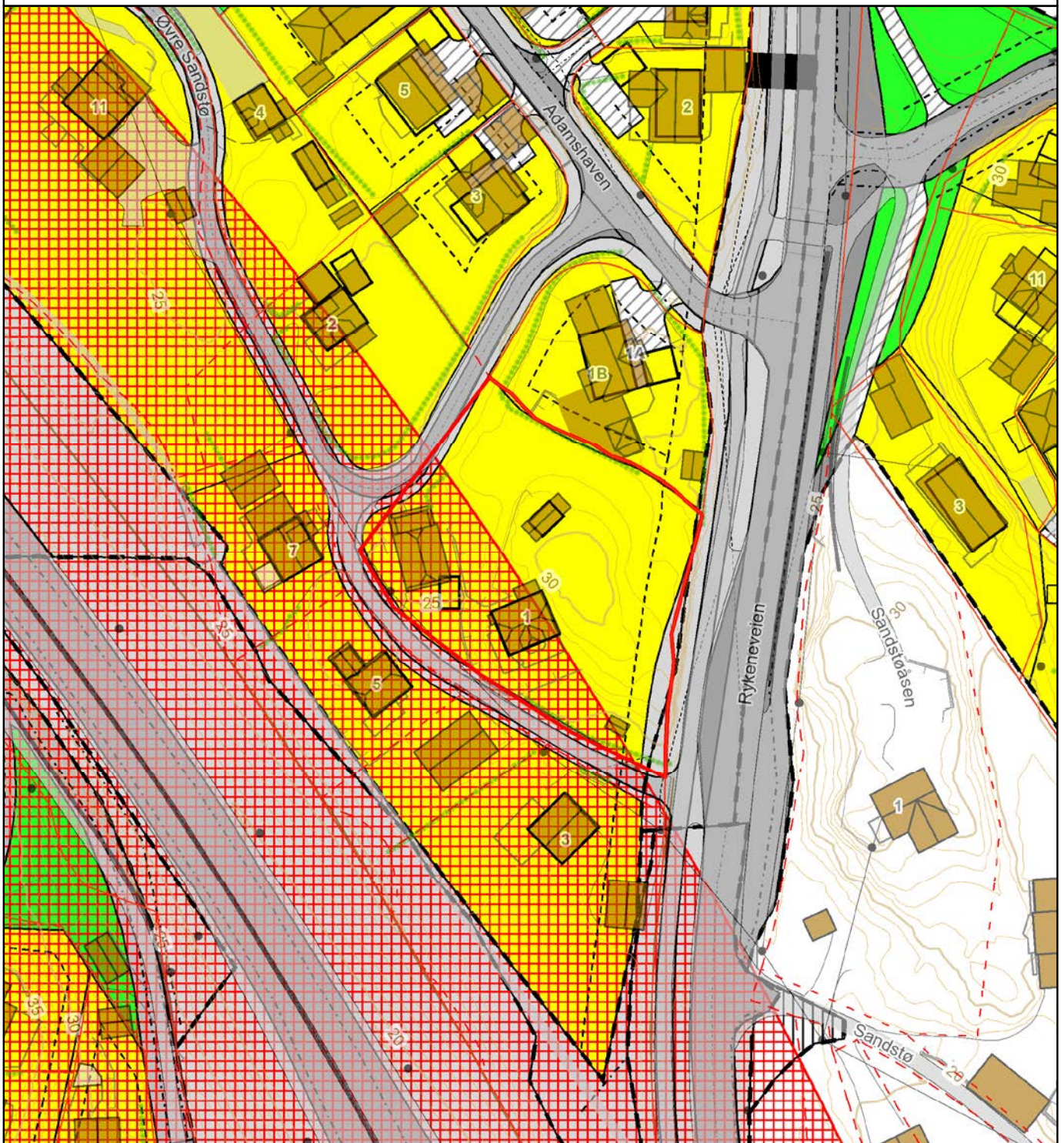


ARENDALE KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2024-08-07



Hensynssone:



**Bestemmelser til
Bebyggelsesplan for
LUNDERØD/SANDSTØ II
Delfeltene A22, A31-37, A39**

Plankartets dato: 2.11.94 Rev. Sist: 11.5.95

Vedtatt av Arendal bygningsråd: 6.6.95 Sak: 142/95

1. GENERELT

1.1

Området er underlagt stadfestet reguleringsplan for Lunderød/Sandstø I Arendal.

1.2

Disse bestemmelsene gjelder for det område som på plankartet er vist med avgrensingslinje. Bestemmelsene gjelder i tillegg til bestemmelsene til reguleringsplanen.

1.3

Området disponeres til følgende formål:

- Byggeområde for boliger.
- Trafikkområder.
- Friområder.
- Fellesområder.

1.4

Innenfor området skal alle kabler for strømforsyning, telefon, felles TV-anlegg etc. legges i grøfter.

1.5

Alle kotehøyder refererer seg til kartet og må justeres ved eventuelt avvik fra faktisk terreng.

2. BYGGEOMRÅDER

2.1

Innenfor området skal det oppføres eneboliger med tilhørende anlegg i samsvar med denne bebyggelsesplanen. Det kan tillates 1 hybel eller tilleggsleilighet i hver bolig.

2.2

Boligene skal plasseres innenfor den angitte byggegrense. Senere på- og tilbygging kan kun oppføres innenfor byggegrensen.

2.3

Boligene kan oppføres i inntil 2 etasjer pluss innredet loft og med den møneretning angitte hustyper viser. Topp møne skal fra overkant gulv i hovedetg. ikke overstige 7 meter med hus 1+U, og maksimum 9 meter for hus med 2 etg. Bygningsrådet avgjør ved behandling av byggemeldingen for hver enkelt bolig, utfra høyde og plassering, om 2 etasjer kan tillates. Jfr. reguleringsbestemmelsenes pkt. 2.3.

2.4

Boligene skal plasseres med gulv på nedre plan som anvist i bebyggelsesplanen. Boligene angitt med "2" er boliger for flatt terreng, og kan bygges i 2 etg. Boliger angitt med "1+U" er boliger med underetg., og høyden nedre plan er angitt på bebyggelsesplanen. Høydene anses som veiledende.

2.5

Boligene skal ha trepanel som utvendig kledning. Taktekking skal være takstein i betong eller tegl med fargene rød, rødbrun eller sort. Boligene skal ha saltak med takvinkel mellom 30 og 45 grader.

2.6

Skjemmende farger og utstyr på hus eller tomt kan kreves endret/fjernet av bygningsrådet.

2.7

Hver bolig skal ha minst 2 biloppstillingsplasser på egen tomt. I tillegg skal vises plassering av dobbeltgarasje på tomten. Boliger med hybler skal ha minst en ekstra biloppstillingsplass. Boliger med tilleggsleilighet skal ha minst 2 plasser ekstra.

2.8

Hekk og gjerder skal ikke være høyere enn 1,5 meter. Gjerder skal byggeanmeldes.

2.9

Ved byggeanmeldelse av den enkelte bolig skal det foreligge en detaljert situasjonsplan i målestokk 1:500.

3. TRAFIKKOMRÅDER

3.1

Offentlig vei skal utformes som intern boligveg med en vegbredde på 4 m. Regulert areal på hver side av veg skal være 2,5 m. Avstand fra senterlinje til nærmeste bolig skal være min. 8 m. Garasje som ligger parallelt med kjøreveg kan plasseres 1 m fra reguleringsgrense. Garasje som ligger vinkelrett på vegen skal ha en avstand fra veg på minimum 6 m.

Vei 7 og GSV 5 skal ha en bredde lik 3,0 meter pluss 1,5 meter på hver side til grøft, snøopplag etc.

3.2

Ved behandling av tekniske planer kan det foretas justering av vegens vertikal- og høydeprofil.

3.3

GSV 5 skal stenges for kjøring ved utkjørselen på riksvei 407 umiddelbart når avkjørsel til veg 8 er etablert.

3.4

Eksisterende avkjørsel (på plankartet betegnet GSV 5) skal stenges for kjøring inn fra og ut på riksveien umiddelbart når vei 8 er etablert.

4. FELLESONMRÅDER

4.1

Område avsatt til LEK opparbeides og utstyres etter en detaljplan godkjent av bygningsrådet. Området skal inngjerdes.

4.2

Området skal ferdigstilles samtidig med at 1. bolig er innflyttingsklar, og det skal før 1. byggetillatelse gis foreligge en godkjent plan for lekearealene.

5. FELLESONMRÅDER

5.1

Trafikkområde som er regulert til felles adkomst skal reguleres som kjøreveg, med en vegbredde på 3 m, og 1 m skulder på hver side. Garasje som ligger parallelt med veg kan ligge inntil 1 m fra regulert veg, mens garasje som ligger vinkelrett på vegen skal ligge minimum 6 m fra vegkant.

5.2

Ved behandling av tekniske planer kan det foretas justering av veiens vertikal- og høydeprofil.

5.3

Felles adkomst skal være opparbeidet og ferdig asfaltert samtidig med opparbeidelse av de offentlige bolig gatene.

5.4

Fellesavkjørsel for boligtomtene 11, 12 og 13 skal benyttes som midlertidig snuplass for vei 8 til videreføring til delfeltene A40-41 er etablert (med snuplass i enden). Dette skal tas inn i skjøtet for nevnte tomter.

5.5

Fellesområder avsatt til LEK skal opparbeides og utstyres etter detaljplan som er godkjent av bygningsrådet. Områdene skal inngjerdes. Områdene skal være ferdig opparbeidet før 1. bolig innenfor den gruppe som naturlig hører til den enkelte lekeplass, er innflyttingsklar.

Arendal kommune,
Teknisk etat, Planavd.
11.5.95

Rettet 19.07.1995 Nytt avsnitt i punkt 3.1 og nytt punkt 3.4.

PÅTEGNING

Arendal bygningsråd vedtok i møte 6.6.95 som sak 142/95 å godkjenne bebyggelsesplan med tilhørende bestemmelser for delfeltene A22, A31-37 og A39 i reguleringsplanen for Lunderød/Sandstø II. Vedtaket er gjort med hjemmel i plan- og bygningslovens § 28-2.

Disse bestemmelser er i samsvar med bygningsrådets vedtak.

Teknisk etat, 27.7.1995

Alf E. Tengs
Ass.teknisk sjef

Roar Melsom
Avd.ing.

Kommuneplan

Adresse: Øvre Sandstø 1, 4824 BJORBEKK

Gnr/Bnr: 437/21/0/0

Planident: 2022-8

Ikrafttredelsesdato: 27.4.2023

Plannavn:

Bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0

Formål:



ARENDALE KOMMUNE

Målestokk:

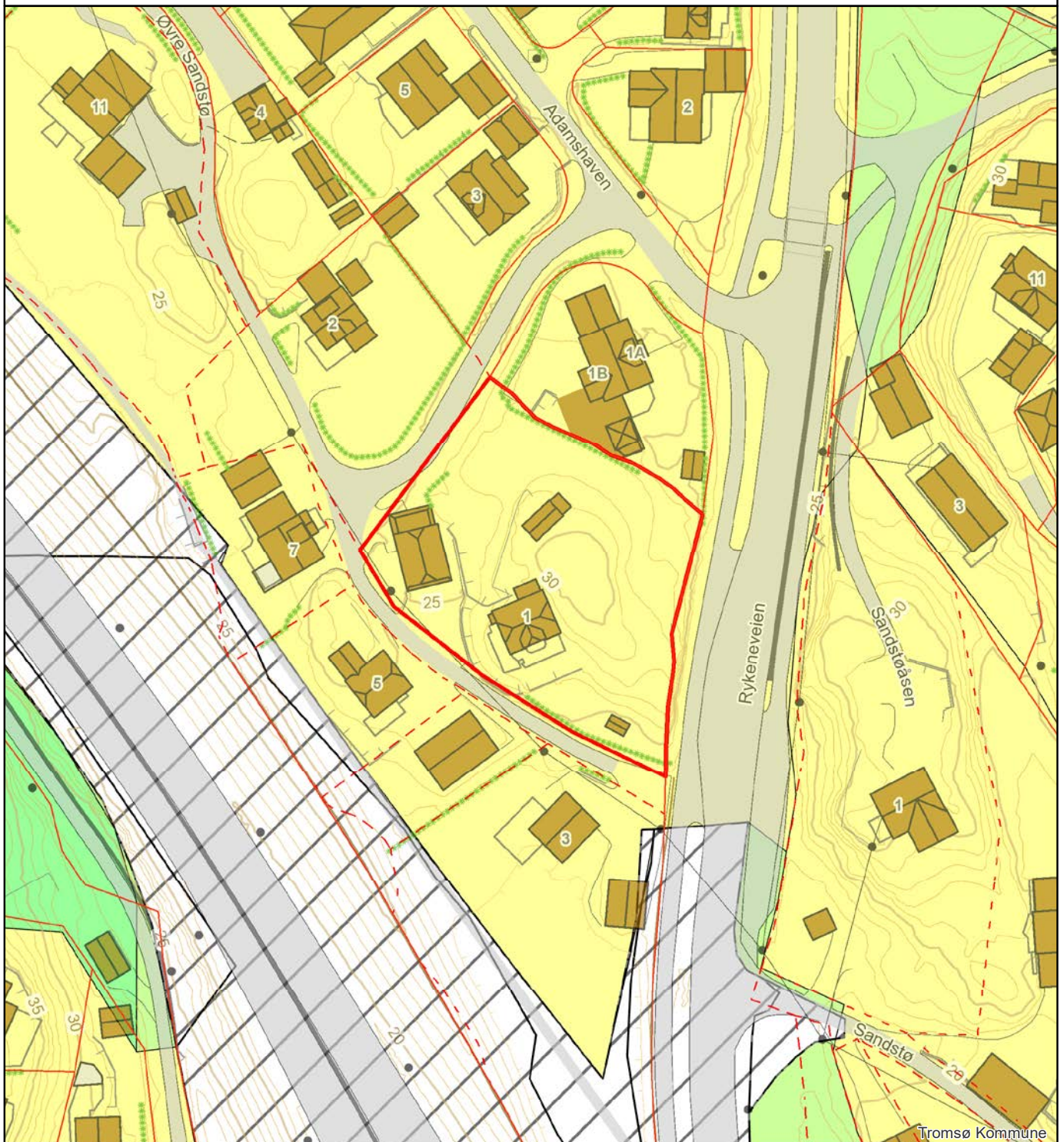
1:1,000

Dato:

2024-08-07



Hensynssone:



Tegnforklaring - Kommunedelplan

Samferdsel punkt

Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselspunkt, Arealstatus, Vertikalnivå

- Vegkryss (tunnel) N
- Vegkryss N
- Vegkryss (bru) N
- Vegkryss (tunnel) F
- Vegkryss F
- Vegkryss (bru) F
- Kollektivknutepunkt (tunnel) N
- Kollektivknutepunkt N
- Kollektivknutepunkt (bru) N
- Kollektivknutepunkt (tunnel) F
- Kollektivknutepunkt F
- Kollektivknutepunkt (bru) F

Lokalruter

Status

- Eksist
- Framtidig

Hovedruter

Status

- Eksist
- Framtidig

Infrastruktur linjer

KPINFRASTRUKTURLINJE, AREALST

- Trase for vannfors. N
- Trase for vannfors. F
- Trase for avløp N
- Trase for avløp F
- Overføringsanl. energi N
- Overføringsanl. energi F
- Overvannstrase N
- Overvannstrase F
- Juridiske linjer

Samferdsel linjer

Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselslinje, Arealstatus, Vertikalnivå

- Vegnett (tunnel) N
- Vegnett N
- Vegnett (bru) N
- Vegnett (tunnel) F
- Vegnett F
- Vegnett (bru) F
- Fjernveg (tunnel) N
- Fjernveg N
- Fjernveg (bru) N
- Fjernveg (tunnel) F
- Fjernveg F
- Fjernveg (bru) F
- Hovedveg (tunnel) N
- Hovedveg N
- Hovedveg (bru) N
- Hovedveg (tunnel) F
- Hovedveg F
- Hovedveg (bru) F
- Samleveg (tunnel) N
- Samleveg N
- Samleveg (bru) N
- Samleveg (tunnel) F
- Samleveg F
- Samleveg (bru) F
- Adkomsveg (tunnel) N
- Adkomsveg N
- Adkomsveg (bru) N
- Adkomsveg (tunnel) F
- Adkomsveg F
- Adkomsveg (bru) F
- Gang-/sykkelveg (tunnel) N
- Gang- sykkelveg N
- Gang- sykkelveg (bru) N
- Gang-/sykkelveg (tunnel) F
- Gang- sykkelveg F
- Gang- sykkelveg (bru) F
- Sykkelveg (tunnel) N
- Sykkelveg N
- Sykkelveg (bru) N
- Sykkelveg (tunnel) F
- Sykkelveg F
- Sykkelveg (bru) F

Gangveg (tunnel) N

- Gangveg N
- Gangveg (bru) N
- Gangveg (tunnel) F
- Gangveg F
- Gangveg (bru) F
- Turvegtrase (tunnel) N
- Turvegtrase N
- Turvegtrase (bru) N
- Turvegtrase (tunnel) F
- Turvegtrase F
- Turvegtrase (bru) F
- Skitrekk N
- Skitrekk F
- Bane (tunnel) N
- Bane N
- Bane (bru) N
- Bane (tunnel) F
- Bane F
- Bane (bru) F
- Sporveg (tunnel) N
- Sporveg N
- Sporveg (bru) N
- Sporveg (tunnel) F
- Sporveg F
- Sporveg (bru) F
- Taubane
- Taubane F
- Kollektivtrase (tunnel) N
- Kollektivtrase N
- Kollektivtrase (bru) N
- Kollektivtrase (tunnel) F
- Kollektivtrase F
- Kollektivtrase (bru) F
- Skipsled N
- Skipsled F
- Småbåtleid N
- Småbåtleid F
- Motorferdsel i utmark N
- Motorferdsel i utmark F

Hensynssoneområder

Føil eller ingen verdi

OBJTYPE

- Kp Sikringszone
- Kp Feresone
- Kp Stasjonsone
- Kp Infrastrukturone
- Kp Argitt hensynssone
- Kp Båndleggingssone
- Kp Gjennomføringssone
- Kp Detaljeringssone

Restriksjonsområder gammel lov

Oversiktsplanrestriksjon

- Oversiktsplanrestriksjoner
- Krav om regulerings-/bebyggelsesplan
- Krav om reguleringsplan
- Krav om bebyggelsesplan
- Best om rekkefølge, karakter, omfang
- Bestemmelser om utbyggingsrekkefølge
- Bestemmelser om bebyggelsens karakter
- Bestemmelser om bebyggelsens omfang
- Bestemmelser om lokalisering
- Forbud mot friluftsbetbyggelse
- Områder som er unntatt fra rettsvirkning
- Område unntatt pga. Innsigelse
- Område særskilt unntatt rettsvirkning
- Område unntatt fra rettsvirkning
- Restriksjoner etter annet lovverk
- Nedslagsfelt drøkkevann
- Område for grunnvann
- Flystasjonsone
- Annen restriksjon

Retningslinjeområder gammel lov

Oversiktsplanretningslinjer

- Retningslinjer i LNF-områder
- LNF-område hvor landbruk dominerer
- LNF-omr. hvor friluftsliv er dominerende
- LNF-område hvor naturvern dominerer
- Annen retningslinje
- Bygge/anleggstilak bør ikke tilates
- Bygge/anleggstilak kan tilates
- LNF-område med spesielle kulturlandskapsinteresser
- Saksbehandlingsretningslinje
- Markområde - saksbehandlingsretningslinje
- Kjøpesenteretablering - saksbehandlingsretningslinje
- Andre saksbehandlingsretningslinjer
- RPR for Oslofjorden
- Byggeområde - Oslofjorden
- Åpne områder - Oslofjorden
- Strandsone - Oslofjorden
- Sjøområde - Oslofjorden
- RPR for verneområde
- Vassdragsbelte RPR
- Vassdragsbelte kl. 1 RPR
- Vassdragsbelte kl. 2 RPR
- Vassdragsbelte kl. 3 RPR
- Vassdragsbelte kl. 4 RPR
- Nedbefelt for øvrig RPR

Arealformålområder

- Boligområde (N)
- Boligområde (F)
- Erverv (N)
- Industri (N)
- Offentlig bebyggelse (N)
- Bygninger, allmenntilgjengelig (N)
- Kommunalteknisk anlegg (N)
- Friområde (N)
- Friområde (F)
- Idrettsanlegg (F)
- Annet byggeområde (N)
- Annet byggeområde (F)
- LNF-område uten bestemmelser om spredt beb. (N)
- LNF-område der spredt boligbygging er tillatt (N)
- LNF-område der spredt boligbygging er tillatt (F)
- Småbåthavn (F)
- Vannareal for allmenn flerbruk (N)
- LNF-område i sjø og vassdrag (N)
- Vegereal (N)
- Vegereal (F)
- Parkeringsone (N)
- Gang- og sykkelareal (N)
- Gang- og sykkelareal (F)
- Jernbaneareal (N)

Arealformålområder (Nye)

- Boligbebyggelse, náv.
- Tjernesleyting, náv.
- Næringsvirksomhet, náv.
- Næringsvirksomhet, framt.
- Grav- og urnelund, náv.
- Komb. beb. og anl. form., náv.
- Samf.anl., tekn. infrastr., areal, náv.
- Veg, náv.
- Veg, framt.
- Bane, náv.
- Friområde, náv.
- LNRF, tiltak for stødb. næring, náv.
- Bruk og vern, sjø, vassdr., strands., náv.
- Sjø og vassdr., småbåthavn, náv.
- Sjø og vassdr., friluftsomr., náv.
- KpOmråde
- Retningslinjegrænse gammel lov
- Hensynssonegrense
- Bestemmelsesgrense
- Restriksjonsgrense gammel lov
- Arealformålsgrense
- Kommunedelplangrense

Kommunedelplan

Adresse: Øvre Sandstø 1, 4824 BJORBEKK

Gnr/Brnr: 437/21/0/0

Planident:

Ikrafttredelsesdato:

Plannavn:

Formål:

Hensynssone:



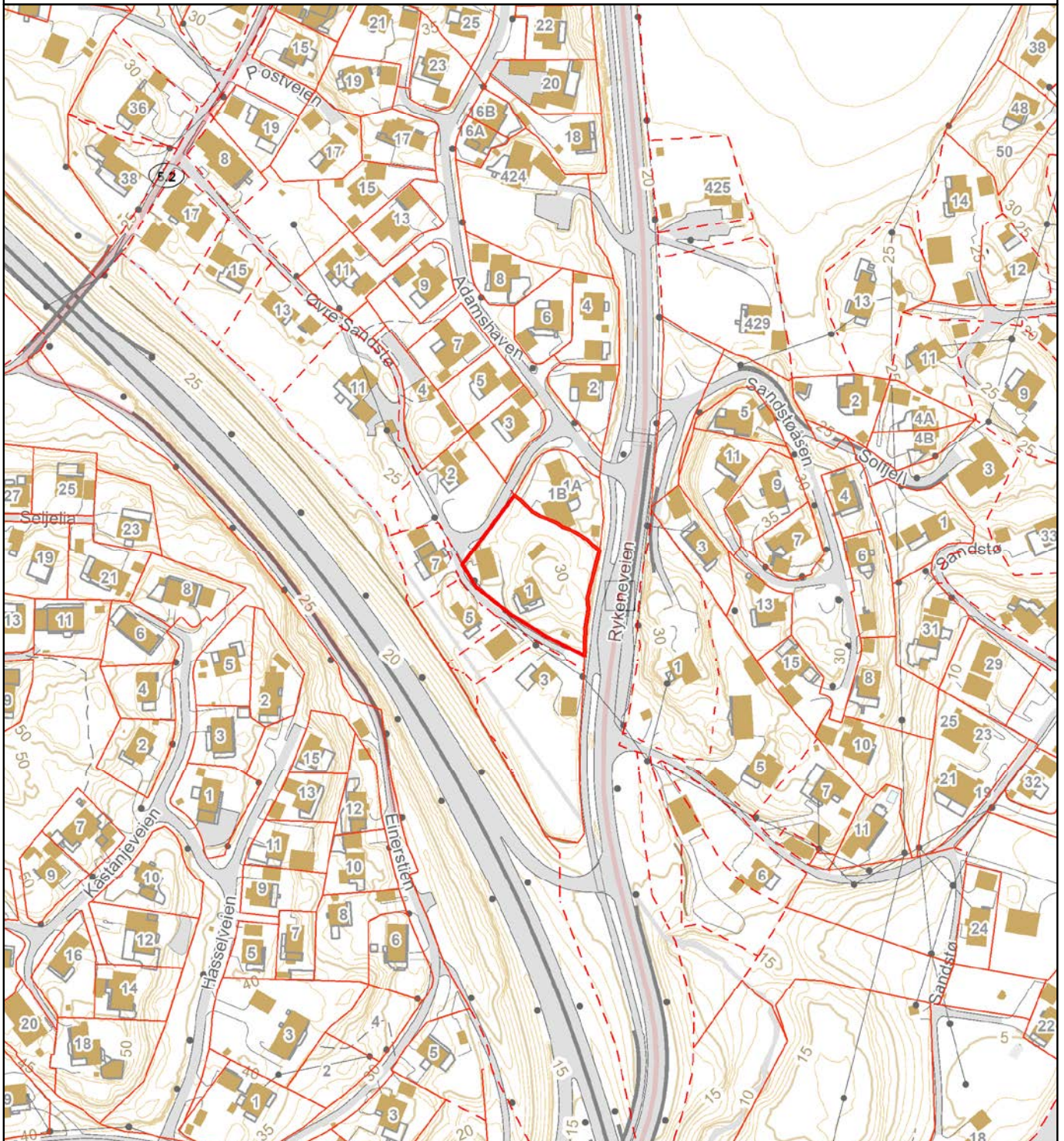
ARENDALE KOMMUNE

Målestokk:

1:2,500

Dato:

