

Herefossveien 2356

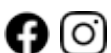
Herefoss – Birkenes



Prisantydning: **kr 1 690 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Området
Herefoss

Adresse
Herefossveien 2356

Prisantydning
kr 1 690 000,-

Omkostninger: **kr 63 320,-**
Totalpris: **kr 1 753 320,-**
Kommunaleavgifter: **kr 20 641,-**
Festeavgift : **kr 5 424,-**
Formuesverdi: **kr 638 036,-**

Primærrom: 74 m²
Bruksareal: 144 m²

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1957
Soverom: 2
Eierform bygning: Selveier
Eierform tomt: Festet tomt
Tomteareal: 1829 m²



Runar Høygilt
Eiendomsmegler

94 88 47 70
runar.hoygilt@sormegleren.no

Sørmegleren AS avd. Lillesand
Storgata 2D
37 26 84 00
sormegleren.no



SØRMEGLEREN

OM EIENDOMMEN

INNHold

Boligen går over to plan og inneholder:

1. etasje: Gang, Stue/kjøkken, Soverom, Bad/vaskerom, Soverom 2

U. etasje: Uinnredet kjellerrom , Uinnredet kjellerrom 2, Uinnredet kjellerrom 3

STANDARD

UTVENDIG

Bygning oppført i tre over grunnmur av betong og betongblokker og stedvis støpt plate. Bjelkelag mellom etasjer av tre. Yttervegger med isolert bindingsverk kledd med stående kledning. Taket er tekket nye tegltakstein. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av stål. Hovedetasjen har PVC vinduer med 3-lags isolerglass, kjeller har vinduer med karmer og ramme av tre. Malt hovedytterdør og kjellerdør av tre. Balkongdør er av PVC og har 3-lags isolerglass. Veranda/balkong med terrassebord, rekkverk og pergola av ubehandlet og av impregnert trevirke.

INNvENDIG

Hovedetasjen har laminat på alle gulv utenom bad. Vegger er malt eller tapetsert og det er malt gips i takhimling. Profilerte malte tredører som innvendige dører og spesialbygd skyvedør av tre mellom gang og bad.

VÅTROM

Bad/vaskerom med fliser på gulv og delvis på vegger. Malt gips på øvrige vegger og i takhimling. Baderommet er innredet med vegghengt toalett, dusjnise/hjørne og innredning med nedfelt servant. Rommet kan også benyttes som kombinert vaskerom da det er montert opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra med glatte fronter og benkeplate av stål og tre. Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap, venskap, stekeovn, micro og induksjonstopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Synlige vann- og avløpsrør i boligen er av plast Generell luftutskifting i boligen skjer ved naturlig ventilasjon fra vinduer som kan settes i luftestilling.

Boligen har vedovn tilkoblet mursteinspipe. Ca. 200 liters varmtvannstank plassert i uinnredet kjeller uten

gulv.

KONKLUSJON TILSTAND - ENEBOLIG

Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for opprinnelig byggeperiode og nyere renoveringsår og fremstår i god teknisk stand. Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser ved boligen utover den forventede slitasjen på grunnlag av alder, utenom enkelte punkter som fremkommer i rapporten. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at kjeller avviker fra totalrenovert 1. etasje da denne fremstår som renoverings objekt med påbegynte/gjenstående arbeider. Merk: Enkelte bygningsdeler kan være i god stand og helhetlig være vurdert/merket som TG1 i beskrivelsestekst, mens samme bygningsdel kan ha lokale avvik merket TG2. Det er derfor vesentlig og viktig at hele rapporten leses for å få et mest mulig riktig inntrykk av boligen. Oppsummering av avvik som defineres som TG2 og TG3 vises fra side 6 i rapporten.

AREALER MED BESKRIVELSE

Primærrom: 74 kvm, Bruksareal: 144 kvm Sekundærrom: 70 kvm.

Bra. pr. etasje.: Kjeller 70m² - 1. etg. 74m².

P-rom inkl: Stue/kjøkken, Soverom, Bad/vaskerom, Soverom 2

S-rom inkl.: Uinnredet kjellerrom , Uinnredet kjellerrom 2, Uinnredet kjellerrom 3

Garasje:

Bygget var ikke mulig å måle opp på grunn av lagrede gjenstander i rom

Arealer og rombenevnelser er hentet fra tilstandsrapport. Benevnelsen viser hva rommene benyttes til i dag, ikke hva de opprinnelig er godkjent som.

KONTROLL AV TEGNINGER:

Det er foretatt gjennomgang av godkjente tegninger og byggesak fra kommunen sendt via megler. Ulike tegninger er mottatt fra kommunens saksmappe, men ingen av disse stemmer overens med gjeldende bolig. