

# Lyngheiveien 20



Prisantydning: **kr 2 690 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormegleren.no



Hyggelig terrasse med sen kveldssol sommerstid

# Innholdsrik enebolig beliggende i populært, barnevennlig boligområde. Dobbel garasje

## OMRÅDE

**Bjorbekk**

## ADRESSE

**Lyngheiveien 20, 4824**

**BJORBEKK**

## Prisantydning

**kr 2 690 000,-**

Omkostninger: **kr 87 550,-**

Totalpris: **kr 2 777 550,-**

Formuesverdi: **kr 878 798,-**

Kommunale avgifter: **kr 11 208,- per år**

Eiendomskatt: **kr 4 190,-**



BRA-i: 127 m<sup>2</sup>

BRA-e: 53 m<sup>2</sup>

BRA-b: 15 m<sup>2</sup>

BRA Total: 195 m<sup>2</sup>

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1988

Soverom: 3

Etasje: 2

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 304.9 m<sup>2</sup>

## Rune Narten

Eiendomsmegler

**404 08 026**

**Rune.Narten@sormegleren.no**

**Sørmeqleren AS, avd. Arendal**

Vesterveien 1B, 4801 Arendal

37 02 05 00

sormegleren.no

# LYNGHEIVEIEN 20

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 437, bruksnummer 288 i Arendal kommune. Gårdsnummer 437, bruksnummer 290 i Arendal kommune.

### Areal

BRA - i: 127 m<sup>2</sup>

BRA - e: 53 m<sup>2</sup>

BRA - b: 15 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 195 m<sup>2</sup>

TBA: 13 m<sup>2</sup>

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

1. etasje

BRA-i: 81 m<sup>2</sup> Inkl. Vindfang, bod, gang, bad/vaskerom, soverom og stue/kjøkken.

2. etasje

BRA-i: 46 m<sup>2</sup> Inkl. Trappegang, 2 soverom, loftsstue, bad og kott.

BRA-b: 15 m<sup>2</sup> Inkl. Innglasset balkong/sommerstue.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

13 m<sup>2</sup>

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 34 m<sup>2</sup> Inkl. Garasje.

2. etasje

BRA-e: 19 m<sup>2</sup> Inkl. Loftsrom/bod, bod og knekotter.

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

Boligen har en funksjonell planløsning med inngang på bakkeplan og alle nødvendige boligrom på en flate.

Forutsetningen for måleverdig høyde i henhold til Norsk standard 3940, er minimum 190 cm. Knekotter og deler av arealet under skråtakene i boligens loftsetasje er derfor ikke inkludert i arealberegningen.

Terrasse og balkongarealer (TBA):

Det er det arealet av treterrassen, uten overbygg, i tilknytning til boligens hovedetasje som fremgår av rapporten. Kjøper kan ikke påberobe arealsvikt / arealmangel i forbindelse med opplysningene om TBA som fremgår av rapporten. Tilkomsstapper, plattinger og øvrig opparbeidelse på terreng er ikke inkludert i beregningen av terrasse / balkongarealene (TBA).

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Den faktiske planløsningen er speilvendt i forhold til fremlagte tegninger. I loftsetasjen har åpen løsning ("åpent ned") mot stuen utgått til fordel for gulv. I hovedetasjen har det ene soverommet utgått til fordel for utvidet stue. Fasadeutformingen på den tilbygde sommerstuen avviker fra fremlagte skissetegninger.

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

- 2020: Ny terrassedør og PVC-vinduer i tilknytning til den overbygde delen av terrassen.

Garasje:

Forutsetningen for måleverdig høyde i henhold til Norsk standard 3940, er minimum 190 cm. Bod og deler av arealet under skråtakene i bygningens loftsetasje er derfor ikke inkludert i arealberegningen.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Fasadene med utforming og plassering av vinduer og dører samsvarer ikke fullt ut med fremlagte tegninger. Vurderingen omfatter også inndeling av rom i loftsetasjen.

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

Det er ikke etablert tiltak mot brannspredning mellom garasjene.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

304.9 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Letstelt hage men plen og prydbusker. Hyggelig, terrasse. Usjenert. Solrikt, sen kveldssol sommerstid.

### **Beliggenhet**

Kort vei til det meste. I nærområdet finner du Asdal skole, barnehage, Lunderød idrettsanlegg, fine turområder/lysløype, buss samt Stoa handelssenter m.m. Meget barnevennlig boligområde. Ca. 8 km til Arendal sentrum.

### **Adkomst**

Kjør fra Arendal mot Bjorbekk og videre mot Rykene. Ta til høyre ved skilt Rannekleiv og følg veien videre opp over to fartsdumper. På toppen ta inn til høyre, over to nye fartsdumper. Herfra tar du 2 vei inn til venstre. Boligen ligger på høyre side.

Velkommen til Lyngheiveien 20!

### **Bygningssakkyndig**

Espen Martinsen

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehånds kunnskap om boligen/eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

## **Innhold**

1 etasje: Vindfang, bod, mellomgang, bad, soverom samt stue med åpen kjøkkenløsning.

2 etasje: Gang, 2 soverom, loftstue og bad.

Boligen går over to plan med god planløsning og inneholder:

1 etasje: Vindfang med belegg på gulv, malte flater på vegg. Sikringsskap. Bod med belegg på gulv, malte flater på vegg. VVbereder. Vannmåler. Mellomgang med tregulv, malte flater på veg. Trapp opp til 2 etasje. Bad med fliser på gulv, malte flater på vegg. Wc, vask og dusj. (Det er oppgitt at varmekabler kan være defekte) Soverom med belegg på, gulv, malte flater på vegg. Skap. Stue med åpen kjøkkenløsning. Tregulv, malte flater på vegg. Vedovn. Eldre kjøkkeninnredning. (Kjøleskap, komfyr samt oppvaskmaskin medfølger) Dør ut til sommerstue. Fra sommerstue er det utgang til terrassen.

2 etasje: Gang med laminat på gulv, malte flater på vegg. Kott. 2 soverom med belegg på gulv, tapet på vegg. Loftstue med belegg på gulv, tapet på vegg. Bad med belegg på gulv, malte flater på vegg.

Dobbel garasje på fellesareal med bodrom/loftsrom i 2 etasje.

## **Standard**

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 Espen Martinsen den 05.09.2024, 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:

Enebolig fra 1988, oppført i halvannen etasje. Hoveddelen av boligens overflater og installasjoner er fra byggeår, med påfølgende påregnelig behov for kosmetisk oppussing. Gulvet i bad/vaskerom hovedetasje ble fornyet i 2017. Pipebeslaget ble skiftet i 2015 og det ble installert vannmåler samme år. Den innglassede og overbygde delen av terrassen ble etablert i perioden rundt 2020. Kjøper må være oppmerksom på naturlige aldringssvekkelser for aktuelle bygningsdeler. Det er hovedsakelig gjenværende takteking, vinduer, dører, røropplegg og elektriske anlegg som legges til grunn for vurderingen. Viser for øvrig til kommentarer vedrørende bad/vaskerommet og ventileringen av boligen. Terrassen på den nordvestlige siden er moden for utskiftning eller omfattende rehabilitering. Byggtekniske merknader er kommentert i rapportens enkelte avsnitt. Rapporten må leses i sin helhet.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Utvendig

Takteking, TG2

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, inspeksjon av innvendige overflater, tilgjengelige kott og takutstikket på et punkt. Teknisk utførelse kan ikke vurderes uten omfattende demontering av yttertak. Lett undertak av kartongplater (eksempelvis Brettex). Yttertak er tekket med betongtakstein. Ingen åpenbare lekkasjesymptomer ved inspeksjon av innvendige overflater.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Noe lav opplekting medfører redusert utlufting mellom undertak og yttertakstekkingen.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Anbefaler jevnlig tilsyn med overgangstettinger rundt gjennomføringer i taket.

Nedløp og beslag, TG2

Takrenner og nedløp i stål eller aluminum. Fallforhold i renner er ikke vurdert. Pipebeslag i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Normal solfalming og slitasje. Det ble registrert opphopning av nedfall i renner.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Rense bort nedfall i renner og vask/overflatevedlikehold av renner og nedløp.

#### Snøfangere, TG3

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

#### Veggkonstruksjon, TG2

Undersøkelsen er foretatt ved visuell inspeksjon, fra bakkenivå. Den vertikale ytterkonstruksjonen over grunnmuren er oppført i bindingsverk av tre. Teknisk utførelse er ikke vurdert da det krever inngrep i konstruksjonen. Utvendige overflater er utført med liggende malt dobbeltfalsket kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Deler av kledningen er særlig utsatt for vannsprut fra tilstøtende opparbeidelse / terreng og grøntvekster. Datidens byggemåte medfører påregnelige utettheter i vindspærresjiktet.

Tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Anbefaler etablering av lufting og musebånd ved veggfoten. Videre bør kledningens nedre del beskyttes mot fuktbelastning fra terreng og grøntvekster. For øvrig løpende vedlikehold av utvendige overflater.

#### Takkonstruksjon/Loft, TG2

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, inspeksjon av innvendige overflater, tilgjengelige kott og takutstikk på et punkt. Taket er en saltakskonstruksjon med isolerte skråtak mot innredede rom.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Isolerte og/eller tildekkede skråtak kan være tidvis utsatt for dampgjennomgang fra tilstøtende rom, med påfølgende kondensfukt og betegnes derfor som risikokonstruksjon. Det ble registrert noe misfarget isolasjon i kott. Det mangler inspeksjonsluke til kryploft over den horisontale himlingen (forskriftsmessig påkrevet). Det ble registrert noe kondensfarget isolasjon.

Tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Etablere tilkomstmulighet / inspeksjonsmulighet (forskriftsmessig påkrevet) til konstruksjonens hulrom. Videre må innvendige rom utluftes bedre for å unngå kondensbelastning i ytterkonstruksjonen. Utlufting av skråtak, kryploft og kotter er av betydning for å unngå kondensfukt. Konstruksjonen må holdes under oppsikt for eventuelle tilstandsendringer.

#### Vinduer, TG2

Fastkarm og hengslede malte trevinduer med 2-lag glass. Nyere malt trevindu i soverom loftsetasje og hovedetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Varierende grad av innvendig misfarging som følge av kondensering, hovedsakelig i loftsetasjen. Aldringsvekkelser for tettpakninger og isolerglasser. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for vinduene.

Tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det må påregnes rehabilitering, utbedring av tettpakninger, løpende utskiftning av vindusglasser og/eller kommende utskiftning av vinduene i boligen.

#### Treterrasse, TG3

Treterrasse mot terreng i tilknytning. Begrenset vurderingsgrunnlag som følge av lav høyde til terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Konstruksjonene har skjevheter.
- Terrassen fremstår med vesentlig slitasje og konstruksjonsmessige skjevheter / setninger. Vurderingen omfatter også leveggen.

#### Tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.
- Det må påregnes refundamentering, oppretting, utskiftning av terrassegulv og levegg.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

#### Innglasset balkong / utestue, TG2

Enkel bindingsverkskonstruksjon, oppført på eksisterende terrasse. Det er montert x-finerplater på gulv. Taket er en plassbygget pulttakskonstruksjon av taksperrer. Taket er tekket med plastplater. Videre er det montert PVC-vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Enkel konstruksjonsmessig utførelse. Det ble registrert skjevheter i gulvet. Gulvplater av x-finer er utsatt for kondensbelastning fra tilstøtende terreng. Det er uvisst om platene er montert mot opprinnelig terrassegulv. Rommet er underventilert og tidvis utsatt for innvendig kondensering. Takkonstruksjonen er noe underdimensjonert. Eier må derfor være oppmerksom på vektbelastningen ved opphopning av snølaste på taket.

#### Tiltak

- Tiltak:
- Løpende vedlikehold. Etablere bedre utlufting for å motvirke risikoen for innvendig kondensering. Opphopning av snølaste på taket må fjernes manuelt. Jevnlig ettersyn med tilstand på gulv og innfesting av takkonstruksjon mot yttervegg. Dersom det oppstår delaminering og/eller mugg på gulvplatene må disse fjernes. Videre må det påregnes kommende opprettinger av gulvet.

Innvendig

#### Overflater, TG2

Tilstandsgraden på innvendige overflater vurderes hovedsakelig ut fra skader og synlig slitasje, uavhengig av alder og modernitet. Kotter med enkel overflatestandard er ikke inkludert i vurderingen. Innvendige gulver er utført med laminat, belegg og tregulv. Veggflatene er utført med strie og tapet. Det er benyttet slette malte plater og takesplater i tak / himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Varierende grad av overflateslitasje og oppussingsbehov. Det ble registrert tørkesprekker i tilknytning til laminatgulv i loftsgangen, overflateflenge i gulvbelegg og delvis utildekkede avslutninger for laminatgulv. Videre ble det registrert stedvis gulvknirk og uttørket fuktmerke på gulv i stuen.

#### Tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes innvendig kosmetisk oppussing og overflatevedlikehold. Eventuelle kosmetiske oppgraderingsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn, TG2

Etasjeskiller / Bjelkelag i tre. Betonggulv mot grunnen i hovedetasjen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Tiltak

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

#### Radon, TG2

Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger eller dokumentasjon som omfatter radonmålinger eller radontiltak. Eiendommen ligger i et område med lav/moderat grad av radonforekomster, i henhold til



Nasjonalt aktsomhetskart for radon.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted, TG2

Boligen er utført med elementpipe. Fyringsinstallasjoner er ikke funksjonstestet. Vedovn av støpejern i stue, hovedetasje.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Det foreligger ingen tilgjengelige tilsynsrapporter på fyringsanlegget.

Tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Anbefales å kontakte kommunens brann / feiervesen for gjennomgang og overordnet vurdering av fyringsanlegget i bygningen.

Innvendige trapper, TG2

Repostrapp i overflatebehandlet naturtre og teppelagte gangtrinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappeløpet har noe smal gangbredde.

Tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Bredde i trappeløpet kan ikke uten videre endres uten omfattende konstruksjonsmessige inngrep.

Innvendige dører, TG2

Malte lettdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble registrert noe hakk og overflateskrap.

Tiltak

- Tiltak:
- Overflatevedlikehold av dørblander med hakk og skrap, eventuelt utskiftning av dørblander.

Våtrom

Hovedetasje > Bad/vaskerom

Overflater vegger og himling, TG2

Veggflatene er utført med tapet og det er benyttet slette malte plater i tak / himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Tiltak

- Andre tiltak:
- Videre bruk av dusjkabinett og varsom bruk for å unngå unødig fuktbelastning mot overflater som ikke er utført med vanntette sjikt.

Hovedetasje > Bad/vaskerom

Overflater Gulv, TG2

Flislagt gulv med oppkant. Våtrommet er utført med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Anbefaler ettermontering av automatisk lekkasjestopper / waterguard ved terskel, som forebyggende tiltak.

#### Hovedetasje > Bad/vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Sluk er plassert under kabinettbunn i dusjsonen. Ukjent utførelse av baderommets tettesjikt. Begrenset vurderingsgrunnlag som følge av lav høyde mellom sluk og karbunn.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Kabinett må flyttes for tilstrekkelig rens og vedlikehold av sluk. Det foreligger ingen tilgjengelig dokumentasjon for våtromsarbeidene. Det ble registrert enkel ufagmessig utførelse ved avløp fra vaskemaskin.

Tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Anbefaler jevnlig rens og vedlikehold av sluk, for å unngå tilstopping i sluk med påfølgende høy vannstand og belastning mot klemring og tettesjikt. Ettermontere automatisk lekkasjestopper som forebyggende tiltak. Eventuelle tiltak må sees i sammenheng med det foregående avsnittet: Overflater gulv.

#### Hovedetasje > Bad/vaskerom

Sanitærutstyr og innredning, TG2

Standard toalett, servantinnredning, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble registrert emaljeslitasje / alders slitasje i tilknytning til servant.

Tiltak

- Tiltak:
- Overflatevedlikehold / rehabilitering av servantoverflater.

#### Loftsetasje > Bad

Generell, TG3

Baderom fra byggeår i boligens loftsetasje. Overflater: Gulvbelegg med oppkant. Veggflatene er utført med malt strie og det er benyttet slette malte plater i tak / himlingen. Utstyr: Standard toalett, servantinnredning og dusjhjørne. Våtrommet er utstyrt med elektrisk avtrekksvifte og stråleovn på vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Synlig beleggsitasje. Det mangler sluk og gulvfall for håndtering av lekkasjevann fra installasjoner utenfor dusjsonen. Det ble registrert motfall på deler av gulvet i dusjsonen. Veggflatene i dusjsonen er ikke utført med overflater som er egnet for direkte vannsprut / dusjing. Synlig emaljeslitasje i tilknytning til toalett og servant.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det må påregnes renovering av baderommet som følge påløpt slitasje og tekniske merknader.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

#### Kjøkken

Hovedetasje > Stue/kjøkken

Overflater og innredning, TG2

Innredning: Over og underskaper med fronter i lakkert naturtre. Benkplater i laminat og tre. Utstyr: (ikke funksjonstestet) Avsatt plass til komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Innredningen har lokale påregnelige slitasjesymptomer. Stedvis redusert limdekning (bom) i tilknytning til enkelte veggfliser over benk. Kontrollerte fliser lå stabilt på befaringstidspunktet. Kjøkkengulvet har synlig slitasje.

Tiltak

- Tiltak:

- Vedlikehold av overflater på innredning, benkplate og gulv. Eventuelle oppgraderingsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser. Anbefaler på generelt grunnlag å ettermontere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper / waterguard, for å redusere risikoen for fuktskader ved eventuelle lekkasjer.

Hovedetasje > Stue/kjøkken

Avtrekk, TG2

Kjøkkenventilator med avkast ut. Installasjonen var i bruk på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Ventilator er tilsmusset og et av lysene er defekt.

Tiltak

- Tiltak:

- Rens av ventilator og tilhørende avkastslange. Utskiftning av defekt lys.

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Boligen er utført med vannrør/trykkør i kobber. Ingen åpenbare lekkasjer fra røropplegget på befaringstidspunktet. Det er etterinstallert vannmåler i boligen. Tilgjengelige opplysninger tilsier at boligen er tilknyttet kommunalt vann.

Vurdering av avvik:

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

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Det ble registrert trykkslag i deler av røropplegget. Deler av opplegget kan være utsatt for frostrisiko i den kalde årstiden.

Tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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

- Det må påregnes vedlikehold og fornyelser ved oppgraderinger av rom/våtrom med vannledninger. Videre anbefales ettermontering av automatisk lekkasjestopper / waterguard i tilknytning til rom uten med vanninstallasjoner og som ikke er utført med sluk og vanntette sjikt. Eksempelvis kjøkken.

Avløpsrør, TG2

Synlige avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Stakeluke / stakemulighet er ikke lokalisert.

Tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

- Manglende tilgjengelige stakeluke medfører at innvendige sluk eller avløp fra toalett eventuelt må benyttes for staking i avløpsrør.

Ventilasjon, TG2

Periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken og badermørene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

- Dørene mellom rommene er utført med trappeterskler som hindrer luftgjennomstrømning. Innvendig ventildekse i stue er defekt. Kondensmerker/kondensskader på innvendig side av vinduene i loftsetasjen tilsier at det har vært opphopning av dampholdig inneluft med påfølgende kondensering.

#### Tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Utskiftning av deksel for ventil i stue. Anbefaler aktiv bruk av mekaniske avtrekk, samt ettermontering av tilluftsventiler og gjennomstrømningspalter i dørene for å sikre et minimum med luftvekslinger og uttransportering av dampholdig inneluft. Vedvarende og økt grad av ventilering vil samtidig ha en forebyggende effekt mot innvendig kondensering.

#### Varmepumpe, TG2

Luft til luft varmpumpe, produksjonsmerket 2008. Installasjonen var i bruk på befaringstidspunktet. I følge oppdragsgiver har det vært utført periodisk ettersyn / service på installasjonen.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

#### Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.
- Anbefaler å kontakte forhandler / servicepersonell for rekvirering av service og informasjon om fremtidige service og vedlikeholdsintervaller. Naturlige aldringsvekkelser for varmpumper medfører at det må påregnes kommende utskiftning av installasjonen.

#### Varmtvannstank, TG2

Varmtvannsbereder (ca 200 liter) er plassert i bod, hovedetasje. Berederen er produksjonsmerket 2020.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Installasjonen er tilkoblet støpsel-kontakt.

#### Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

#### Elektrisk anlegg, TG2

Elektrisk anlegg, tilknyttet tavleskap i entrè, hovedetasje. Tavleskapet er utført med automatsikringer.

Tilgjengelig kursfortegnelse i tavleskapet. Det er fremlagt faktura for utført arbeid på deler av anlegget. Det ble registrert defekt deksel i badrom. Det foreligger ikke fullstendig anleggsdokumentasjon eller kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet.

21. 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

#### Kommentar:

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Kommentar: Vet ikke

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Kommentar: Vet ikke

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

Ja

Kommentar: i forbindelse med oppgradering av badet i første etg.

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?

Kommentar: Fant en faktura fra 2014 gjeldene en slik befaring.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

#### Kommentar:

7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

#### Kommentar:

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 varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Ukjent

Kommentar:

10. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ukjent

Kommentar:

14. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

Kommentar:

15.F innes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

Kommentar:

16. 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?

Ja

Kommentar: Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse. Vurderingene som fremgår beror på tilgjengelig og fremlagt dokumentasjon eller manglende tilgjengelig dokumentasjon, i kombinasjon med besiktigelse av tilgjengelige anleggsdeler og selgers opplysninger. Det er fremlagt faktura for utført arbeid på deler av anlegget. Det ble registrert defekt deksel i badetrom. Det foreligger ikke fullstendig anleggsdokumentasjon eller kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet. anbefaler å kontakte el-takstmann eller autorisert installatør for gjennomgang og vurdering av tiltak på eldre og/eller udokumenterte el-anlegg, etablert etter 01.01.1999. Eventuell tilstandsrapport på el-anlegget må rekvireres av el-takstmann.

Branntekniske forhold,TG3

Brannslukningsapparat er over 10 år. Tiltak: Utskiftning av brannslukningsapparat Anbefalt utskiftningsintervall for røykvarsler er hvert 8-10 år. Kostnadsestimat: 750,-

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

Nei

Kommentar:

18.Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja

Kommentar:

19.Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Kommentar:

20.Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kommentar:

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold

Grunnmur og fundamenter, TG2

Støpt plate mot terreng. Teknisk utførelse og isoleringsgrad er ikke tilgjengelige for vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Datidens byggemåte medfører begrenset grad av isolasjonstykkelser og påregnelig kuldebro / varmetap mot ytterkantene.

Tiltak

- Tiltak:

- Det kan med fordel ettermonteres utvendig isolering mot den vertikale delen av ringmuren for å redusere varmetap.

Forstøtningsmurer, TG3

Forstøtningsmur av fylte betongblokker, på den nord/nordvestlige siden, mot garasjerekken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det ble registrert svikt / sprekk i støttemuren, sannsynligvis som følge av press og frostsprengning fra tilbakefylte jordholdige masser.

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Utvendige vann- og avløpsledninger, TG2

Vann og avløpsledninger er nedgravet og/eller skjult under terrengflater. Utvendige vann og avløpsledninger er derfor ikke fysisk kontrollert eller vurdert. Vurderingen beror utelukkende på tilgjengelige opplysninger om anleggets alder og naturlig slitasje. Det fremkommer ingen opplysninger som tilsier at det har vært frostproblematikk, tilbakeslag eller utfordringer med vanntrykket.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tiltak

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

Enebolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Den faktiske planløsningen er speilvendt i forhold til fremlagte tegninger. I loftsetasjen har åpen løsning ("åpent ned") mot stuen utgått til fordel for gulv. I hovedetasjen har det ene soverommet utgått til fordel for utvidet stue. Den tilbygde / overbygde delen av terrassen fremgår ikke av tilgjengelige tegninger og det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at tilbygget er formelt omsøkt eller byggemeldt.

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

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

- 2020: Overbygget terrasse / innglasset balkong.

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

Garasje - Andel

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Fasadene med utforming og plassering av vinduer og dører samsvarer ikke fullt ut med fremlagte tegninger. Vurderingen omfatter også inndeling av rom i loftsetasjen.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Ja

Det er ikke etablert tiltak mot brannspredning mellom garasjene.

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

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

Enebolig

Standard : Boligen har normal standard.

Vedlikehold : Ut fra alder og byggemåte fremstår boligen med påregnelig behov for oppussing og vedlikehold.

Garasje - Andel

Standard : Bygningen har normal enkel garasjestandard.

Vedlikehold : Bygningen har vedlikeholdsetterslep.

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: kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin.

#### **Parkering**

Parkering på egen grunn samt i dobbel garasje

#### **Forsikringsselskap**

Eika Forsikring AS-75

#### **Diverse**

Eiendommen selges på grunnlag av salgsfullmakt. Det gjøres særlig oppmerksom på at fullmektig ikke har bebodd boligen. Fullmektig har derfor ikke førstehånds kunnskap om boligen/eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Det gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort før overtagelse.

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Elektrisk, ved og varmepumpe

### **Energikarakter**

E

### **Energifarge**

Oransje

## **ØKONOMI**

### **Kommunale avgifter**

Kr 11 208

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp og renovasjon.

### **Eiendomsskatt**

Kr 4 190

### **Eiendomsskatt år**

2024

### **Formuesverdi primær**

Kr 878 798

### **Formuesverdi primær år**

2022

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 3 339 432

### **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:

4203/437/288:

30.11.1987 - Dokumentnr: 10629 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4203 Gnr:437 Bnr:203

06.11.1991 - Dokumentnr: 7647 - Målebrev

Areal 861,9 m<sup>2</sup>

01.01.2020 - Dokumentnr: 610622 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0906 Gnr:437 Bnr:290

26.06.1998 - Dokumentnr: 4810 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:437 Bnr:284

Overført fra: Knr:4203 Gnr:437 Bnr:288 F

30.11.1987 - Dokumentnr: 10627 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4203 Gnr:437 Bnr:203

26.11.1990 - Dokumentnr: 9462 - Målebrev

Areal 305,1 kvm

01.01.2020 - Dokumentnr: 1240201 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0906 Gnr:437 Bnr:288

4203/437/290:

30.11.1987 - Dokumentnr: 10629 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4203 Gnr:437 Bnr:203

06.11.1991 - Dokumentnr: 7647 - Målebrev

Areal 861,9 m<sup>2</sup>

01.01.2020 - Dokumentnr: 610622 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0906 Gnr:437 Bnr:290

26.06.1998 - Dokumentnr: 4810 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:437 Bnr:284

Overført fra: Knr:4203 Gnr:437 Bnr:288 F

30.11.1987 - Dokumentnr: 10627 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4203 Gnr:437 Bnr:203

26.11.1990 - Dokumentnr: 9462 - Målebrev

Areal 305,1 kvm

01.01.2020 - Dokumentnr: 1240201 - Omnummerering ved kommuneendring



Tidligere: Knr:0906 Gnr:437 Bnr:288

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 15.03.1988. Ferdigattesten gjelder enebolig. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning. Den faktiske planløsningen er speilvendt i forhold til fremlagte tegninger. Loftsetasjen har åpen løsning ("åpent ned") mot stuen utgått til fordel for gulv. I hovedetasjen har det ene soverommet utgått til fordel for utvidet stue. De ombygde rommene er godkjent til varig opphold/beboelse.

Det foreligger tillatelse for oppføring av hagestue, datert 11.11.2009.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

15.03.1988.

### **Vei, vann og avløp**

Tilknyttet offentlig vann og avløp. Det er installert vannmåler i boligen.

Privat vei. Utgifter til vedlikehold og brøyting må påberegnes.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse, tilhører reguleringsplan Rannekleiv, gnr. 437 bnr. 2, datert 27.12.1995. 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.

Det foreligger planer under arbeid:

E18 Dørdal - Grimstad, kommunedelplan - Arendal kommune. Planid: 09062019-19.

### **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.

## **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 2 690 000

### **Totalpris**

Kr 2 777 550

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 67.250,-

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. valgfrie tillegg): kr 87.500,-

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 avvike 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 [sormegleren.no/personvern](http://sormegleren.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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Meglere vederlag er avtalt til 2,4 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.000,-, oppgjørshonorar kr 11.000,- og grunnpakke markedsføring kr 15.000,-

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 106.060,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

**Selger**

Agnes Olise Smith v/ fullmektig Katrine Smith

**Oppdragsansvarlig**

Rune Narten

Eiendomsmegler

Rune.Narten@sormegleren.no

Tlf: 404 08 026

**Ansvarlig megler**

Rune Narten

Eiendomsmegler

Rune.Narten@sormegleren.no

Tlf: 404 08 026

Sørmegleren AS, avd. Arendal, Vesterveien 1B

4801 Arendal

Tlf: 370 20 500

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

**Salgsoppgavedato**

26.09.2024

---



Stor og åpen stue med store vindusflater som gir rommet rikelig med naturlig lys



God plass til både stue- og spisestuemøblement



Fra stuen er det direkte adgang til hagestue



Dør ut fra stue til hagestuen og videre ut på terrassen





Delvis åpen stue/kjøkkenløsning



Godt med skap- og benplass







Dusjbad i 1. etasje



Soverom i 1 etasje



Fra gangen kommer vi videre opp i 2. etasje





Soverom med plass til dobbeltseng og garderobeløsning



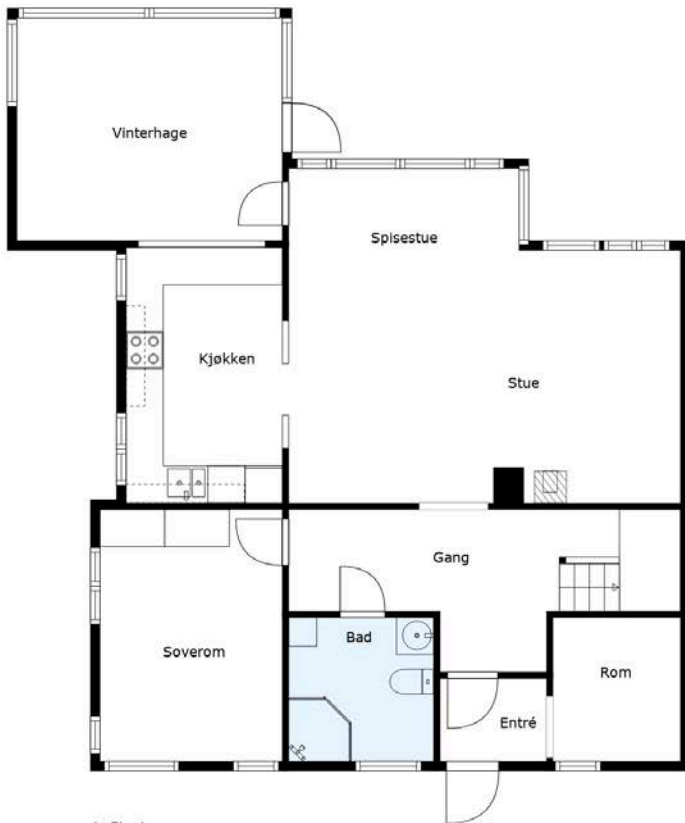


Bad i 2. etasje

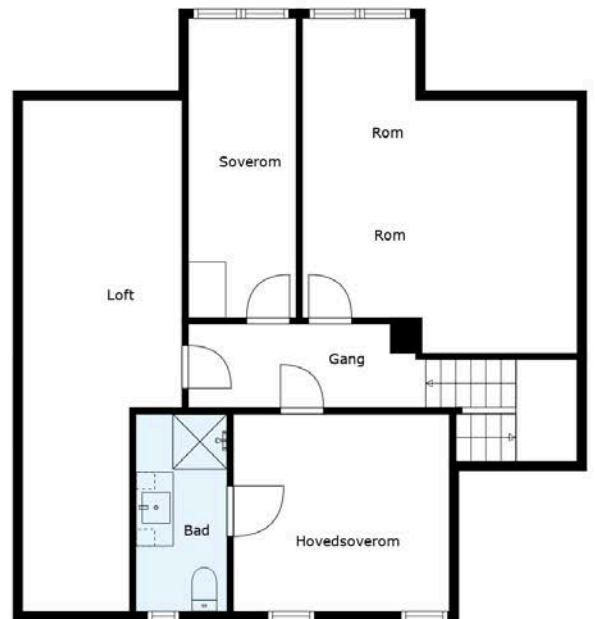




Loft over garasje



1. Etasje



2. Etasje



Plantegning er ikke målbar og avvik kan forekomme.



Veranda med god plass til utemøblement





Garasjen i midten tilhører boligen



Fra verandaen går det trapp ned til garasje. Garasjen har egen loftsbod





Velkommen på visning!



# Nabolagsprofil

Lynghelveien 20 - Nabolaget Rannekleiv/Vrengen - vurdert av 113 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

Rannekleiv Linje 102, 120	8 min	0.6 km
Harebakken senter Totalt 12 ulike linjer	7 min	7.7 km
Stoa stasjon Linje R50	9 min	6.3 km
Arendal bussterminal Totalt 24 ulike linjer	11 min	9.8 km
Svinodden ferjekai Linje 191	12 min	7.5 km

## Skoler

Asdal skole (1-10 kl.) 493 elever, 23 klasser	14 min	1.1 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	10 min	8.3 km
Arendal vgs - Mølleheia	11 min	

«Landlig men sentralt!»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



## Kvalitet på skolene

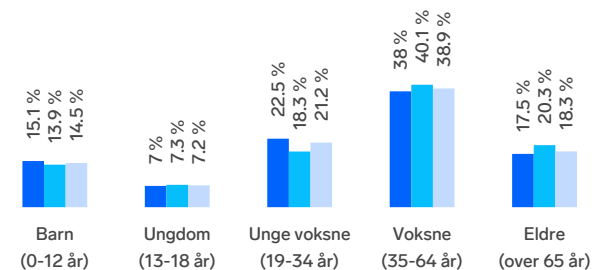
Veldig bra 76/100



## 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	1 km
Eplehagen Barnehagen (1-5 år) 36 barn	26 min	1.9 km
Natvigheia barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min	3.6 km

## Dagligvare


Kiwi Bjorbekk	26 min	
Rema 1000 Nedenes PostNord	6 min	4.1 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

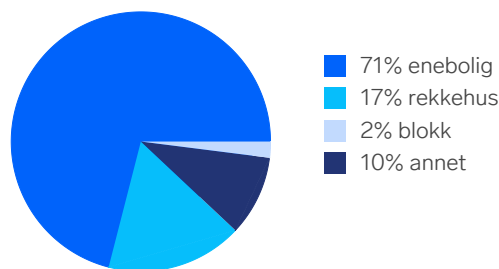
 Rannekleiv balløkke 5 min   
Ballspill 0.4 km

 Rannekleiv øst balløkke 6 min   
Ballspill 0.4 km

 Friskis & Svettis Arendal 7 min 

 Family Sports Club Arendal 8 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

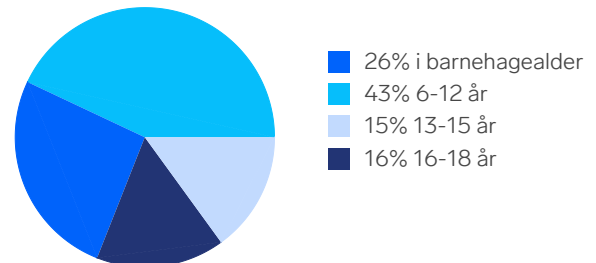


## Varer/Tjenester

 Stoa Kjøpesenter 7 min 

 Apotek 1 Bjorbekk 26 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

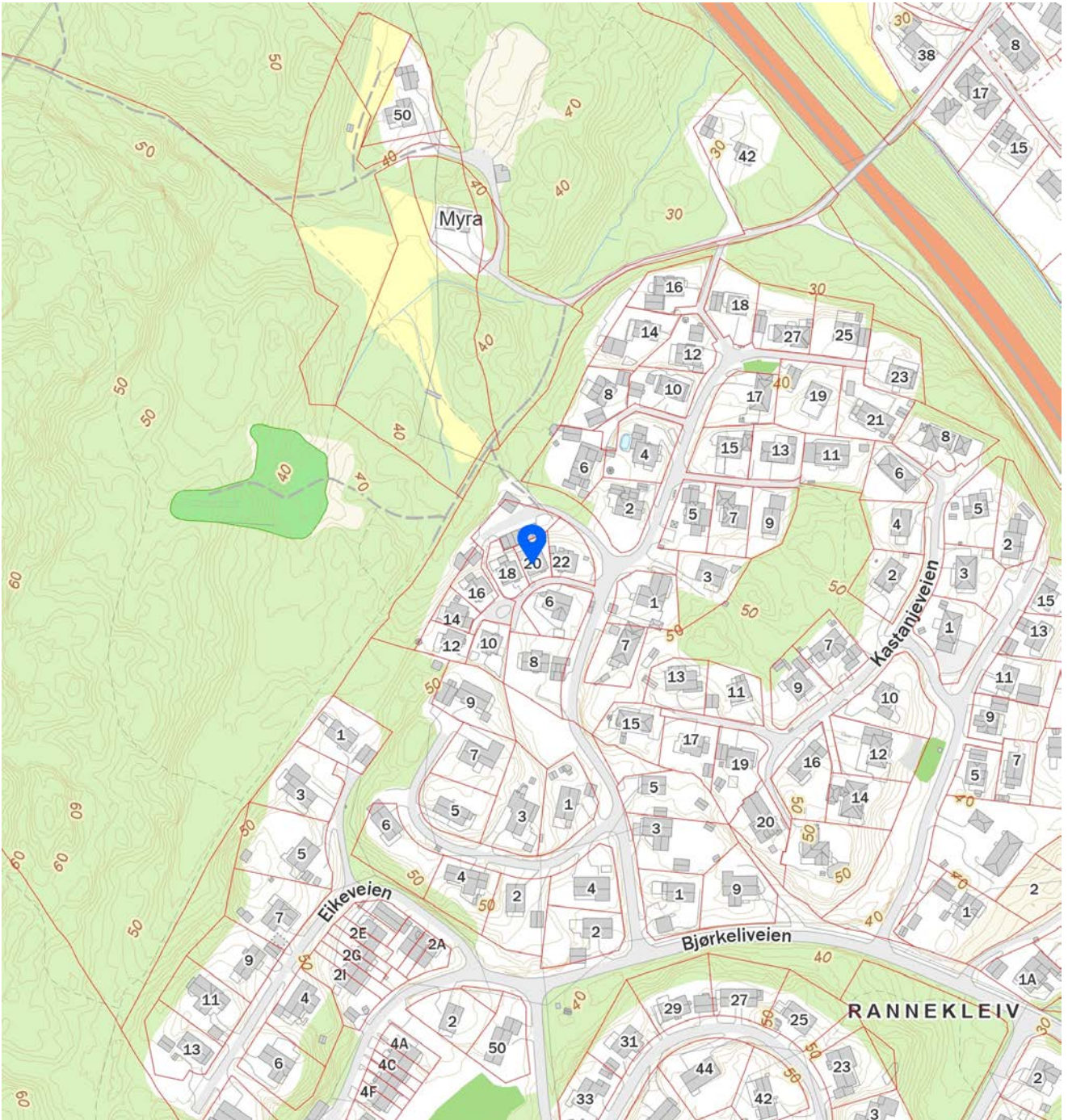
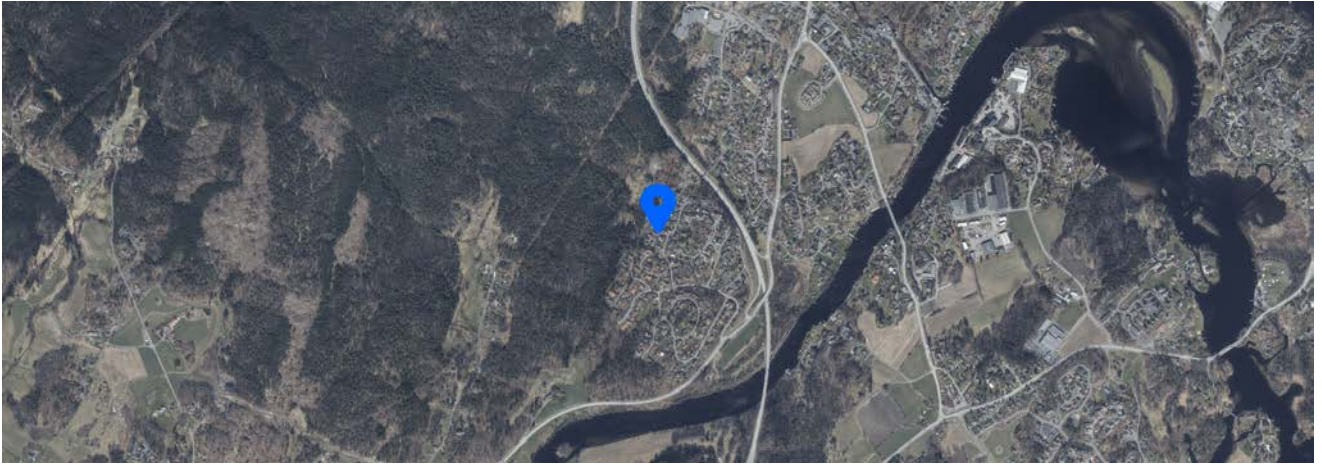


0% 44%

 Rannekleiv/Vrengen  
 Arendal  
 Norge

## Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Lyngheiveien 20, 4824 BJORBEKK

 ARENDAL kommune

 # gnr. 437, bnr. 288

Sum areal alle bygg: BRA: 195 m<sup>2</sup> BRA-i: 127 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.09.2024

Rapportdato: 25.09.2024

Oppdragsnr.: 20201-1515

Referansenummer: TS4553

Autorisert foretak: Takstmann Espen Martinsen

Sertifisert Takstingeniør: Espen Martinsen

Vår ref:



Takstmann  
*Espen Martinsen*  
Takstingeniør – Byggmester  
Tlf: 975 91 411 Epost: [espmarti@live.no](mailto:espmarti@live.no)



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



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

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

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

## Takstmann Espen Martinsen

Takstmann  
*Espen Martinsen*  
Takstingeniør – Byggmester

Rapportansvarlig

*Espen Martinsen*

Espen Martinsen  
Uavhengig Takstingeniør  
espmarti@live.no  
975 91 411



# 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.



# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1988, oppført i halvannen etasje.

Hoveddelen av boligens overflater og installasjoner er fra byggeår, med påfølgende påregnelig behov for kosmetisk oppussing.

Gulvet i bad/vaskerom hovedetasje ble fornyet i 2017. Pipebeslaget ble skiftet i 2015 og det ble installert vannmåler samme år. Den innglassede og overbygde delen av terrassen ble etablert i 2009.

Kjøper må være oppmerksom på naturlige aldringsvekkelser for aktuelle bygningsdeler. Det er hovedsakelig gjenværende taktekking, vinduer, dører, røropplegg og elektriske anlegg som legges til grunn for vurderingen. Viser for øvrig til kommentarer vedrørende bad/vaskerommet og ventileringen av boligen.

Terrassen på den nordvestlige siden er moden for utskiftning eller omfattende rehabilitering.

Byggtekniske merknader er kommentert i rapportens enkelte avsnitt. Rapporten må leses i sin helhet.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Den faktiske planløsningen er speilvendt i forhold til fremlagte tegninger. I loftsetasjen har åpen løsning ("åpent ned") mot stuen utgått til fordel for gulv. I hovedetasjen har det ene soverommet utgått til fordel for utvidet stue.

Fasadeutformingen på den tilbygde sommerstuen avviker fra fremlagte skissetegninger.

## Garasje - Andel

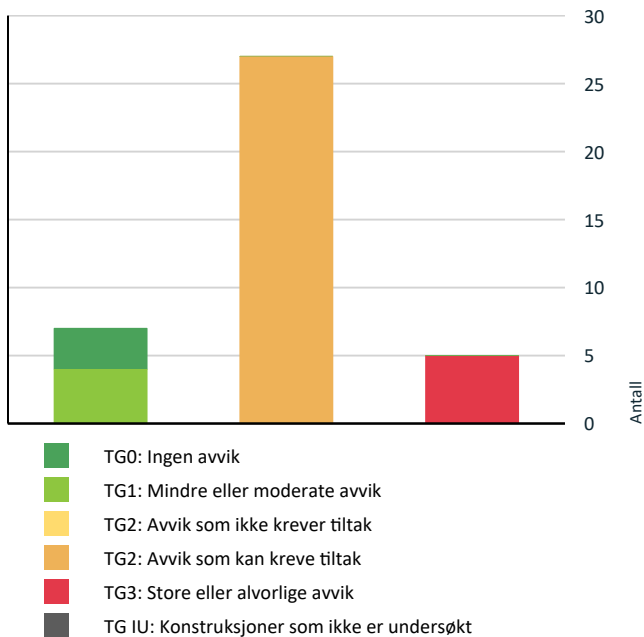
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Fasadene med utforming og plassering av vinduer og dører samsvarer ikke fullt ut med fremlagte tegninger. Vurderingen omfatter også inndeling av rom i loftsetasjen.



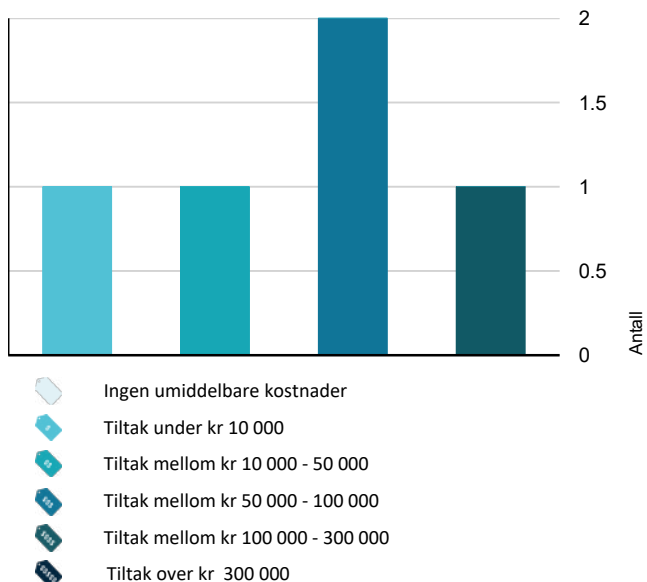
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av uavhengig takstmann, tilknyttet Norsk Takst.

Spørsmål som vedrører rapportens innhold og boligens tilstand kan rettes til:

Takstmann Espen Martinsen på e-post: [espmarti@live.no](mailto:espmarti@live.no) eller tlf: 975 91411.

Mandat:

Utarbeidelse av tilstandsrapport for bolig, med enkel beskrivelse av tilleggsbygninger.

Der det er tvil om bruken av enkelte rom, defineres arealbruken etter undertegnedes skjønnsmessige vurdering.

Forskriftsbrudd ut over det som er kommentert i rapporten, er ikke vurdert.

Det er kun Tilstandsgrad 3 (TG:3) som er kostnadestimert i rapporten.

Referansenivå settes med utgangspunkt i vurderingskriteriene for Norsk standard 3600 og tilgjengelige opplysninger om oppføringsår.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Snøfangere [Gå til side](#)

! Utvendig > Treterrasse [Gå til side](#)

! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Utvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Innglasset balkong / utestue	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Radon	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Pipe og ildsted	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmepumpe	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1988

**Kommentar**

Det er dateringen av ferdigattesten som legges til grunn for tidsangivelsen.

**Anvendelse**

Bolig

**Standard**

Boligen har normal standard.

**Vedlikehold**

Ut fra alder og byggemåte fremstår boligen med påregnelig behov for oppussing og vedlikehold.

## UTVENDIG

### **Taktekking**

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, inspeksjon av innvendige overflater, tilgjengelige kott og takutstikket på et punkt.

Teknisk utførelse kan ikke vurderes uten omfattende demontering av yttertaket. Lett undertak av kartongplater (eksempelvis Brettex). Yttertaket er teknet med betongtakstein. Ingen åpenbare lekkasjesymptomer ved inspeksjon av innvendige overflater.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Noe lav opplekting medfører redusert utlufting mellom undertak og yttertakstekkingen.

**Konsekvens/tiltak**

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkningen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Anbefaler jevnlig tilsyn med overgangstettinger rundt gjennomføringer i taket.



### **Nedløp og beslag**

# Tilstandsrapport

Takrenner og nedløp i stål eller aluminium.  
Fallforhold i renner er ikke vurdert.  
Pipebeslag i plastbelagt stål.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Normal solfalming og slitasje. Det ble registrert opphopning av nedfall i renner.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Rense bort nedfall i renner og vask/overflatevedlikehold av renner og nedløp.



## TG 3 Snøfangere

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## TG 2 Veggkonstruksjon

Undersøkelsen er foretatt ved visuell inspeksjon, fra bakkenivå.

Den vertikale ytterkonstruksjonen over grunnmuren er oppført i bindingsverk av tre. Teknisk utførelse er ikke vurdert da det krever inngrep i konstruksjonen. Utvendige overflater er utført med liggende malt dobbeltfalsset kledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

# Tilstandsrapport

Deler av kledningen er særlig utsatt for vannsprut fra tilstøtende opparbeidelse / terreng og grøntvekster. Datidens byggemåte medfører påregnelige utettheter i vindsperresjiktet.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Anbefaler etablering av lufting og musebånd ved veggfoten. Videre bør kledningens nedre del beskyttes mot fuktbelastning fra terreng og grøntvekster. For øvrig løpende vedlikehold av utvendige overflater.



## 1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning*

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, inspeksjon av innvendige overflater, tilgjengelige kott og takutstikket på et punkt.

Taket er en saltakskonstruksjon med isolerte skråtak mot innredede rom.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

Isolerte og/eller tildekkede skråtak kan være tidvis utsatt for dampgjennomgang fra tilstøtende rom, med påfølgende kondensfukt og betegnes derfor som risikokonstruksjon. Det ble registrert noe misfarget isolasjon i kott. Det mangler inspeksjonslukke til kryploft over den horisontale himlingen (forskriftsmessig påkrevet). Det ble registrert noe kondensfarget isolasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Etablere tilkomstmulighet / inspeksjonsmulighet (forskriftsmessig påkrevet) til konstruksjonens hulrom. Videre må innvendige rom utluftes bedre for å unngå kondensbelastning i ytterkonstruksjonen. Utlufting av skråtak, kryploft og kotter er av betydning for å unngå kondensfukt. Konstruksjonen må holdes under oppsikt for eventuelle tilstandsendringer. Viser for øvrig til avsnittet: Ventilering.

## 1 TG 2 Vinduer

Fastkarm og hengslede malte trevinduer med 2-lag glass.  
Nyere malt trevindu i soverom loftsetasje og hovedetasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Variierende grad av innvendig misfarging som følge av kondensering, hovedsakelig i loftsetasjen. Aldringssvekkelser for tettepakninger og isolerglasser. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for vinduene.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

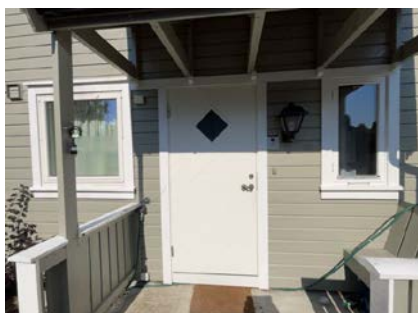
Det må påregnes rehabilitering, utbedring av tettepakninger, løpende utskiftning av vindusglasser og/eller kommende utskiftning av vinduene i boligen.

# Tilstandsrapport



## TE 1 Hovedinngangsdør

Nyere tre/trefiberdør i malt utførelse.  
Moderat slitasje.



## TE 1 Terrassedører

PVC-dører, henholdsvis fra 2010 og 2020 i tilknytning til den overbygde / innglassede terrassen.



## TE 3 Treterrasse

Treterrasse mot terreng i tilknytning.  
Begrenset vurderingsgrunnlag som følge av lav høyde til terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Konstruksjonene har skjevheter.

# Tilstandsrapport

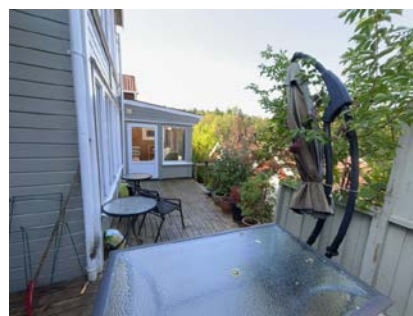
Terrassen fremstår med vesentlig slitasje og konstruksjonsmessige skjevheter / setninger. Vurderingen omfatter også leveggen.

## Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.

Det må påregnes refundamentering, oppretting, utskiftning av terrassegulv og levegg.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## Utvendige trapper

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Trappevanger står i nær kontakt med terreng og utsettes for direkte fuktbelastning.

### Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Konstruksjonens nedre deler, som ligger i kontakt med terreng må sikres mot terrengfukt som forebyggende tiltak mot råteskader.



## Innglasset balkong / utestue

Enkel bindingsverkskonstruksjon, oppført på eksisterende terrasse. Det er montert x-finerplater på gulv. Taket er en plassbygget pulttakskonstruksjon av taksperer. Taket er tekket med plastplater. Videre er det montert PVC-vinduer. Tilbygget ble tilført nyere terrassedør og vinduer i 2020.

Årstall: 2009

Kilde: Andre opplysninger: Fremlagt korrespondanse og skissetegning fra kommunens byggesaksarkiv.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkel konstruksjonsmessig utførelse. Det ble registrert skjevheter i gulvet. Gulvplater av x-finer er utsatt for kondensbelastning fra tilstøtende terreng. Det er uvisst om platene er montert mot opprinnelig terrassegulv. Rommet er underventilert og tidvis utsatt for innvendig kondensering. Takkonstruksjonen er noe underdimensjonert. Eier må derfor være oppmerksom på vektbelastningen ved opphopning av snølast på taket.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

## • Tiltak:

Løpende vedlikehold. Etablere bedre utlufting for å motvirke risikoen for innvendig kondensering. Opphopning av snølaste på taket må fjernes manuelt. Jevnlig ettersyn med tilstand på gulv og innfesting av takkonstruksjon mot yttervegg. Dersom det oppstår delaminering og/eller mugg på gulvplatene må disse fjernes. Videre må det påregnes kommende opprettinger av gulvet.



## INNSENDIG

### Overflater

Tilstandsgraden på innvendige overflater vurderes hovedsakelig ut fra skader og synlig slitasje, uavhengig av alder og modernitet.

Kotter med enkel overflatestandard er ikke inkludert i vurderingen.

Innvendige gulver er utført med laminat, belegg og tregulv.  
Veggflatene er utført med strie og tapet.  
Det er benyttet slette malte plater og takesplater i tak / himlinger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Variierende grad av overflateslitasje og oppussingsbehov. Det ble registrert tørkesprekker i tilknytning til laminatgulv i loftsgangen, overflateflenge i gulvbelegg og delvis utildekkede avslutninger for laminatgulv. Videre ble det registrert stedvis gulvknirk og uttørket fuktmerke på gulv i stuen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes innvendig kosmetisk oppussing og overflatevedlikehold.

Eventuelle kosmetiske oppgraderingsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller / Bjelkelag i tre.  
Betonggulv mot grunnen i hovedetasjen.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

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

### Radon

Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger eller dokumentasjon som omfatter radonmålinger eller radontiltak.

Eiendommen ligger i et område med lav/moderat grad av radonforekomster, i henhold til Nasjonalt aktsomhetskart for radon.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 2 Pipe og ildsted

Boligen er utført med elementpipe.

Fyringsinstallasjoner er ikke funksjonstestet.  
Vedovn av støpejern i stue, hovedetasje.

## Vurdering av avvik:

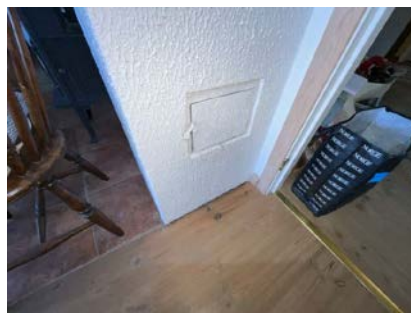
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det foreligger ingen tilgjengelige tilsynsrapporter på fyringsanlegget.

## Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Anbefaler å kontakte kommunens brann / feiervesen for gjennomgang og overordnet vurdering av fyringsanlegget i bygningen.



## TG 2 Innvendige trapper

Repostrapp i overflatebehandlet naturtre og teppelagte gangtrinn.

## Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

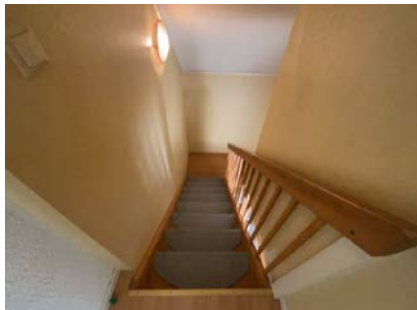
Trappeløpet har noe smal gangbredde.

## Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Bredde i trappeløpet kan ikke uten videre endres uten omfattende konstruksjonsmessige inngrep.

# Tilstandsrapport



## Innvendige dører

Malte lettdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert noe hakk og overflateskrap.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatevedlikehold av dørblader med hakk og skrap, eventuelt utskiftning av dørblad.



## VÅTROM

### HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Kombinert bad/vaskerom med nyere flislagt gulv og dusjkabinett.



# Tilstandsrapport

## HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggflatene er utført med tapet og det er benyttet slette malte plater i tak / himlingen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Videre bruk av dusjkabinett og varsom bruk for å unngå unødig fuktbelastning mot overflater som ikke er utført med vanntette sjikt.

## HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med oppkant.  
Våtrommet er utført med elektrisk gulvvarme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler ettermontering av automatisk lekkasjestopper / waterguard ved terskel, som forebyggende tiltak.

## HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er plassert under kabinettbunn i dusjsonen.  
Ukjent utførelse av baderommets tettesjikt.  
Begrenset vurderingsgrunnlag som følge av lav høyde mellom sluk og karbunn.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Kabinett må flyttes for tilstrekkelig rens og vedlikehold av sluk. Det foreligger ingen tilgjengelig dokumentasjon for våtromsarbeidene.

Det ble registrert enkel ufagmessig utførelse ved avløp fra vaskemaskin.

#### Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Anbefaler jevnlig rens og vedlikehold av sluk, for å unngå tilstopping i sluk med påfølgende høy vannstand og belastning mot klemring og tettesjikt.  
Ettermontere automatisk lekkasjestopper som forebyggende tiltak. Eventuelle tiltak må sees i sammenheng med det foregående avsnittet: Overflater gulv.

## HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Standard toalett, servantinnredning, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert emaljeslitasje / alders slitasje i tilknytning til servant.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

• Tiltak:

Overflatevedlikehold / rehabilitering av servantoverflater.



## HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

### Ventilasjon

Nyere elektrisk avtrekksvifte og tilluftsspalte i dør.

## HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med inspeksjon og fuktmåling er foretatt fra tilstøtende soverom, mot dusjsjonen. Det er ikke avdekket skadelige fuktverdier i hulltakingsområdet, ved måling av trefuktinnhold.



Hovedetasje - Våtrom - Hulltaking - Fuktmåling - Tørr konstruksjon i hulltakingsområdet.

## LOFTSETASJE > BAD

### Generell

Baderom fra byggeår i boligens loftsetasje.

Overflater:

Gulvbelegg med oppkant. Veggflatene er utført med malt strie og det er benyttet slette malte plater i tak / himlingen.

Utstyr:

Standard toalett, servantinnredning og dusjhjørne.

Våtrommet er utstyrt med elektrisk avtrekksvifte og stråleovn på vegg.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

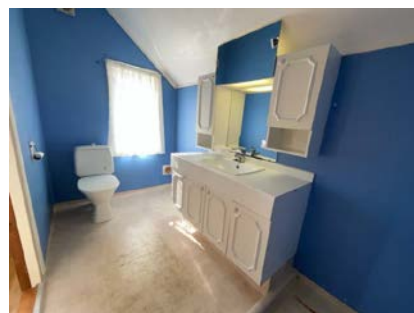
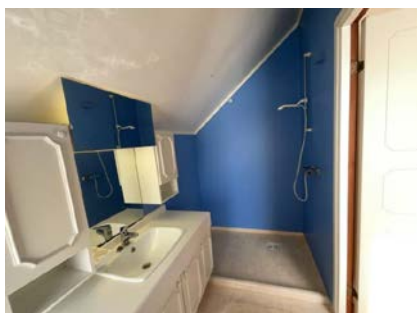
Synlig belegglitasje. Det mangler sluk og gulvfall for håndtering av lekkasjevann fra installasjoner utenfor dusjsonen. Det ble registrert motfall på deler av gulvet i dusjsonen. Veggflatene i dusjsonen er ikke utført med overflater som er egnet for direkte vannsprut / dusjing. Synlig emaljeslitasje i tilknytning til toalett og servant.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det må påregnes renovering av badetrommet som følge påløpt slitasje og tekniske merknader.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## LOFTSETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med inspeksjon og fuktmåling er foretatt fra tilstøtende kott, mot dusjsonen. Det er ikke avdekket skadelige fuktverdier i hulltakingsområdet, ved måling av trefukttinnhold.



Loftsetasje - Våtrom - Hulltaking - Fuktmåling - Tørr konstruksjon i hulltakingsområdet.

## KJØKKEN

### HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Innredning:

Over og underskaper med fronter i lakkert naturtre.  
Benkplater i laminat og tre.

Utstyr: (ikke funksjonstestet)

Avsatt plass til komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Innredningen har lokale påregnelige slitasjesymptomer. Stedvis redusert limdekning (bom) i tilknytning til enkelte veggfliser over benk. Kontrollerte fliser lå stabilt på befaringstidspunktet. Kjøkkengulvet har synlig slitasje.

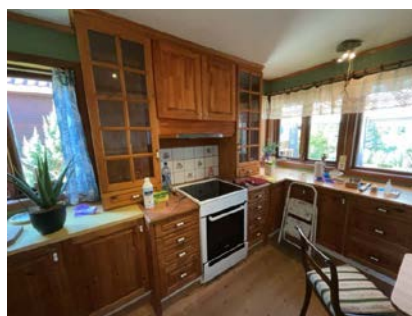
## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater på innredning, benkplate og gulv.

Eventuelle oppgraderingsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.

Anbefaler på generelt grunnlag å ettermontere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper / waterguard, for å redusere risikoen for fuktskader ved eventuelle lekkasjer.



## HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

### Avtrekk

Kjøkkenventilator med avkast ut. Installasjonen var i bruk på befaringstidspunktet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator er tilsmusset og et av lysene er defekt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rens av ventilator og tilhørende avkastslange. Utskiftning av defekt lys.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Boligen er utført med vannrør/trykkør i kobber. Ingen åpenbare lekkasjer fra røropplegget på befaringstidspunktet. Det er etterinstallert vannmåler i boligen. Tilgjengelige opplysninger tilsier at boligen er tilknyttet kommunalt vann.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

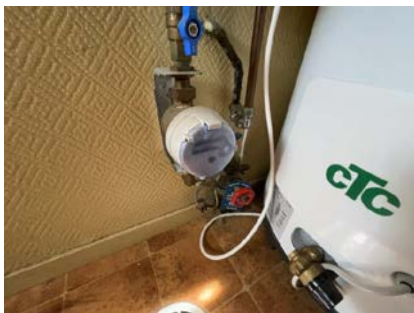
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det ble registrert trykkslag i deler av røropplegget. Deler av opplegget kan være utsatt for frostrisiko i den kalde årstiden.

## Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det må påregnes vedlikehold og fornyelser ved oppgraderinger av rom/våtrom med vannledninger. Videre anbefales ettermontering av automatisk lekkasjestopper / waterguard i tilknytning til rom uten med vanninstallasjoner og som ikke er utført med sluk og vanntette sjikt. Eksempelvis kjøkken.



Bod / teknisk rom - Etterinstallert vannmåler.

## Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Stakeluke / stakemulighet er ikke lokalisert.

### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Manglende tilgjengelige stakeluke medfører at innvendige sluk eller avløp fra toalett eventuelt må benyttes for staking i avløpsrør.

## Ventilasjon

Periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken og baderommene.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Dørene mellom rommene er utført med trappeterskler som hindrer luftgjennomstrømning. Innvendig ventildeksel i stue er defekt. Kondensmerker/kondensskader på innvendig side av vinduene i loftsetasjen tilsier at det har vært opphopning av dampholdig inneluft med påfølgende kondensering.

### Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Utskiftning av deksel for ventil i stue. Anbefaler aktiv bruk av mekaniske avtrekk, samt ettermontering av tilluftsventiler og gjennomstrømningsspalter i dørene for å sikre et minimum med luftvekslinger og uttransportering av dampholdig inneluft. Vedvarende og økt grad av ventilering vil samtidig ha en forebyggende effekt mot innvendig kondensering.

# Tilstandsrapport

## Varmepumpe

Luft til luft varmepumpe, produksjonsmerket 2008.

Installasjonen var i bruk på befaringstidspunktet.

I følge oppdragsgiver har det vært utført periodisk ettersyn / service på installasjonen.

**Årstall:** 2008

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Anbefaler å kontakte forhandler / servicepersonell for rekvirering av service og informasjon om fremtidige service og vedlikeholdsintervaller. Naturlige aldringsvekkelser for varmepumper medfører at det må påregnes kommende utskiftning av installasjonen.



## Varmtvannstank

Varmtvannsbereder (ca 200 liter) er plassert i bod, hovedetasje. Berederen er produksjonsmerket 2020.

**Årstall:** 2020

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Installasjonen er tilkoblet støpsel-kontakt.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



## Elektrisk anlegg



# Tilstandsrapport

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

Elektrisk anlegg, tilknyttet tavleskap i entrè, hovedetasje.  
Tavleskapet er utført med automatsikringer. Tilgjengelig kursfortegnelse i tavleskapet.

Det er fremlagt faktura for utført arbeid på deler av anlegget. Det ble registrert defekt deksel i badrom.  
Det foreligger ikke fullstendig anleggsdokumentasjon eller kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet.

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.  
**Vet ikke**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Vet ikke**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja i forbindelse med oppgradering av badet i første etg.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
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?  
**Fant en faktura fra 2014 gjeldene en slik befaring.**
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, jampør eget punkt under varmtvannstank  
**Ukjent**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ukjent**

## 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?  
**Ja Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse. Vurderingene som fremgår beror på tilgjengelig og fremlagt dokumentasjon eller manglende tilgjengelig dokumentasjon, i kombinasjon med besiktigelse av tilgjengelige anleggsdeler og selgers opplysninger.**

Det er fremlagt faktura for utført arbeid på deler av anlegget. Det ble registrert defekt deksel i badrom.  
Det foreligger ikke fullstendig anleggsdokumentasjon eller kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet.

**Anbefaler å kontakte el-takstmann eller autorisert installatør for gjennomgang og vurdering av tiltak på eldre og/eller udokumenterte el-**

# Tilstandsrapport

anlegg, etablert etter 01.01.1999.

Eventuell tilstandsrapport på el-anlegget må rekvireres av el-takstmann.



## 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.*

Brannslukningsapparat er over 10 år.

Tiltak: Utskiftning av brannslukningsapparat

Anbefalt utskiftningsintervall for røykvarsler er hvert 8-10 år.

Kostnadsestimat: 750,-

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Terrengforholdene tilsier at boligen er fundamentert på utfylte og planerte masser i skrånende terreng. Grunnundersøkelser utover observasjoner på stedet er ikke foretatt. Det ble registrert noe horisontalavvik innvendig som tilsier at det kan ha vært setninger / komprimering i massene.

## Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

# Tilstandsrapport

Betongsåle er etablert på opparbeidet terrengnivå, uten tilbakefylling. Det er derfor ingen krav til vertikal fuktsikring. Det forutsettes for øvrig at sålen er utført med kapillærbrytende sjikt. Overvann ledes sannsynligvis bort fra tomten i drenerende masser og følger området topografi. Ingen synlige eller åpenbare tegn til overvannsproblematikk. Tilstandsgraden settes ut fra det visuelle inntrykket.

## TE 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt plate mot terreng.  
Teknisk utførelse og isoleringsgrad er ikke tilgjengelige for vurdering.

### Vurdering av avvik:

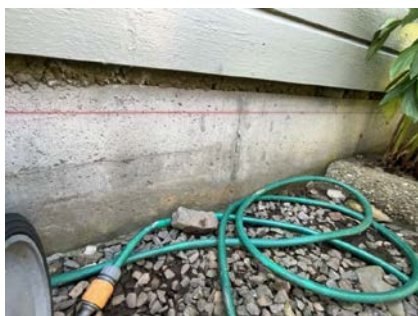
- Det er avvik:

Datidens byggemåte medfører begrenset grad av isolasjonstykkelser og påregnelig kuldebro / varmetap mot ytterkantene.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan med fordel ettermonteres utvendig isolering mot den vertikale delen av ringmuren for å redusere varmetap.



## TE 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av fylte betongblokker, på den nord/nordvestlige siden, mot garasjerekken.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det ble registrert svikt / sprekk i støttemuren, sannsynligvis som følge av press og frostsprengning fra tilbakefylte jordholdige masser.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



## TE 0 Terrenghold

# Tilstandsrapport

Hoveddelen i tilknytning til byggegruppen er flatplanert. Ingen åpenbare symptomer som indikerer overvannsproblematikk. På flatplanerte tomter vil det for øvrig forekomme opphopning av overvann ved store eller vedvarende nedbørsperioder.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger er nedgravet og/eller skjult under terrengflater. Utvendige vann og avløpsledninger er derfor ikke fysisk kontrollert eller vurdert. Vurderingen beror utelukkende på tilgjengelige opplysninger om anleggets alder og naturlig slitasje. Det fremkommer ingen opplysninger som tilsier at det har vært frostproblematikk, tilbakeslag eller utfordringer med vanntrykket.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

### Konsekvens/tiltak

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

## Oljetank

Det er ikke nedgravet brenseltank for oljefyring på eiendommen.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje - Andel



### Anvendelse

Garasje

### Byggeår

1995

### Kommentar

Det er dateringen av fremlagte tegninger som legges til grunn for tidsangivelsen.

### Standard

Bygningen har normal enkel garasjestandard.

### Vedlikehold

Bygningen har vedlikeholdsetterslep.

### Beskrivelse

Støpt betongsåle / betongplate mot grunnen og sokkelmur, delvis utført med tilbakefylte masser. Det ble registrert sprekke i betongsålen og det mangler klemlist over den vertikale fuktsikringen. Lokale symptomer på fuktvandring ved veggfoten.

Den vertikale ytterkonstruksjonen over grunnmuren, i tilknytning til endeveggene i loftsetasjen, er oppført i bindingsverk av tre. Utvendige overflater er utført med liggende malt dobbeltfalsset kledning. Utvendige overflater har vedlikeholdsbehov.

Taket er en saltakskonstruksjon, delvis utført med tildekkede skråtak mot innredede loftsrom. Isolerte og/eller tildekkede skråtak kan være tidvis utsatt for dampgjennomgang fra tilstøtende rom, med påfølgende kondensfukt og betegnes derfor som risikokonstruksjon. Det ble registrert ufullstendig / mangelfull dampsperre og det ble registrert sammenklemte luftespalter. Løsningene medfører økt risiko for kondensering. Loftsrommet og garasjedelen bør utluftes med elektrisk styrte avtrekksvifter, som forebyggende tiltak mot innvendig kondensering. Det ble registrert om lag 30 mm horisontalavvik i skillekonstruksjonen mellom etasjene. Anbefaler å etablere etterforsterkende tiltak. Det ble registrert behov for å etablere tiltak mot mus i bygningen. Videre bør det etableres røykvarslingssystem, ettersom bygningene ikke er utført med tiltak mot brannspredning. Bærende undertak og lett undertakstekking av asfaltapp. Det er benyttet betongtakstein som yttertakstekking. Takflatene møtes i felles renne og løsningen må kontrolleres jevnlig, som forebyggende tiltak mot lekkasjer.

Loftsrommet er utført med gulvbelegg. Gulvbelegget og belistningsoverganger er ukomplett etter fjerning av innvendig delevveg. Det er montert nyere tre/trefiberdør til loftsrommet. Døren har noe etterjusteringsbehov som følge av friksjon og det er behov for utbedring / reparasjon av råteskade under terskel. Det mangler utvendig terskelbeslag. Videre må garasjesameiet påregne utbedring / reparasjon av den opparbeidede adkomsten i tre, med tilhørende adkomsttrapp. Garasjedelen er utført med enkel malt boddør. Døren fremstår med synlig slitasje og etterjusteringsbehov. Malt leddport i tre med manuell åpne/lukke-funksjon. Det må påregnes etterjusteringer, smøring og overhaling av bevegelige deler.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

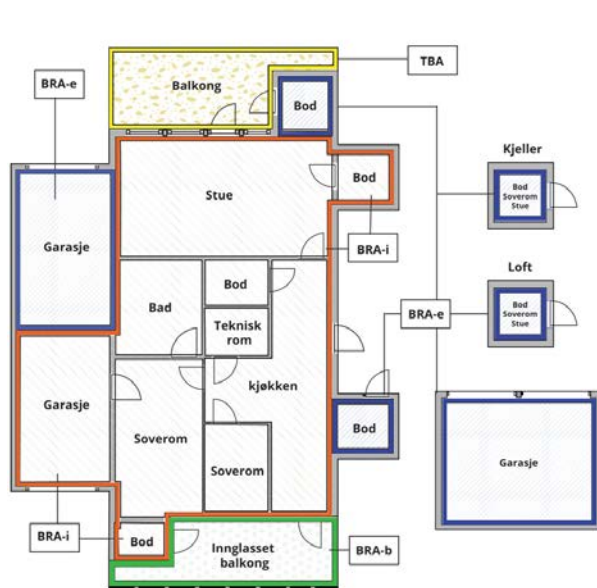
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftsetasje	46			46	
Hovedetasje	81			81	13
Hovedetasje - Innglasset balkong / sommerstue			15	15	
<b>SUM</b>	<b>127</b>		<b>15</b>		<b>13</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>142</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Trappegang, Soverom 1, Soverom 2, Loftstue, Bad , Kott		
Hovedetasje	Vindfang , Bod , Gang , Bad/vaskerom , Soverom , Stue/kjøkken		
Hovedetasje - Innglasset balkong / sommerstue			Innglasset balkong / sommerstue

### Kommentar

Boligen har en funksjonell planløsning med inngang på bakkeplan og alle nødvendige boligrom på en flate.

Forutsetningen for måleverdig høyde i henhold til Norsk standard 3940, er minimum 190 cm.

Knekotter og deler av arealet under skråtakene i boligens loftsetasje er derfor ikke inkludert i arealberegningen.

Terrasse og balkongarealer (TBA):

Det er det arealet av treterrassen, uten overbygg, i tilknytning til boligens hovedetasje som fremgår av rapporten. Kjøper kan ikke påberobe arealsvikt / arealmangel i forbindelse med opplysningene om TBA som fremgår av rapporten. Tilkomsttrapper, plattinger og øvrig opparbeidelse på terreng er ikke inkludert i beregningen av terrasse / balkongarealene (TBA).

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Den faktiske planløsningen er speilvendt i forhold til fremlagte tegninger. I loftsetasjen har åpen løsning ("åpent ned") mot stuen utgått til fordel for gulv. I hovedetasjen har det ene soverommet utgått til fordel for utvidet stue.

Fasadeutformingen på den tilbygde sommerstuen avviker fra fremlagte skissetegninger.

### 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:* - 2020: Ny terrassedør og PVC-vinduer i tilknytning til den overbygde delen av terrassen.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje - Andel

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftsetasje		19		19	
Etasje1		34		34	
<b>SUM</b>		<b>53</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>53</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje		Loftsrom / bod, Bod, Knekotter	
Etasje1		Garasje	

### Kommentar

Forutsetningen for måleverdig høyde i henhold til Norsk standard 3940, er minimum 190 cm.

Bod og deler av arealet under skråtakene i bygningens loftsetasje er derfor ikke inkludert i arealberegningen.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Fasadene med utforming og plassering av vinduer og dører samsvarer ikke fullt ut med fremlagte tegninger. Vurderingen omfatter også inndeling av rom i loftsetasjen.

### Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er ikke etablert tiltak mot brannspredning mellom garasjene.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## 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	122	20
Garasje - Andel	0	53

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.9.2024	Katrine Smith	Kunde
	Espen Martinsen	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	437	288		0	304.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Lyngheiveien 20

#### Hjemmelshaver

Smith Agnes Olise

#### Felles formue

Kr.

#### Felles gjeld:

Kr.

### Eiendomsopplysninger

#### Tilknytning vann

Tilgjengelige opplysninger tilsier at boligen er tilknyttet kommunalt vann.

#### Tilknytning avløp

Tilgjengelige opplysninger tilsier at boligen er tilknyttet kommunalt avløp.

#### Om tomten

Tomtearealet som fremkommer av rapporten innhentes automatisk fra eiendomsregisteret. Arealet er ikke kontrollert mot eiers målebrev.

Merk:

Andel i garasjerekke / garasjesameie er plassert på egen tomt (parsell) - Gnr 537 Bnr 290.

Det foreligger ingen ytterligere opplysninger om eventuelle felleskostnader (veivedlikehold, bygningsvedlikehold, brøyting etc.)

### Siste hjemmelsovergang

#### År

2004

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Oppdragsbekreftelse.			Gjennomgått		Nei
El-sjekk. Spørsmål til eier / selger.			Gjennomgått		Nei
Tegning - Rev.07.01.1987			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest. 15.03.1988			Gjennomgått		Nei
Diverse fremlagte fakturaer.			Gjennomgått		Nei
Tegning - Garasjerekke. Registrert 14.09.1995			Gjennomgått		Nei
Enkel skissetegning - Hagestue / innglasset balkong. Registrert 2009.			Ikke gjennomgått		Nei
Svar på melding om tiltak, datert 11.11.2009.			Ikke gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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 Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

## PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: 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/TS4553>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Egenerklæring

Lyngheiveien 20, 4824 BJORBEKK

16 Sep 2024

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Lyngheiveien 20	Lyngheiveien 20	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja  Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte eieren boligen?

1999/2000 (?)

Har eieren 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.

Eier har bodd i boligen fra den ble kjøpt og frem til mai 2024

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Eika Forsikring AS-75

## Informasjon om selger

Hovedselger

Smith, Katrine



## Forbehold

---

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Egenerklæring

---

**A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.**

Jeg har liten/ingen kjennskap til boligen da jeg her er verge.

## 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 93968369**

# Egenerklærings skjema

Name

**Smith, Katrine**

Date

**2024-09-16**

Identification

 **Smith, Katrine**



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Smith, Katrine

16/09-2024  
19:03:13

BANKID





I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommentar):  
 Kjøleskap / kombiskap       Frysenskap / -boks       Komfyr/stekeovn/koketopp  
  
 Oppvaskmaskin       Annet: \_\_\_\_\_
- Heldekningstepper følger med uansett festemåte.
- Varmekilder som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- TV, radio og musikkanlegg. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
- Baderomsinnredning, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
- Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- Avtrekksvifter av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
- Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
- Lyskilder som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- Installerte smarthusløsninger med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- Utvendig søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- Postkasse medfølger.

..forts. neste side

K.S.

Sølgers initialer

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løse- og tilbehørslisten kommenteres under:

---

---

---

---

---

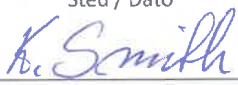
---

---

---

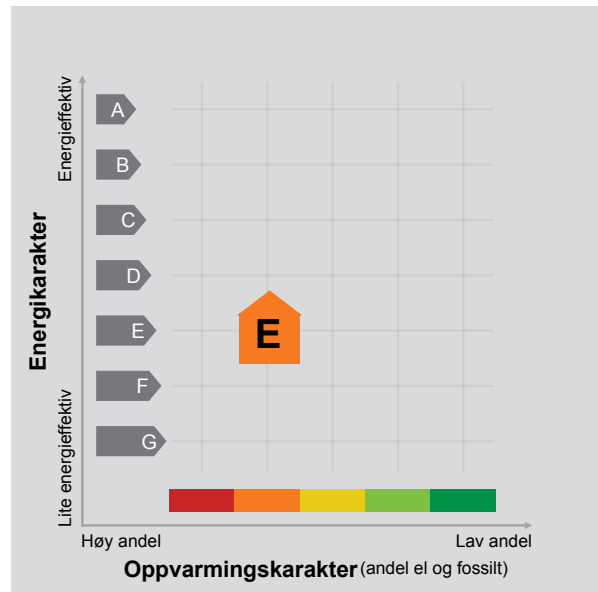
---

---

Arendal 7/8-24  
Sted / Dato  
  
Selgers signatur

# ENERGIATTEST

Adresse	Lyngheiveien 20
Postnummer	4824
Sted	BJORBEKK
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	437
Bruksnummer	288
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8813418
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-24872
Dato	14.09.2024



**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](http://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)

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

- **Luft kort og effektivt**
- **Montering tetningslister**

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](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1986
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	130
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe
<b>Ventilasjon</b>	Naturlig ventilasjon





---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://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](http://www.energimerking.no/NS3031)).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: 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 2: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Brukertiltak

### Tiltak 6: 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 7: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 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 snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### **Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Vask med fulle maskiner**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 16: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak 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: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**

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

### **Tiltak 19: Isolering av gulv mot grunn**

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





**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4203 - ARENDAL  
Gårdsnummer: 437  
Bruksnummer: 288

Utskriftsdato/klokkeslett: 23.08.2024 kl. 11:19  
Produsert av: Ellen Magnussen - 0906 Arendal

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn: LYGHEIVEIEN 20  
Etableringsdato: 08.10.1987  
Skylt: 0  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 437 / 288	304,9 m2	
Matrikkelenheten har andel (1 / 7) i realsameie: 437 / 290	861,1 m2	Det vises til eget matrikkelbrev for realsameiet

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		310340	SMITH AGNES OLISE		LYNGHEIVEIEN 20 4824 BJORBekk	1 / 1

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6476362	482061		304,9 m2	

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse		Endret dato	Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)			
	Annen referanse			
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	4203 - 437/288	
		Omnummerert fra:	0906 - 437/288	
Omnummerering v/kommuneendring	07.01.1992			smatmynd
Omnummerering		Omnummerert til:	0906 - 437/288	
		Omnummerert fra:	0920 - 37/288	
	Var 920 - 37/288/0/0			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	19.10.1990 P49/64____	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	0920 - 37/203	-305
		Mottaker	0920 - 37/288	305

Adresser						
Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Lynghveien	45700	20		Grunnkrets: 4204 Asdal-Vrengen Stemmekrets: 9 Asdal Kirkesokn: 05070601 Øyestad Postnr.område: 4824 BJORBEKK Tettsted: 3511 Arendal	
			EUREF89 UTM Sone 32 6476360	482060		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten						
Bygningsnr:	8 813 418	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	150	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse: 01.06.1987
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6476360 Øst: 482060	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse: 15.06.1987
Bygningsendingskode:		Bruksareal totalt:	150	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk: 30.01.1988
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	15			
Energikilder:	Elektrisitet Biobrensel	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming					

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	55	0	55	0	0	0	0	0
H01	1	95	0	95	0	0	0	15	0

#### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
45700 Lyngheiveien 20	H0101	Bolig	150	4	Kjøkken	2	2	437/288

#### Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		MESTERHUS AUST-AGDER A/L		POSTBOKS 349 4801 ARENDAL

<b>Bygningsnr:</b>	8 813 418	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
<b>Løpenr:</b>	1	Bruksareal bolig:	15	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
<b>Repr.punkt:</b>	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6476363 Øst: 482055	Bruksareal totalt:	15	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringstype:	Tilbygg	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:				Meldingssak registrer tiltak:	11.11.2009
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0			Meldingssak tiltak fullført:	03.03.2011
Bygningsstatus:	Meldingssak tiltak fullført	Alternativt areal:	0			Midlertidig brukstillatelse:	
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

#### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	15	0	15	0	0	0	0	0

#### Bruksenheter

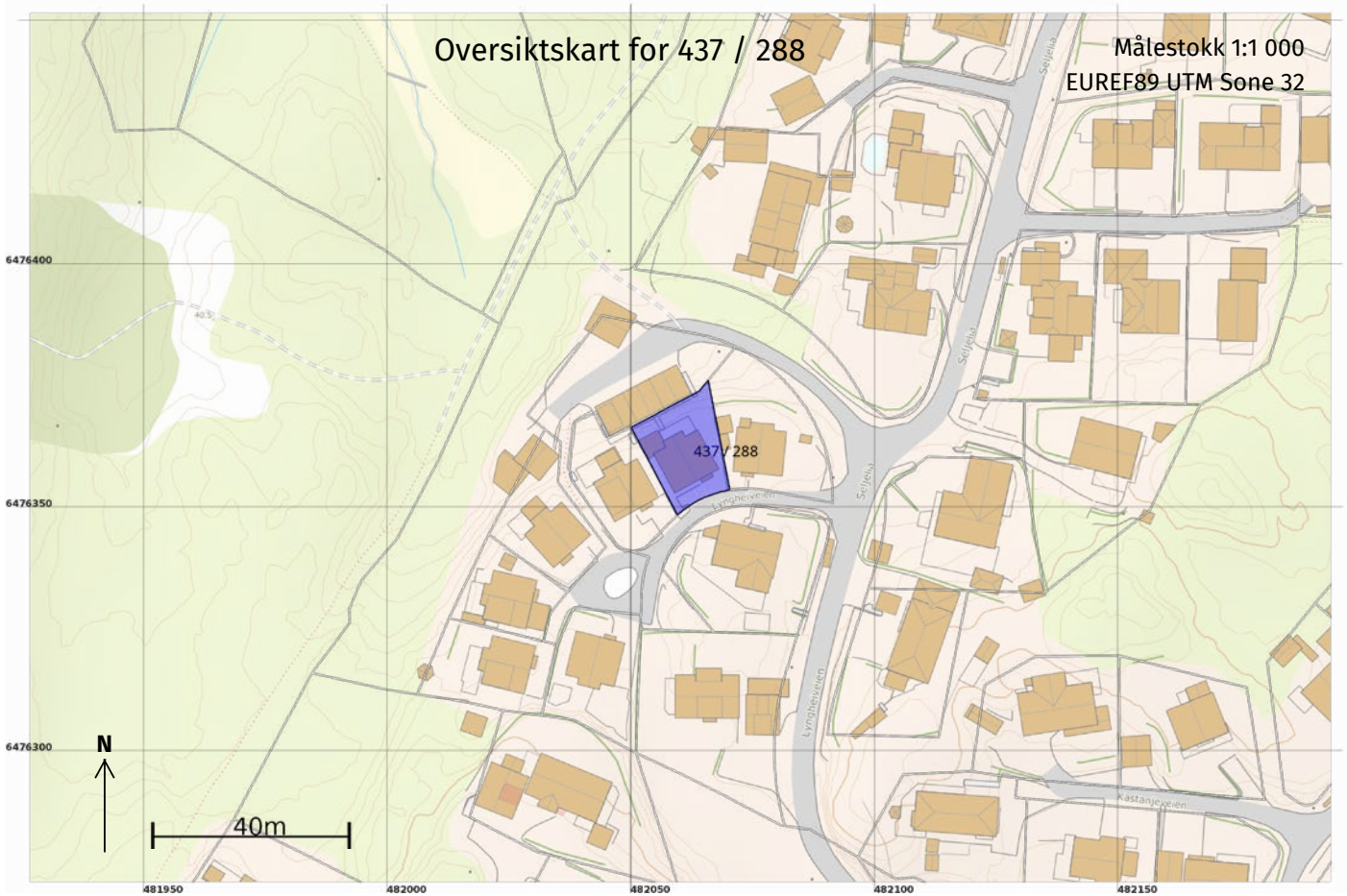
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
45700 Lyngheiveien 20	H0101	Bolig	15	0		0	0	437/288

#### Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	310340	SMITH AGNES OLISE		LYNGHEIVEIEN 20 4824 BJORBekk

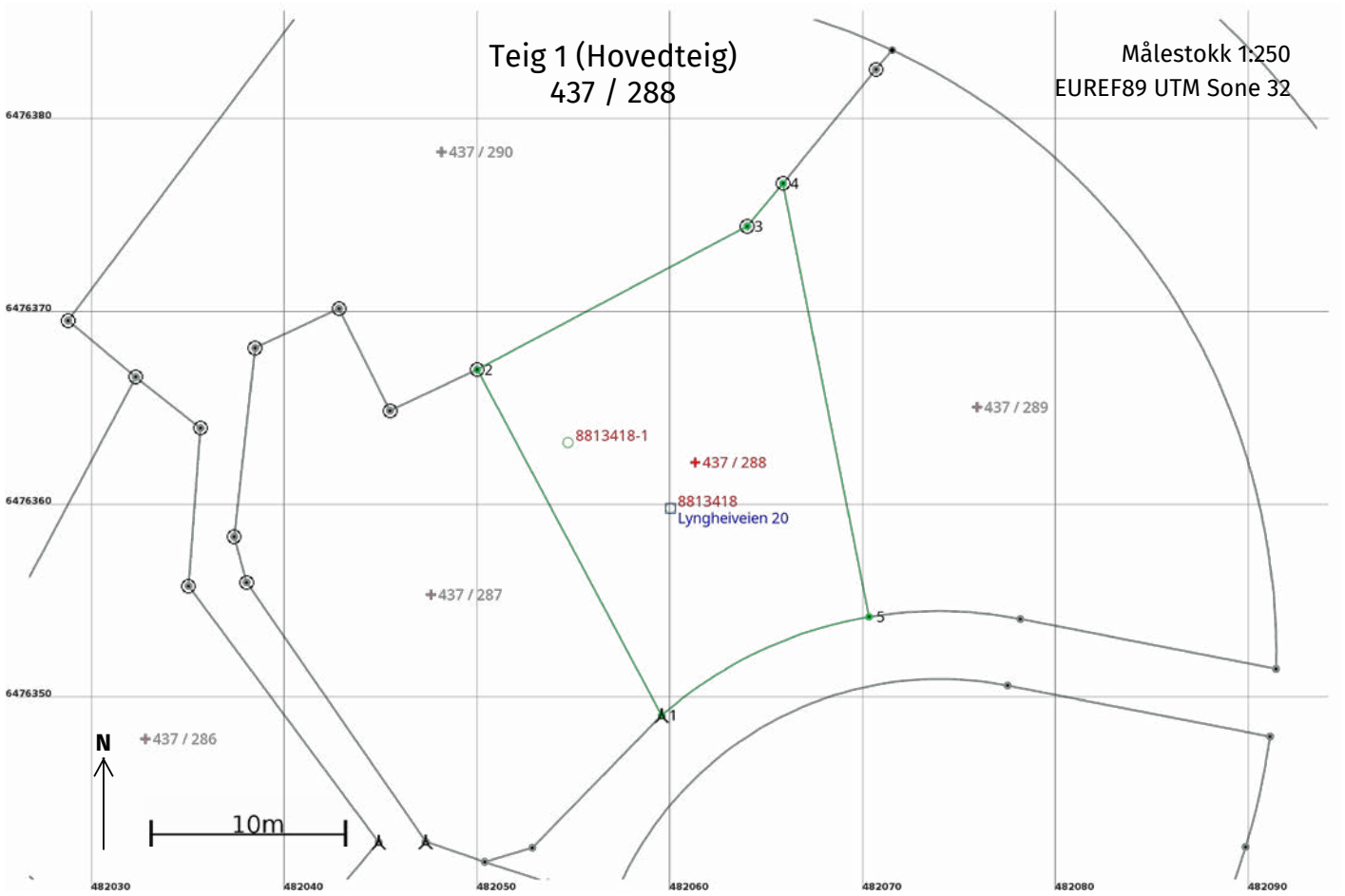
Oversiktskart for 437 / 288

Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 32



Teig 1 (Hovedteig)  
437 / 288

Målestokk 1:250  
EUREF89 UTM Sone 32



**Areal og koordinater**

Areal: 304,9

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6476362

Øst: 482061

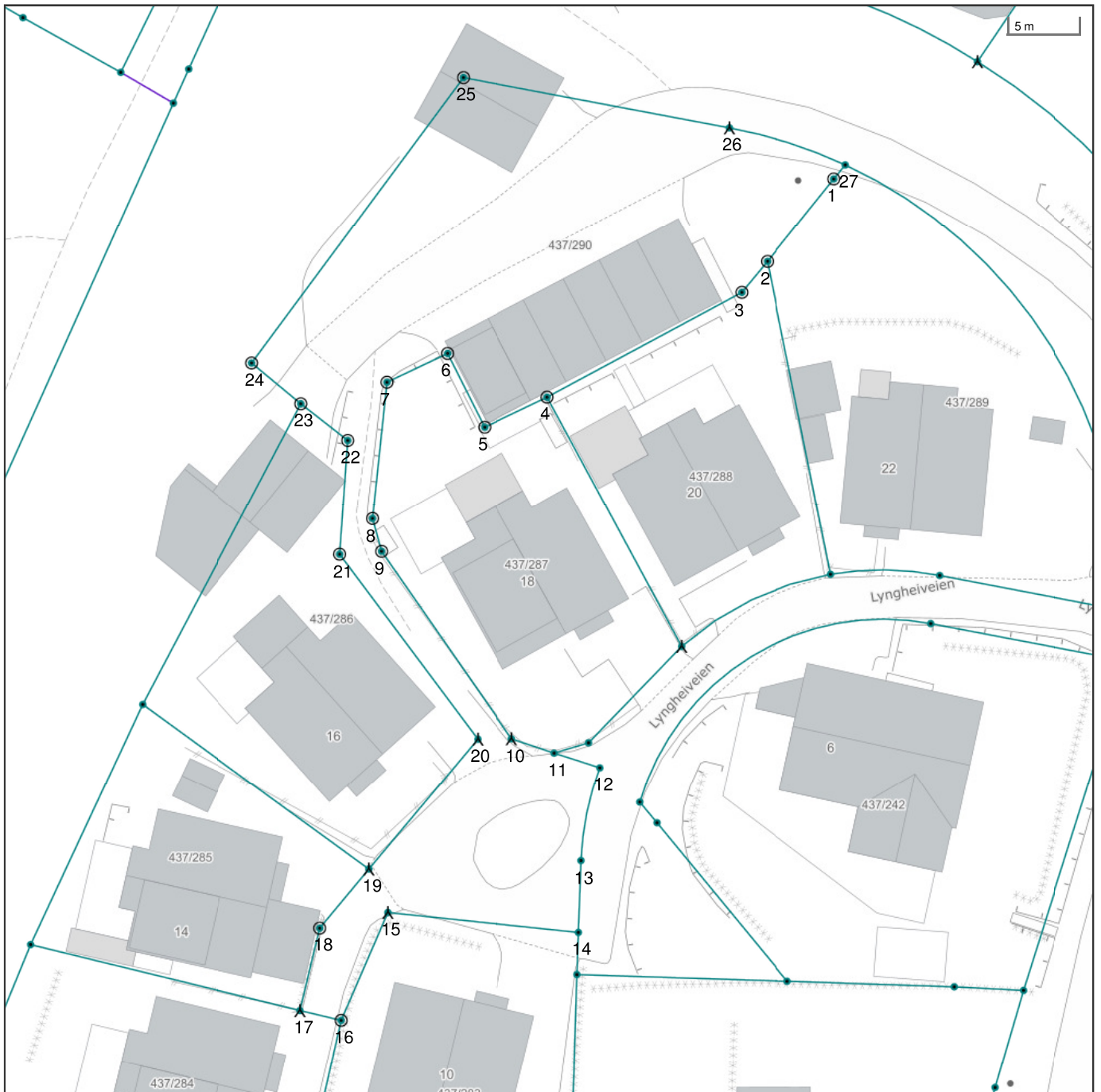
**Grensepunkt / Grenselinje****Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6476349,27	482059,55	20,31	Bolt	10 Terrengmålt	14	
2	6476367,19	482049,99	15,84	Jordfast stein Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
3	6476374,62	482063,98	2,88	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
4	6476376,83	482065,83	22,89	Jordfast stein Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
5	6476354,38	482070,30	12,06	Geometrisk hjelpепunkt	10 Terrengmålt	14	-21,74

# Eiendomskart for eiendom 4203 - 437/290//



5 m



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

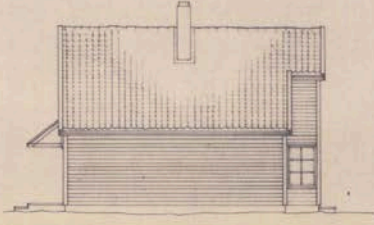
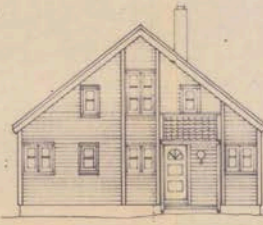
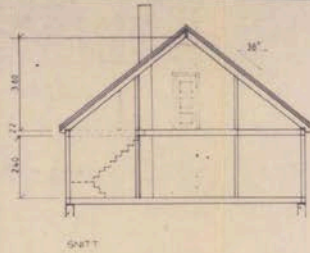
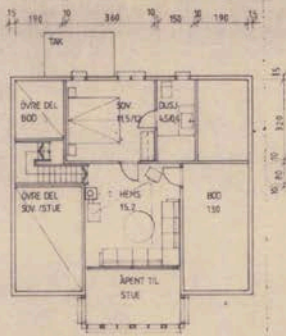
- |                                |  |                                |                                     |
|--------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet     | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500       | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant  | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv   | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfaste   | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør                 |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10            | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
|                                | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet         |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |



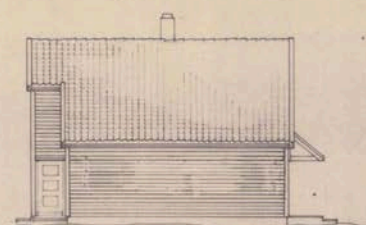
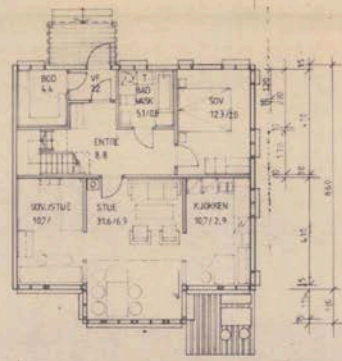
## Areal og koordinater for eiendommen

Areal		861,10 m <sup>2</sup>		Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6476378,47	Øst	482048,14
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6476382,75	482070,66	14 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,30	
2	6476376,83	482065,83	14 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,64	
3	6476374,62	482063,98	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,88	
4	6476367,19	482049,99	14 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,84	
5	6476365,06	482045,47	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,00	
6	6476370,35	482042,83	14 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,91	
7	6476368,31	482038,48	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,80	
8	6476358,53	482037,4	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,84	
9	6476356,17	482038,04	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,45	
10	6476342,72	482047,32	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	16,34	
11	6476341,68	482050,38	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,23	
12	6476340,61	482053,65	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	3,44	
13	6476333,94	482052,27	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,84	24,62
14	6476328,8	482052,06	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,14	
15	6476330,29	482038,37	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	13,77	
16	6476322,59	482034,99	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,41	
17	6476323,31	482032,04	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	3,04	
18	6476329,19	482033,48	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,05	
19	6476333,4	482037,02	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	5,50	
20	6476342,7	482044,88	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	12,18	
21	6476355,98	482035,03	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,53	
22	6476364,16	482035,65	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,20	
23	6476366,8	482032,3	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,27	
24	6476369,73	482028,79	14 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,57	
25	6476390,12	482044,06	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,47	
26	6476386,44	482063,14	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	19,43	
27	6476383,75	482071,49	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,80	34,62

2. ETG.  
HEMS



1. ETG.  
HUS-D  
BA 115,8m<sup>2</sup>



BYESTAD BYGNINGSRÅD  
 Godkjent i NNB, deloprettet myndighet.  
 1/c 1987, bok nr. 115/87

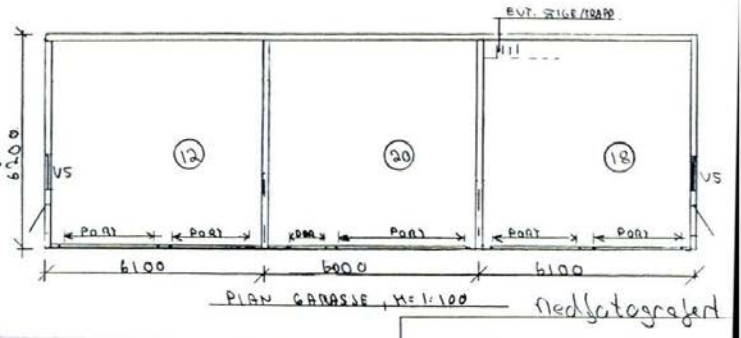
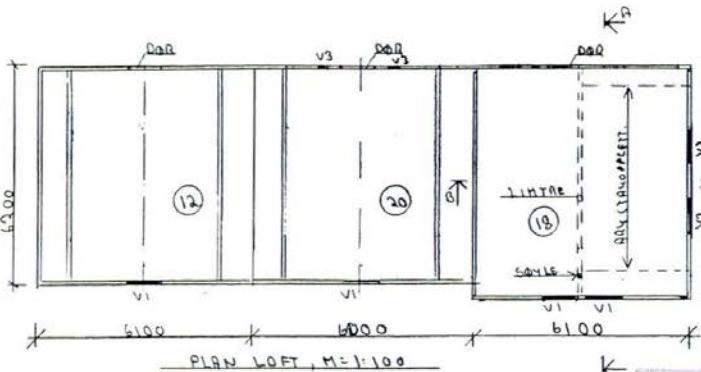
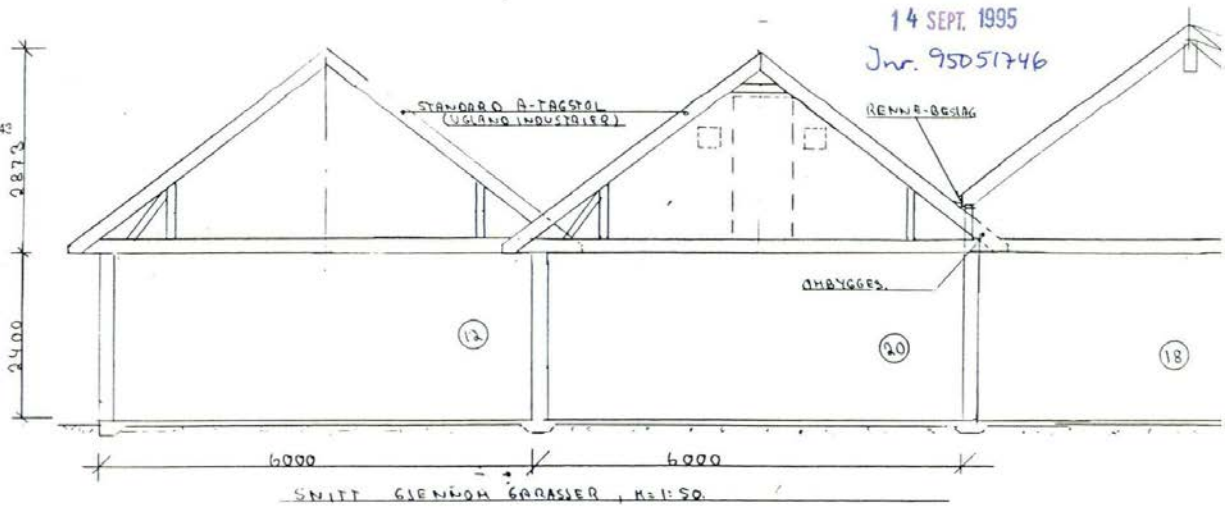
Levn. 3/1-87

IND.	KORREKTERT	DATE
MESTERHUS AUST-AGDER AL		
HUS-B.		
PLANER, SNITT, FASADER		
MÅLSTOKK 1:100		
DRANGE & AANENSEN Arkitekter MNAL		
Kirkegaten 5 4800 Arendal Telefon 041 25795 24777		
500-2		



LOCRO / 35288486 Geoteknik  
437/288 Tegnin 1995-09-25 8821143

14 SEPT. 1995  
Jnr. 95051746



ARENDALE BYGNINGSRÅD  
Godkjent i h.h. delegert myndighet.  
25/9 1995, sak nr. /

LYNGHEIEM 12, 18 OG 20  
PLAN OG SNITT GARASJER  
94-2

14 SEPT. 1995  
Jnr. 95051746

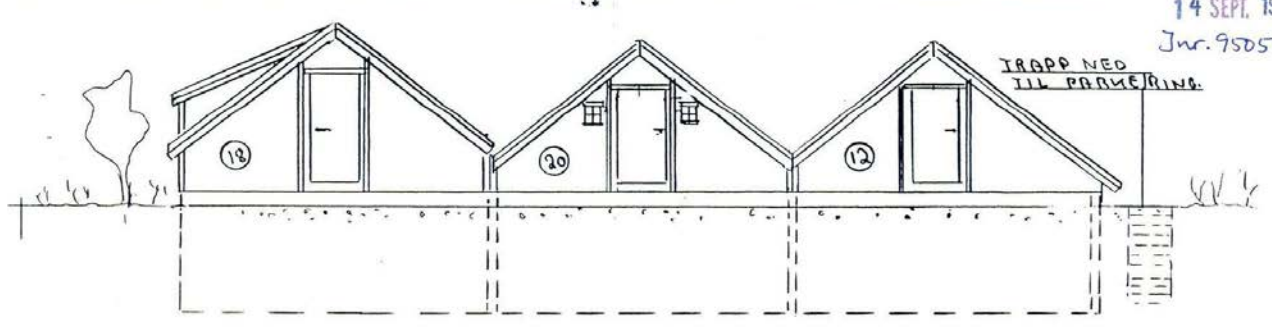


Rechtsgeschied

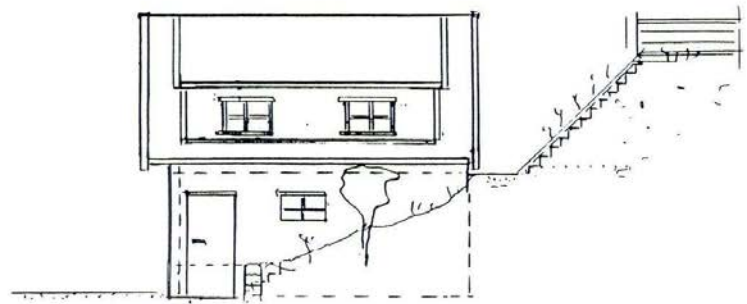
ARENDAL BYGNINGSRÅD  
Godkjent i h.h.t. delegert myndighet  
25.9.1995, sak nr. 1

LYNGHEIVEIEN 12, 18 0620  
FASADER GARASJER  
94-9502

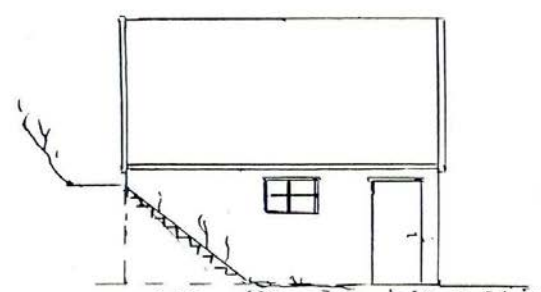
14 SEPT. 1995  
Jnr. 9505746



FASADE MOT HUSER, M=1:100



FASADE NR 18, M=1:100

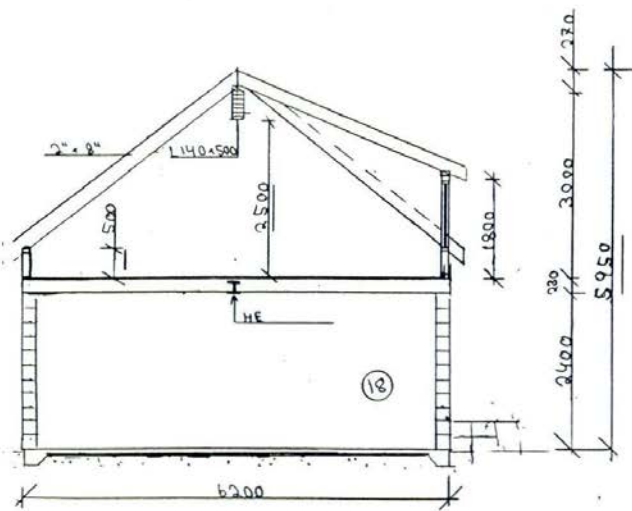


FASADE NR 12, M=1:30

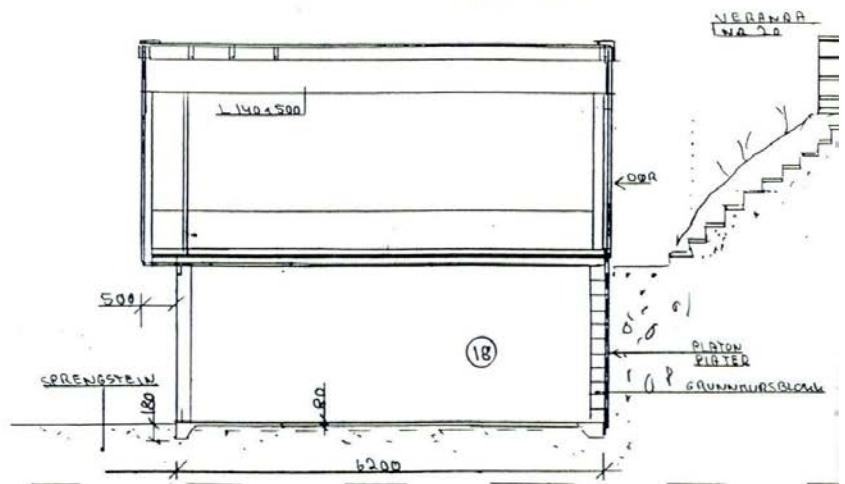
ARENDALE BYGNINGSRÅD  
Godkjent i h.h.t. delegert myndighet.  
25/9 1995, sak nr. /

LINGHEIVEIEN 12, 18 OG 20  
13/2-25/95

14 SEPT. 1995  
 Jnr. 95051746



SMITT A-A, H=1:50



SMITT B-B, H=1:50

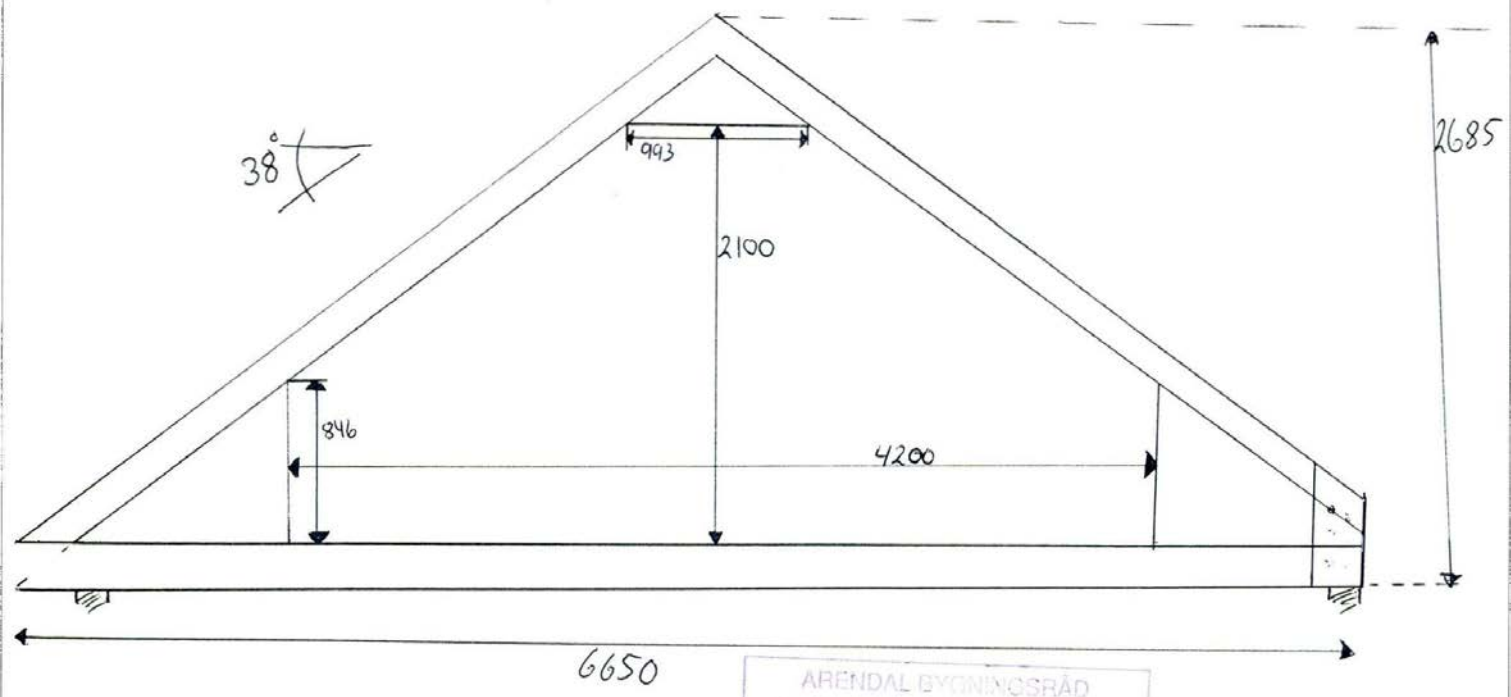
Mer fotografert.

ARENDALE SPYKING FROD  
 God den minn. solegort myndigheit.  
 25/9 19 95, sax nr. /

LYNGHEIEN 18  
 SMITT A OG B  
 9/9-95

TAKSTEL FOR 20' 

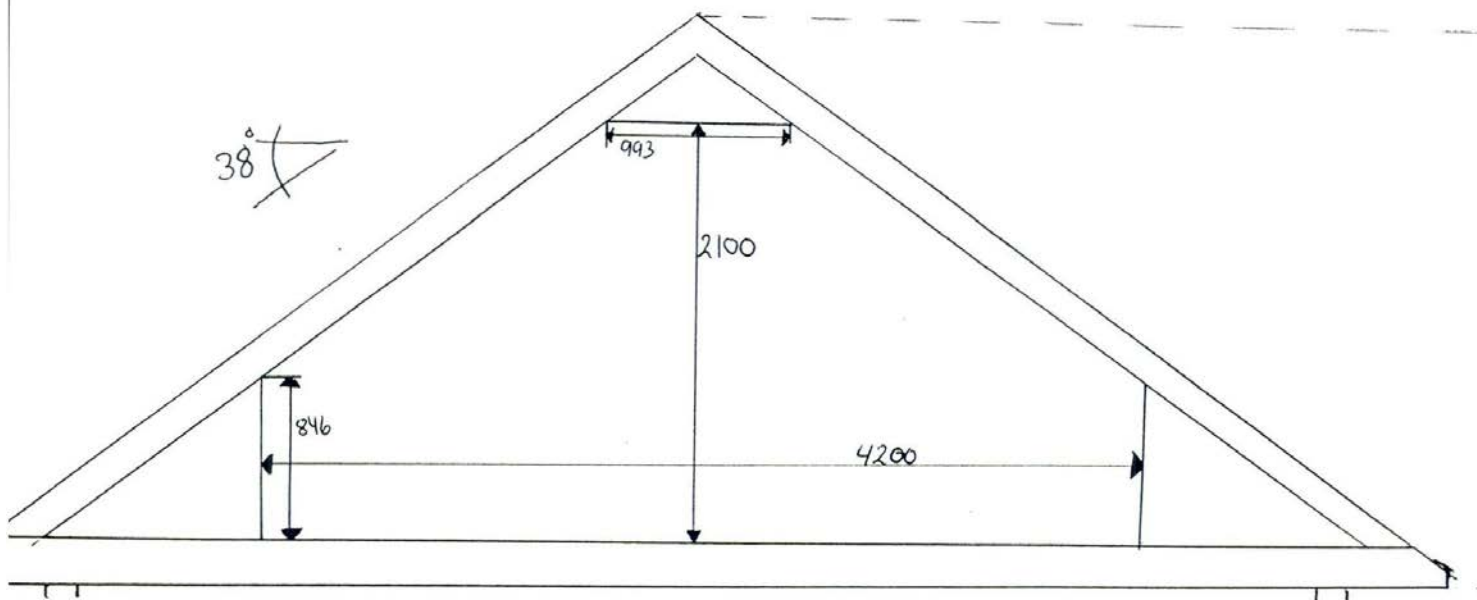
14 SEPT. 1995  
Jnr. 95051746



ARENDALE BYGNINGSRÅD  
Godkjent i f.h.t. delegert myndighet.  
25/9 19 95, sak nr. /

TAKSDU FOR 12

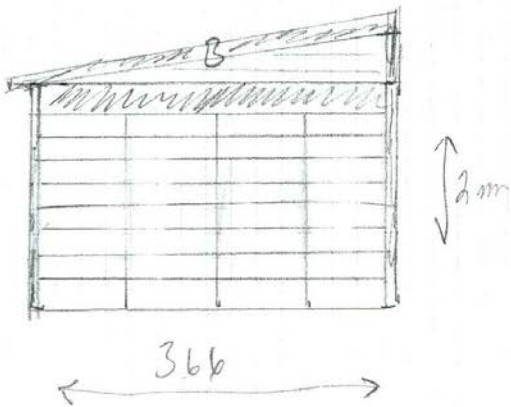
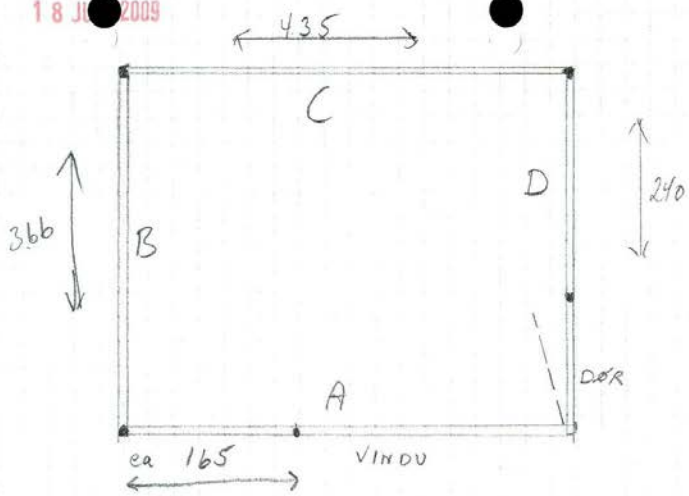
14 SEPT. 1995  
Jnr. 95051746



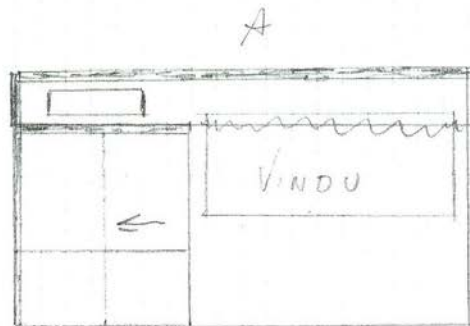
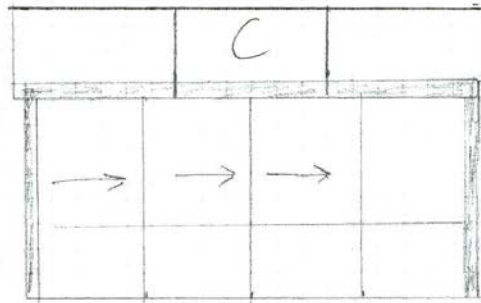
ARENDALE BYGNINGSRÅD  
Godkjent i h.h.t. delegeret myndighet.  
/ 19 , sak nr. /



18 JUN 2009

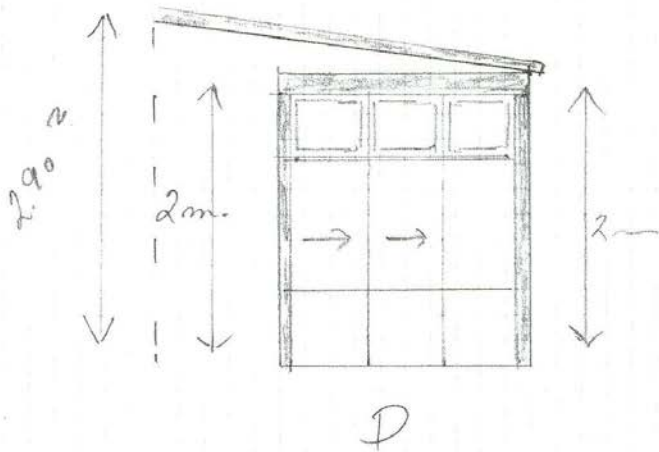


7 0 N U 9 / 11788209  
TEGNINGER 437/288 09/6187-1



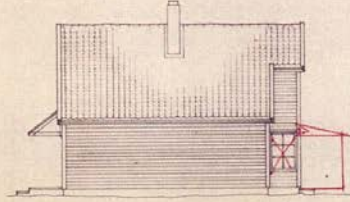
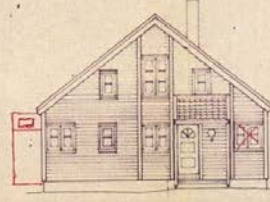
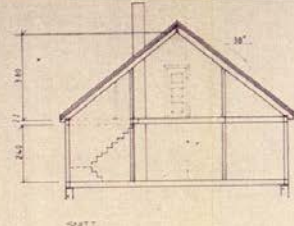
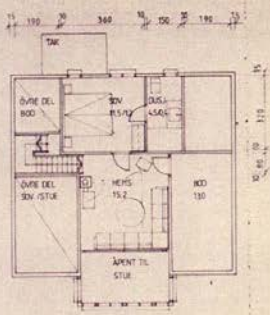
INI

18 JUNI 2009

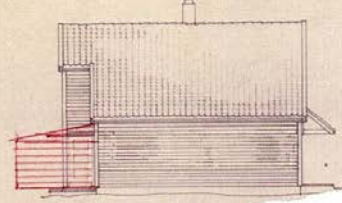
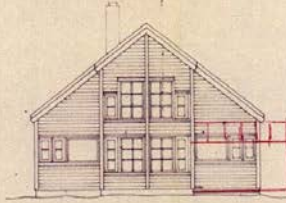
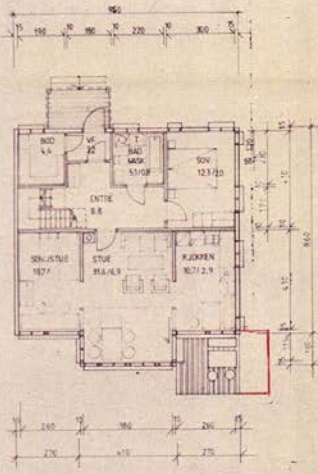


18 JUNI 2009

2. ETG.  
HEMS



1. ETG.  
HUS-D.  
84,115 Brm<sup>2</sup>



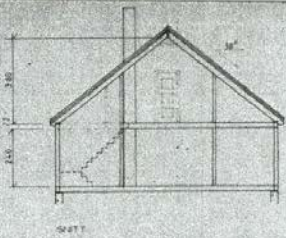
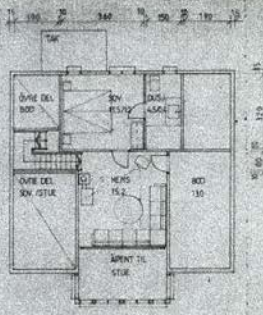
Car. 3/ - 27

NO.	KORREKTUR	DATE
MESTERHUS AUST-ÅGGER		
HUS-B.		
PLANER, SNITT, FASADER		
MÅLSTOK 1:100		
DRANGE & AANSEN Arkitekter MNAL		
Kirkeløkken 5 4800 Åseral Telefon 041 28795 26777		

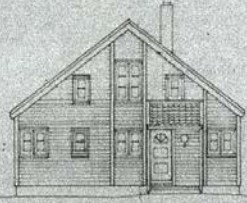
BYESTAD BYGNINGSBÅD  
Godkjent i A.M. delingsregisteret  
17.6.1987, ark. nr. 45/87

18 JUNI 2009

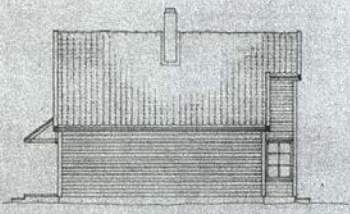
2. ETG.  
HEMS



SNITT



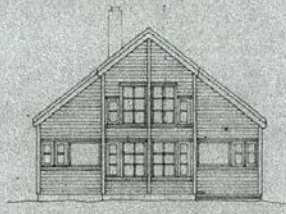
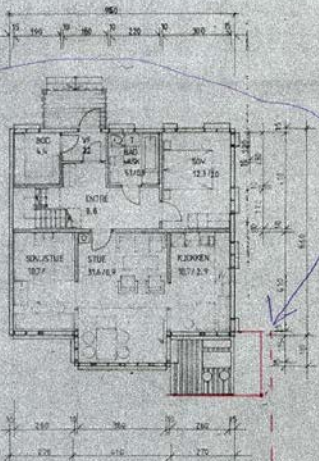
FASADER ÖST



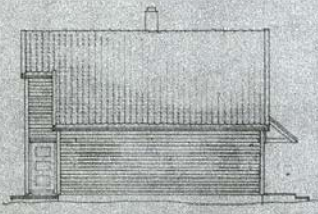
NORD

*Handwritten note:* mörk

1. ETG.  
HUS P.  
BA 1116, 1117



FASADER VÄST



SÖD

Kont. 34-23

NO	KORREKTUR	DATE
MESTERHUS AUST-ÅGGER		
HUS-B.		
PLANER, SNITT, FASADER		
MÅLSTOK: 1/100		
DRANGE & GAANENSEN Arkitekter MNAL		
Finskegatan 8 4000 Århus Telefon: 045 25785 24777		
500		

ØYESTAD BYGNINGSRÅD  
Dokkøien 1 KM. Østover myndighet.  
17. 10. 77, BRK nr. 15/73

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)		
Rannekleivåsen, Lyngheiveien 20		37/288		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr.
bybygg	enebolig	udatert		By 115/87
Byggherre		Adresse		Tlf.
Mesterhus Aust-Agder A/L		P.b. 349, 4801 Arendal		
Anmelder		Adresse		Tlf.
Mesterhus Aust-Agder A/L				
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.

Vi har besikket arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:



LOC RN / 35288483 Geomatikk  
437/288 Ferdig 1987-05-06 8813418

Sted og dato		Stempel	
Bjorbekk	15.3.88	A.E. Tengs tekn.sjef	Underskrift P.O. Dahle avd.ing.

Sendes til

Byggherre  
  Anmelder  
  Ansvarshavende  
  Byggeløyvemyndighet  
  *SHET.*

Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

# ARENDALE KOMMUNE

Rådhuset

Agnes Smith  
Lyngheiveien 20  
  
4824 BJORBEEKK

Dato: 11.11.2009

Vår ref:  
L.nr: 57816/09  
Arkivsaksnr: 09/6187  
Arkivkode: BS 437/288  
Saksbeh: Per Christian Nyhus  
Saksbeh.tlf:  
Deres ref:

## SVAR PÅ MELDING

GNR. 437, BNR. 288, LYNGHEIVEIEN 20 - HAGESTUE

*Tiltakshaver: Agnes Smith*

Kommunen har mottatt til behandling **Melding om tiltak** den 18.06.2009.

### Nærmere om tiltaket:

Meldingen gjelder oppføring av en hagestue med et bruksareal på ca 16 m2.

**Meldingen aksepteres som melding om mindre byggearbeid, jf plan- og bygningslovens §86 a og kan igangsettes.**

Gebyr kr 2852,- må innbetales. Giro for innbetaling blir ettersendt.

Du er selv ansvarlig for at tiltaket utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven og at tiltaket plasseres som vist i innsendt melding.

Aksepten har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller aksepten bort (jf pbl §96).

For oppdatering av vårt bygningsregister ber vi deg ringe oss på tlf. 37 01 32 55 når du er ferdig med arbeidene.

For Arendal kommune

Per Christian Nyhus  
Saksbehandler

Jostein Aasbø  
Overingeniør



# ARENDALE KOMMUNE

## AREALPLANSTATUS

Gnr.:	437	Bnr.:	288	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Lyngheiveien 20					Dato:	22,08.2024 lgu

### **Kommuneplan:**

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

#### **Formål:**

Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse

*Se kartutsnitt i figur 1.1 under.*

### **Kommunedelplan:** [E18 Dørdal - Grimstad, kommunedelplan - Arendal kommune](#)

[Båndleggingssone 710; båndlegging regulering](#)

### **Reguleringsplan:**

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
1508r1	Rannekleiv, gnr. 437 bnr. 2 <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	27.12.1995

#### **Formål:**

Boligbebyggelse

*Se kartutsnitt i figur 1.2 under.*

#### **Planer under arbeid:**

NEI

JA

#### **Merknader:**

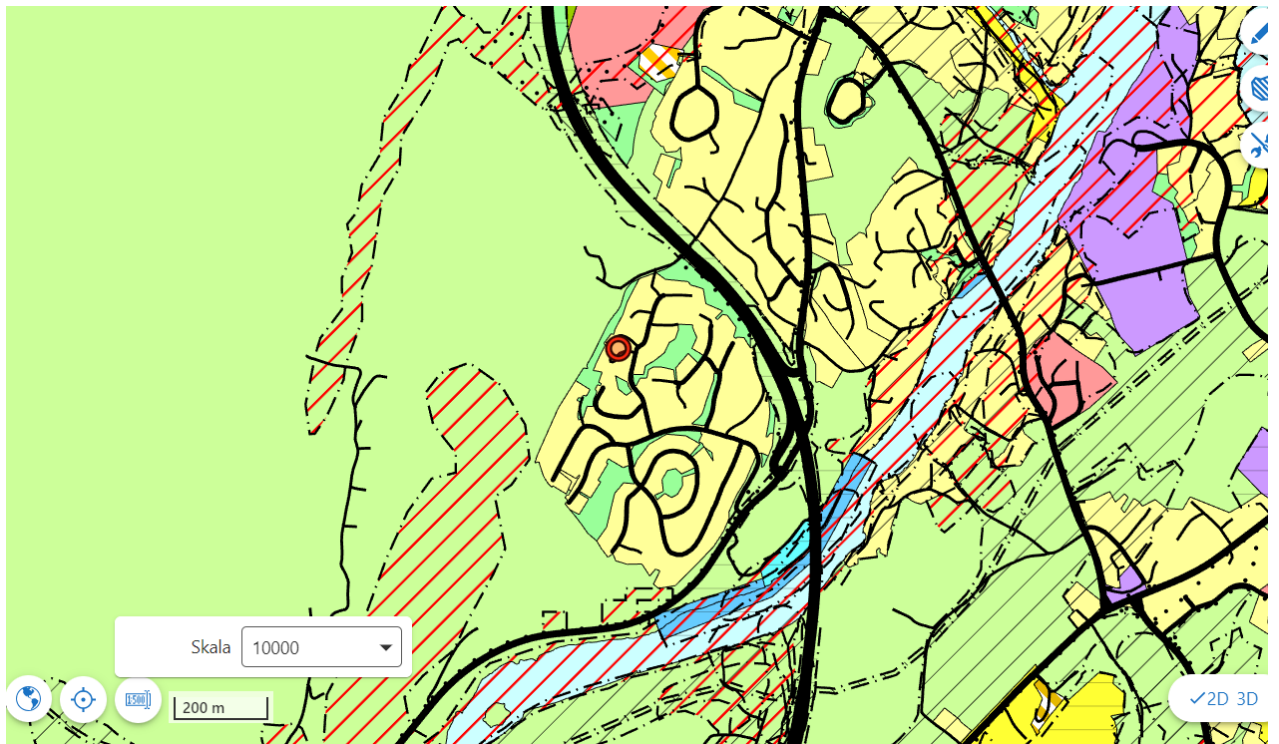
[E18 Dørdal - Grimstad, kommunedelplan - Arendal kommune](#)

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

Se vår hjemmeside for nyttig informasjon om planer i Arendal kommune.

<https://www.arendal.kommune.no/>

Utsnitt av  
**KOMMUNEPLANEN 2023-2033**

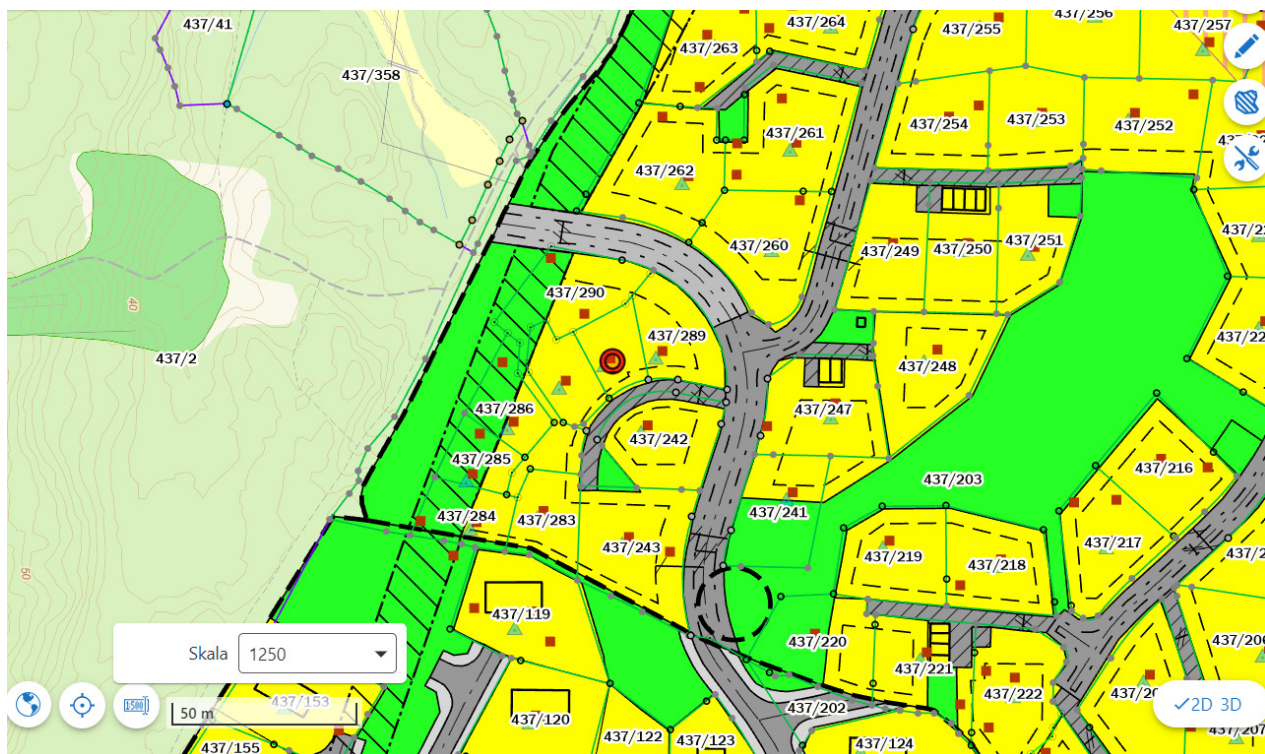


**Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan** (Kartet er ikke målestokkholdig)



# Utsnitt av REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPAN/PUA

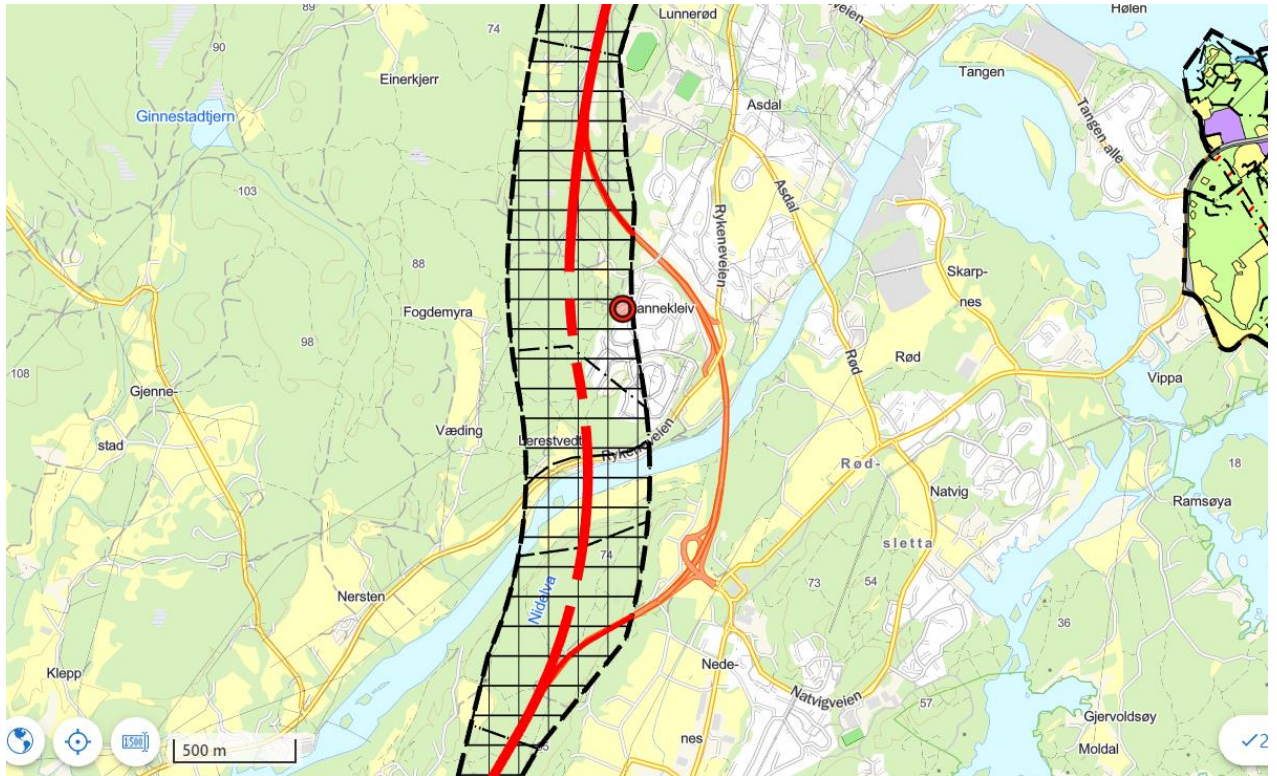
Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)




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

# Utsnitt av KOMMUNEDELPLAN

Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)



**Fig. 1.3 Utsnitt av gjeldende kommunedelplan** (Kartet er ikke målestokkholdig)  
Kommunedelplanen arealbruksformålene innenfor planområdet.

	<b>ARENDALE KOMMUNE</b>	
	Postboks 123, 4891 Grimstad	
	Telefon: 37 01 30 00	

## MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysninger i.h.t. lov om eiendomsmegling § 3-6 nr. 8.

Disse opplysninger er gitt i henhold til informasjon som foreligger i kommunens arkiv/databaser. Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil/mangler i produktinformasjonen.

### Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	437	Bnr.:	288	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Lyngheiveien 20, 4824 Bjorbekk				Dato:	23.08.2024 EM	

### Vann- og avløpsforhold

	Ja	Nei
Offentlig vann	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Offentlig avløp	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Privat avløpsanlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vannmåler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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

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

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

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

	Ja	Nei
<b>Pålegg Vann/Avløp gitt</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

---

## Kommunale eiendomsgebyrer

---

Kommunale eiendomsgebyr for 2024 kr. 12 266,-

Herav eiendomsskatt pr år kr. 4 190,-

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

For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet på første termin (januar). Forbruket vil variere ut fra antall personer i boligen.

Ved eierskifte bør vannmåler leses av. Det må også sjekkes når forrige avlesning ble gjort. Ta kontakt med kommunen hvis forbruket for vann og avløp endres.

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



# Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 20.08.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4203	Gårdsnr.	437	Bruksnr.	288	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lyngheiveien 20, 4824 BJORBEEKK								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Renovasjon	2 983,00 kr
<b>Sum</b>	<b>2 983,00 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Mini Abonnement (fast del)	1 stk	1 445,58 kr	1/1	0 %	1 445,58 kr	1 084,20 kr
Restavfallsgebyr Mini	1 stk	1 686,56 kr	1/1	0 %	1 686,56 kr	1 264,91 kr
				<b>Sum</b>	<b>3 132,14 kr</b>	<b>2 349,11 kr</b>

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

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

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR  
37 BNR 2 I ØYESTAD

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingsliste skal bebyggelsen plasseres innenfor områdene som har reguleringsformål byggeområder.

§ 2.

I områdene,  $u=0.1 - 0.2$ , kan oppføres bolighus i 1 etasje med tilhørende garasje. Samt tomannsboliger kan oppføres i områder  $u=0.2 - 0.3$ . Det terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Tomannsboligene kan oppføres i to etasjer.

§ 3.

Når 1 etasjes bygning har underetasje skal største gesimshøyde ikke overstige 7.00 m over ferdig planert terreng.

§ 4.

Garasjer kan for områdene  $u=0.1 - 0.2$ , oppføres frittstående eller sammenheng med boligen. Der hvor forholdene ligger til rette for det kan bygningsrådet tillate garasje i boligens underetasje. Garasjer for boliger i områder  $u=0,2-0,3$  skal oppføres som vist på planen.

§ 5.

Bygningsrådet skal med hensyn på materialvalg, form, behandling, takutforming og fargevalg påse at boligene får en harmonisk utforming.

§ 6.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivning og bygningsvedtekter i Øyestad kommune.

**MÅLEBREV**

X	uten grensejustering
	med grensejustering

 Kommune  
 Øyestad

 J.nr. 58/87  
 Målebrev nr. 3420  
 Prot. 49 side 64  
 Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.  
 Tinglyst 30.11.1987
**Målebrev over**

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	37	288	
	Bruksnavn/adresse Lyngheiveien 20		
Areal	305,1 m <sup>2</sup>		

**Dagbokstempel**
 DAGBOKFØRT  
 26.11.90 09462  
 SORENSKRIVEREN I  
 NEDENES

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

Dato for forretningen	22.11.1988
Rekvirent	Lars Rannekleiv v/Mesterhus Aust-Agder A/L v/Jørn H. Moum
Bestyrer	avd.ing. John Spanne
Forretning	<p>Kart- og oppmålings- samt grensejusteringsforretning over eiendommen "Lyngheiveien 20" gnr. 37 bnr. 288.</p> <p>Vedr. grensejustering: se vedheftet kopi av protokoll.</p> <p>Midlertidig attest over eiendommen ble utstedt 8.10.1987, tinglyst 30.11.1987.</p>

**Underskrift**

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Øyestad	19.10.1990	A. E. Tengs oppmålings-sjef	John Spanne John Spanne avd.ing.

**Tinglysing**

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
DAGBOKFØRT 26.11.90 09462 SORENSKRIVEREN I NEDENES	TINGLYST Gebyr betalt med kr 600,- A. Reymerth Andersen (sign.) e.f.

**Påtegninger (rettelser o.l.)**

--

Side 2

Jnr. 58/87

PROTOKOLL FOR KARTFORRETNING

Det er tidligere utstedt midlertidig attest over gnr. 37, bnr. 288.

Den endelige oppmålingen over eiendommen er nå utført. Den nye oppmålte grensa er justert noe i forhold til den som er vist på kartet i den midlertidige forretningen.

Esther Rannekleiv, hjemmelshaver, Jan Otto Aavik, fester av gnr. 37, bnr. 288 er blitt forelagt det ferdige målebrevskartet over eiendommen.

Vi godkjenner herved at grensa for ettertiden skal gå slik som målebrevskartet over bnr. 288 viser:

Esther Rannekleiv

Esther Rannekleiv  
(hj.haver av bnr. 288)

Jan Otto Aavik

Jan Otto Aavik  
(fester av bnr. 288)



Gnr. 37 bnr. 288

MÅLEBREVSKART

Representasjonspunkt X= 47570

Y= 17980

Koordinatsystem : NGO akse 2

Kartblad BQ 10-1-7

Målestokk M= 1: 500

Areal

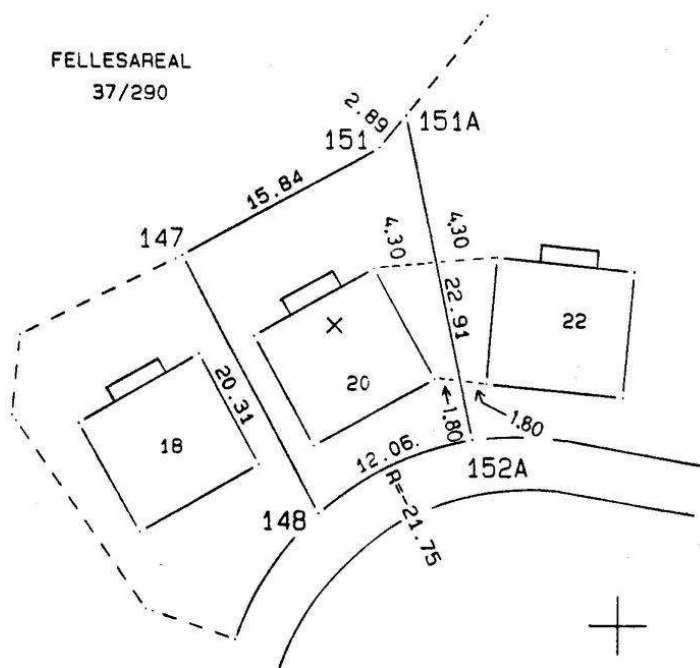
305.1 m<sup>2</sup>

Punkt	x	y	Merking	Avstand	Radius	
G0107	148	47557.58	17978.99	Bolt	20.31	
G0107	147	47575.41	17969.26	Bolt i st.	15.84	
G0107	151	47582.97	17983.18	Bolt i jord	2.89	
G0107	151A	47585.20	17985.02	Bolt i st.	22.91	
G0107	152A	47562.77	17989.70	Bolt	11.90	-21.75

47600X +

+

FELLESAREAL  
37/290



47550X +

+

17950Y

18000Y

**MÅLEBREV**uten grensejustering  
med grensejustering

Kommune

Øyestad

006AJ  
437/290 Delings sak Sø

J.nr.

60/87

Målebrev nr.

3480

Prot. 50 side 59

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.

Tinglyst 30.10.87

**Målebrev over**

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	37	290	
Bruksnavn/adresse			
Fellesareal			
Areal	861,9 m <sup>2</sup>		

Dagbokstempel

DAGBOKFØRT  
06.11.91 07647  
SORENSKRIVEREN I  
nedenes**I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning**

Dato for forretningen	30.8.1991
Rekvirent	Lars Rannekleiv v/Mesterhus Aust-Agder A/L v/Jørn Moum (se også under påtegninger)
Bestyrer	Avd.ing. John Spanne
Forretning	Kart- og oppmålings-, samt grensejusteringsforretning over eiendommen "Fellesareal" gnr. 37 bnr.290 Esther Rannekleiv, hjemmelshaver av parsellen har godkjent den foretatte grensejusteringen. Se forøvrig vedheftet kopi av protokoll.  Det er tidligere utstedt midlertidig forretning over parsellen.

**Underskrift**

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Bjonbekk, 28.10.91		A.E. Tøns Oppmålingsjef	J. Spanne avd.ing.

**Tinglysing**

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
DAGBOKFØRT 06.11.91 07647 SORENSKRIVEREN I NEDENES	TINGLYST Gebyr betalt med kr. 630,-  Turid Steinsland (sign.) e.f.

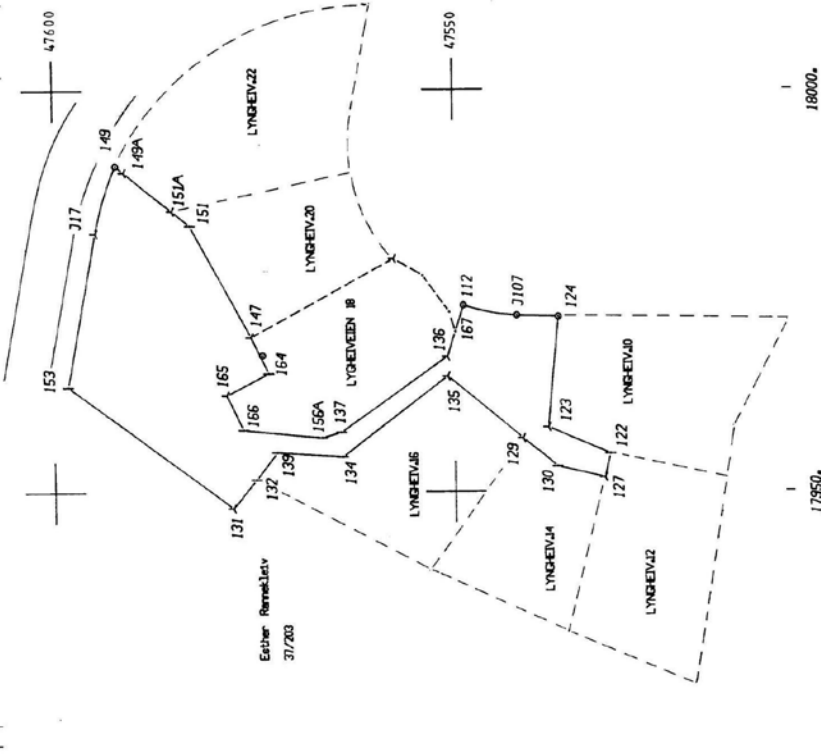
**Påtegninger (rettelser o.l.)**

Tidligere hjemmelshaver var Lars Rannekleiv.  
Nåværende hjemmelshaver er Esther Rannekleiv.

Gnr. 37		Bnr. 290		Festnavn.	
Representasjonspunkt		475774		Y 17967, Z	
Kartblad		B0010-1-07		Landskutt	
Målestokk		1 : 500.		Areal	
				861,9	
MALEBREVKART				Jnr. 60/87	
				Målebrev nr.	

Punkt	Tegn	X-koordinat	Y-koordinat	Rektangul
153	Bull. Jo.	47534,30	17967,13	15,40
131	Bull. Jo.	47574,08	17967,13	25,40
139	Bull. Jo.	47574,08	17951,57	4,57
134	Bull. Jo.	47574,25	17954,35	4,27
135	Bull. Jo.	47554,06	17954,40	6,20
136	Bull. Jo.	47550,87	17954,37	15,39
137	Bull. Jo.	47531,30	17954,37	15,39
122	Bull. Jo.	47531,38	17951,71	5,51
123	Bull. Jo.	47530,65	17954,65	3,03
124	Bull. Jo.	47538,40	17957,97	6,41
127	Bull. Jo.	47538,40	17957,97	6,41
129	Avfallsh.	47542,13	17971,85	15,14
112	Avfallsh.	47542,13	17972,17	5,14
167	Avfallsh.	47564,90	17969,89	3,44
136	Bull. Jo.	47550,91	17956,52	3,23
137	Bull. Jo.	47552,57	17956,52	3,23
138	Bull. Jo.	47552,57	17957,75	2,45
168	Bull. Jo.	47576,42	17957,74	3,84
165	Bull. st.	47576,51	17962,07	4,81
164	Bull. Jo.	47574,24	17954,76	5,32
147	Bull. st.	47576,41	17962,19	15,54
148	Bull. st.	47576,41	17962,19	15,54
151A	Bull. st.	47591,17	17965,02	2,89
149A	Umerk.	47592,19	17969,80	7,65
149	Bull.	47592,19	17969,80	1,30
149	Bull.	47594,75	17967,24	6,90
137	Bull.	47594,75	17967,24	34,50



S. d. c. 3  
Jnr. 60/87

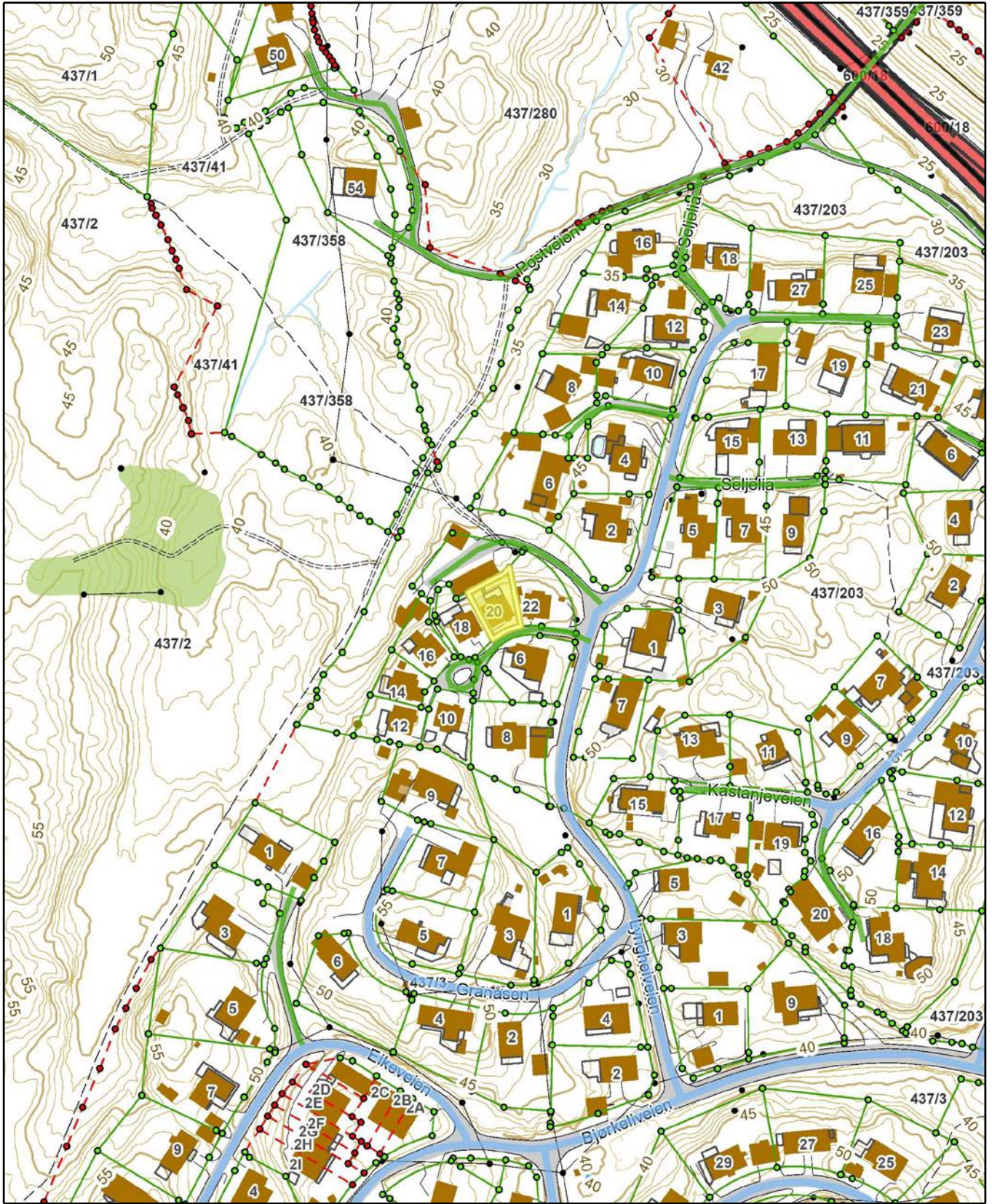
PROTOKOLL FOR KARTFORRETNING




Det er tidligere utstedt midlertidig attest over gnr. 37, bnr. 290. Den endelige oppmålingen over eiendommen er nå utført. Den nye oppmålte grensa er justert noe i forhold til den som er vist på kartet i den midlertidige forretningen.

Esther Rannekleiv, hjemmelshaver av gnr. 37, bnr. 290 er blitt forelagt det ferdige målebrevskartet over eiendommen.

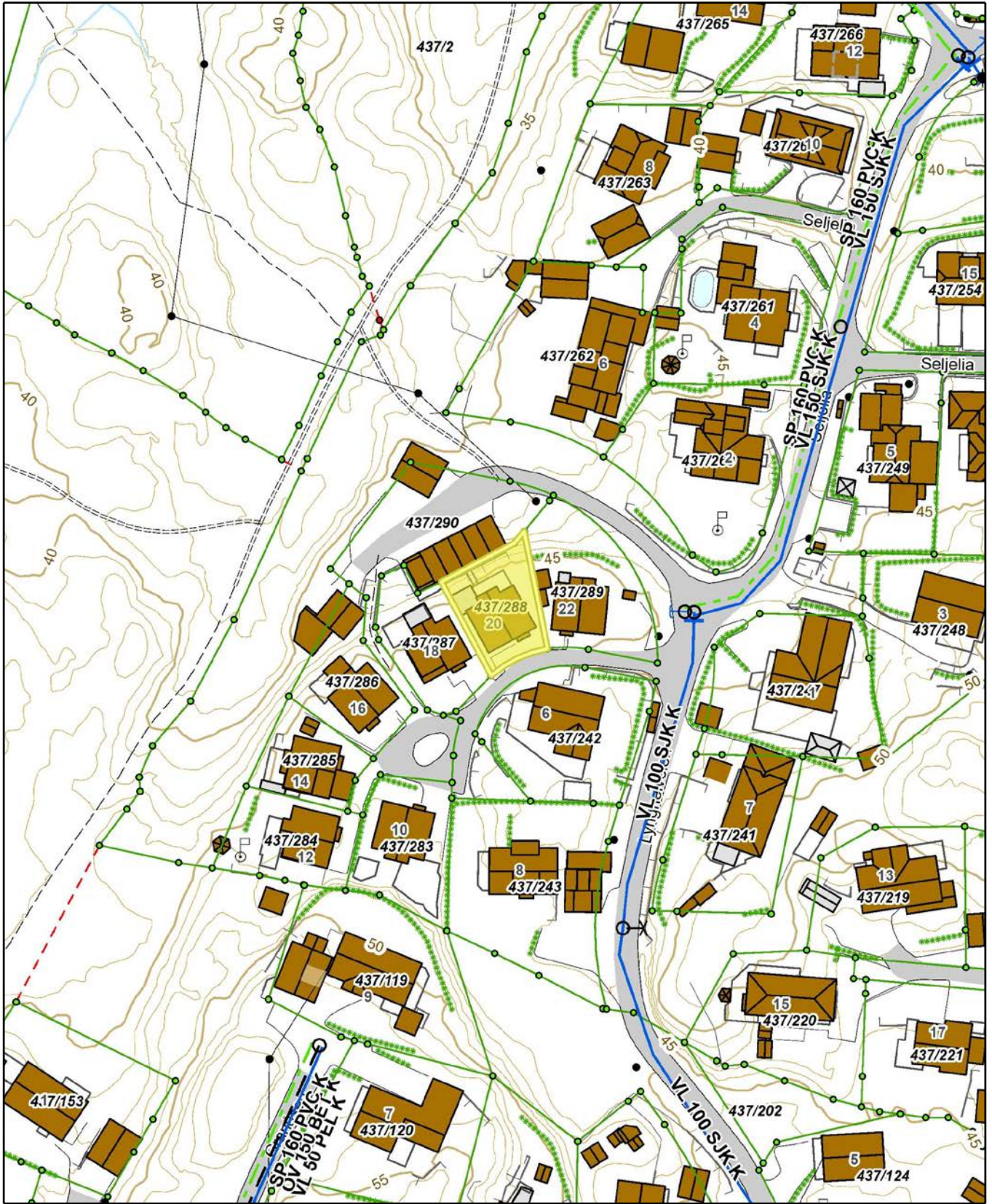
Jeg godkjenner herved at grensa for ettertiden skal gå slik som målebrevskartet over bnr. 290 viser:




*Esther Rannekleiv*  
Esther Rannekleiv  
(hjemmelshaver over bnr. 290)



 <p><b>ARENDAL KOMMUNE</b></p>	<b>437/288 Vegstatuskart</b>		
	Dato: 23.08.2024 Sign: Ellen Magnussen		

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



 <p><b>ARENDA KOMMUNE</b></p>	<b>437/288 Ledningskart</b>		
	Dato: 23.08.2024 Sign: Ellen Magnussen		

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

TINGLYST

26 JUNI 1998

Skjøte<sup>1)</sup>

Returneres til:

**Knut Fossen a.s**  
 STATSAUTORISERT EIENDOMSMEGLER  
 Østregate 10 - Tlf. 37 00 55 33 - 4800 ARENDAL

NEDENES  
 SORENSKRIVEREMBETE  
 Dagbok nr. 4810

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) <sup>2)</sup>		Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
Kommunenumr./Kommunenavn		437	288			1/1
0906	Arendal					

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	<input type="checkbox"/> Nei	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	Overdragelsen omfatter transport av festetretten	<input type="checkbox"/> Nei	<input checked="" type="checkbox"/> Ja		
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja		
Beskaffenhet	<input checked="" type="checkbox"/> 1. Bebyggt <input type="checkbox"/> 2. Ubebyggt						
Bruk av grunn	<input checked="" type="checkbox"/> B Bolig-eiendom	<input type="checkbox"/> F Fritids-eiendom	<input type="checkbox"/> V Forretning/kontor	<input type="checkbox"/> I Industri	<input type="checkbox"/> L Landbruk	<input type="checkbox"/> K Off. vei	<input type="checkbox"/> A Annet
Type bolig	<input checked="" type="checkbox"/> FB Frittligg. anebolig	<input type="checkbox"/> TB Tomannsbolig	<input type="checkbox"/> RK Rekkehus/kjede	<input type="checkbox"/> BL Blokkleilighet	<input type="checkbox"/> AN Annet		

2. Kjøpesum		Uthyst til salg på det frie marked	
Kr	930.000,-	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
Omsetningstype	<input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave (heilt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon <input type="checkbox"/> 6 Skifteoppgjør <input type="checkbox"/> 8 Annet		

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag <sup>3)</sup>
Kr

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <sup>4)</sup>	Navn	Ideell andel
	Jan Otto Aavik	1/1
 Doknr. 4810 Tinglyst. 26.06.1998 Emb. 036 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM		

5. Til			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <sup>4)</sup>	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
	Kari Jevne	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/2
	Geir Jevne	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/2
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

6. Særskilte avtaler
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Gnr. 437 bnr. 284 Arendal kommune skal ha rett til adkomst til sitt garasjeloft via eksisterende fellestrapp fra parkeringsplass til garasjeloftet til bnr. 284.

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

### 7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7 (utdrag):  
«Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Staten, kommuner og org. som sies eller kontrolleres av stat eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å løse ut til sine ansatte.»

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

### 8. Erklæring om sivilstand m.v. <sup>51</sup>

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

Ja  Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

Ja  Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

Ja  Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

### 9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

**Arendal den**

Utsteders underskrift <sup>5)</sup>

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

*Jan Otto Aavik*

Jan Otto Aavik

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

12/5 98 *Anita Aavik*

Anita Aavik

<sup>7)</sup> Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1 vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

*Bente Hornli*

BENTE HORNLI  
STATSAULT EIENDOMSMEGLER

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Rei kopi bekrefte

*[Signature]*



# 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](mailto: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](mailto: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 oppjøret 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](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto: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:

Lyngheiveien 20, 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	Dato/sted

Signatur

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 salgssoppgave 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**

**RUNE NARTEN** | Eiendomsmegler | **404 08 026**

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