2024-08-07



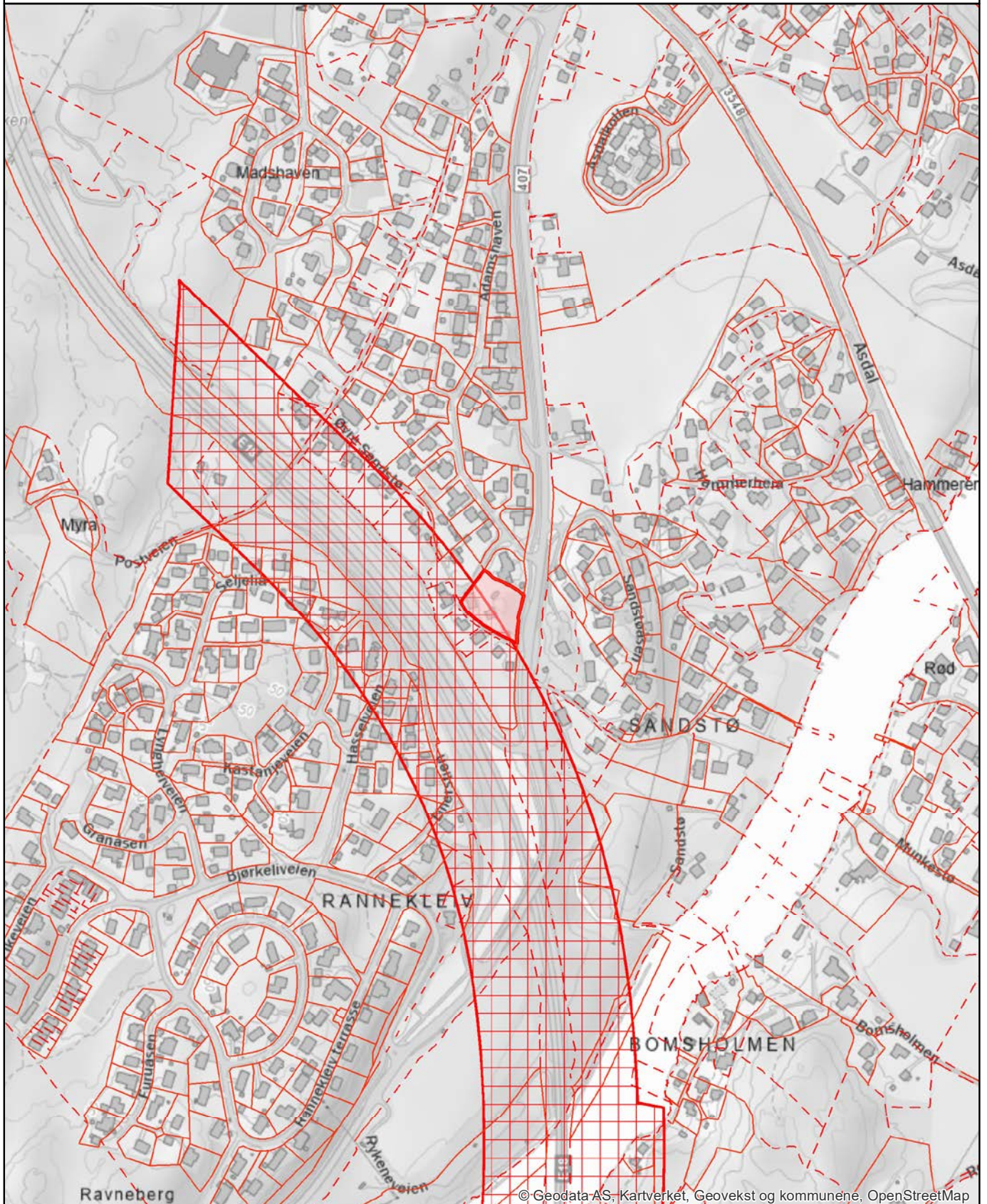
Arealplaner under arbeid

Adresse: Øvre Sandstø 1, 4824 BJORBEKK
Gnr/Bnr: 437/21/0/0
Planident: 09062019-19
Plannavn: E18 Dørdal-Grimstad

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2024-08-07



ARENDALE KOMMUNE



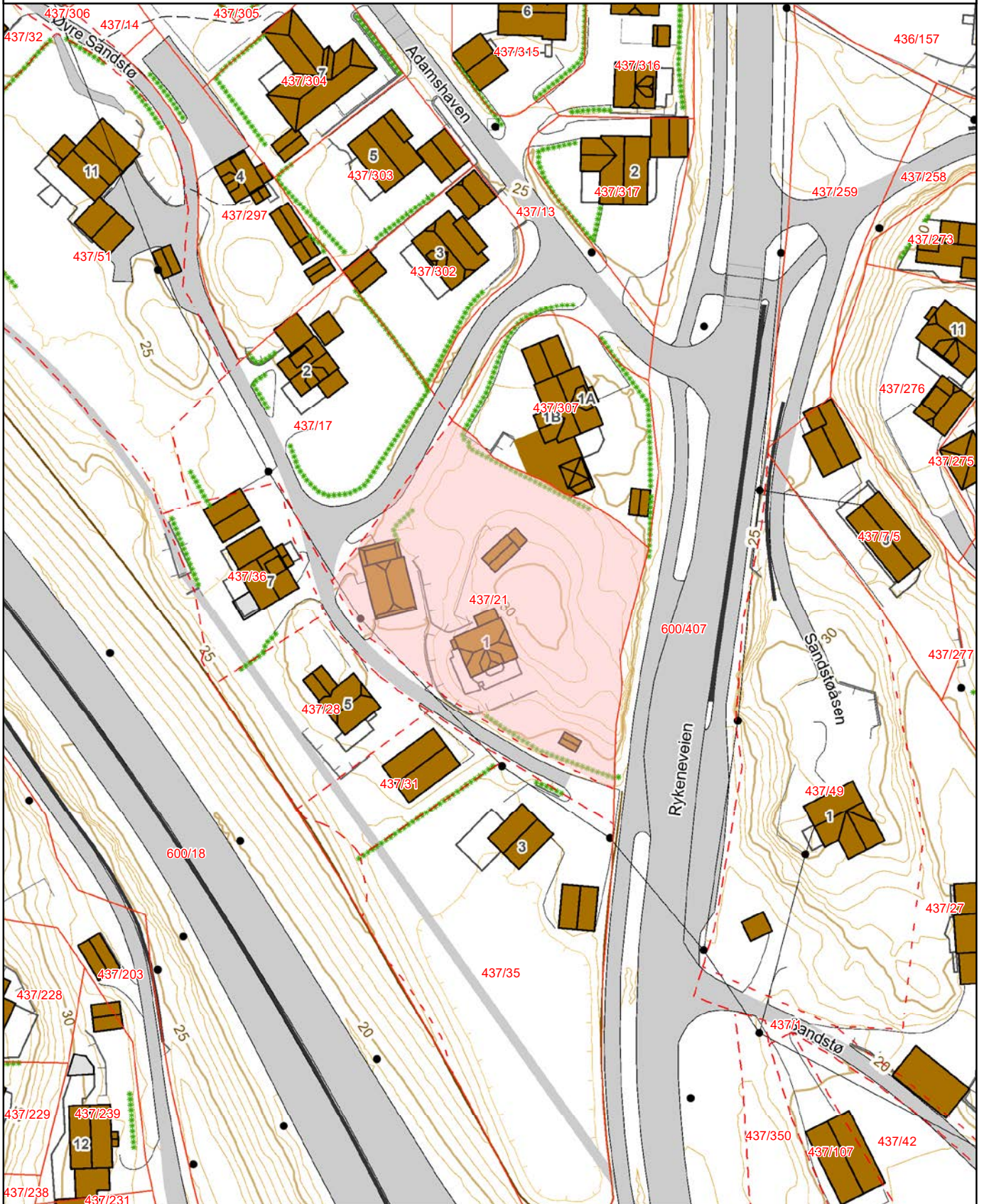
Grunnkart

Adresse: Øvre Sandstø 1, 4824 BJORBEKK
Gnr/Bnr: 437/21/0/0



ARENDALE KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 2500 m²
Dato: 2024-08-07



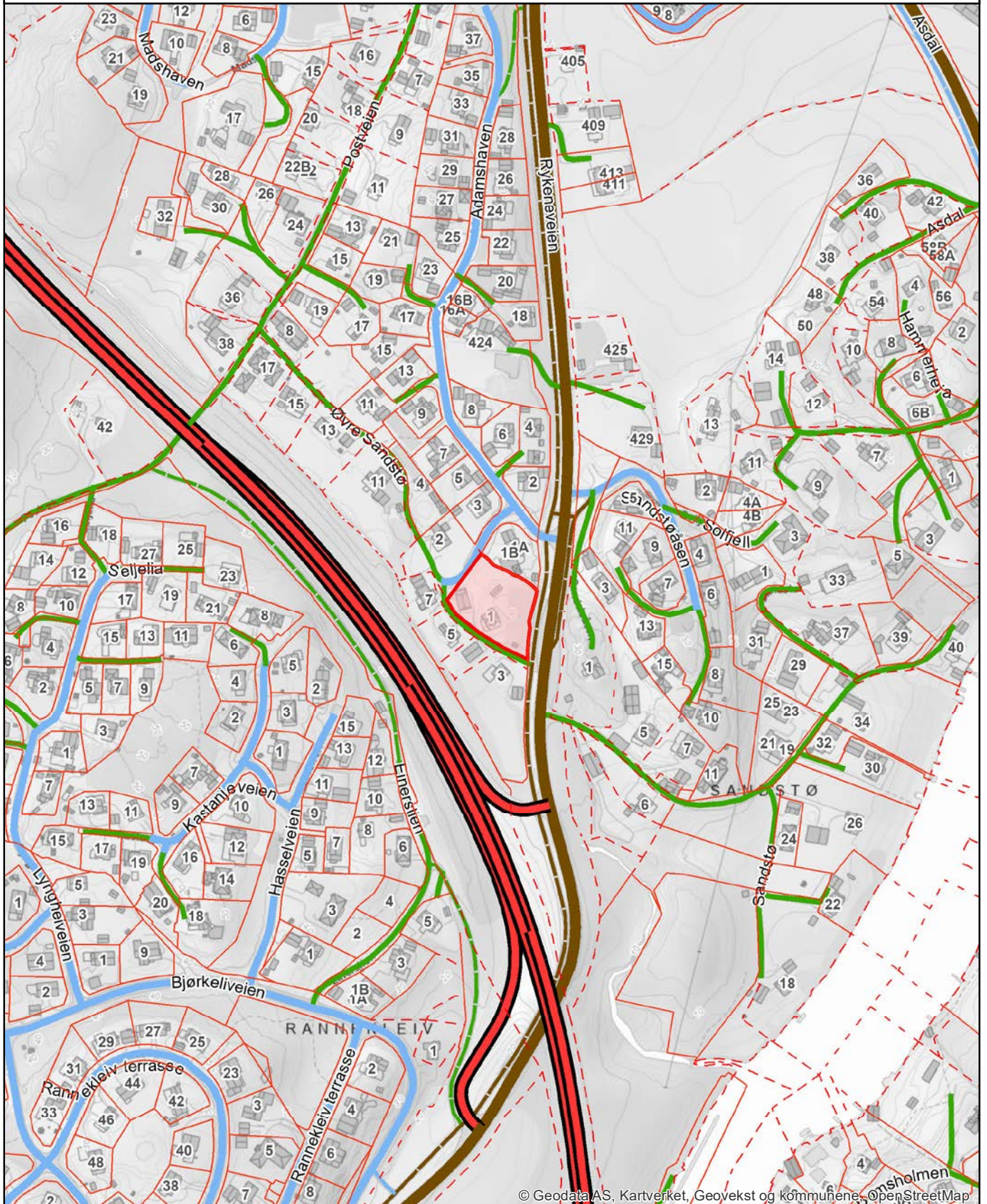
Veikart

Adresse: Øvre Sandstø 1, 4824 BJORBEKK
Gnr/Bnr: 437/21/0/0



ARENDALE KOMMUNE

Målestokk: 1:3,500
Areal: 2500 m²
Dato: 2024-08-07



Tegnforklaring - Veikart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

— Eiendomsgrense

- - - Usikker eiendomsgrense

Bilveg

VEGKATEGORI,MEDIUM

▬ Europaveg

▬ ▬ Europaveg - Tunnel

▬ Riksveg

▬ Fylkesveg

▬ ▬ Fylkesveg - Tunnel

▬ Kommuneveg

▬ ▬ Kommuneveg - Tunnel

▬ Privat veg

▬ ▬ Privat veg - Tunnel

▬ Skogsveg

▬ ▬ Skogsveg - Tunnel

Ikke bilveg

VEGKATEGORI,MEDIUM,TYPEVEG

▬ ▬ Europa - gangOgSykkelveg

▬ ▬ Fylke - fortau

▬ ▬ Fylke - gang- og sykkel

▬ ▬ Fylke - gangogsykkel- tunnel

▬ ▬ Kommune - fortau

▬ ▬ Kommune - gang- og sykkel

▬ ▬ Kommune - gågate

▬ ▬ ▬ Kommune - trapp

▬ ▬ ▬ Kommune - tunnel

▬ ▬ Privat - gang- og sykkel

▬ ▬ Privat - tunnel

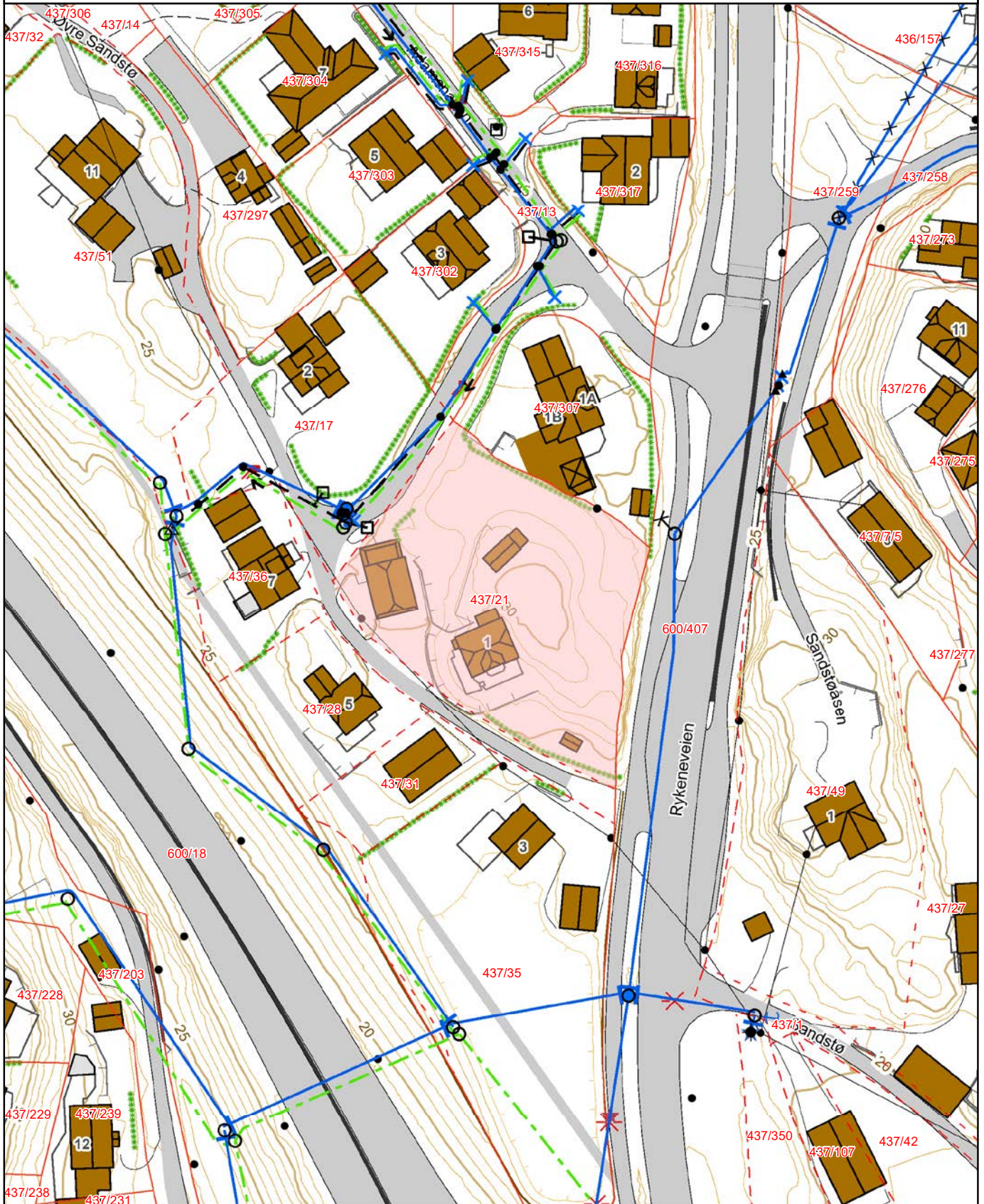
Ledningskart



ARENDALE KOMMUNE

Adresse: Øvre Sandstø 1, 4824 BJORBEKK
Gnr/Bnr: 437/21/0/0

Målestokk: 1:1,000
Areal: 2500 m²
Dato: 2024-08-07



Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

— Eiendomsgrense

- - - Usikker eiendomsgrense

Vann og avløp

— Vannledning

- - - Avløp fellesledning

- - - Avløp spillvannsledning

- - - Overvannsledning

○ Kum



Planlagte vann- og avløps-
anlegg



Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Jan Erik Kristensen

Autorisert finansiell rådgiver
Tlf.: 38 17 05 37
Mob.: 97 99 43 03
janerik.kristensen@sor.no



Mette Fidje Andersen

Autorisert finansiell rådgiver
Tlf.: 38 17 03 15
Mob.: 97 99 42 17
mette.fidje.andersen@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



Eiendom:

Øvre Sandstø 1, 4824 BJORBEKK

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/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.

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

TOR JAN ENDRESEN | Eiendomsmegler | **404 08 021**

torjan.endresen@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. ARENDAL** | Vesterveien 1B | 37 02 05 00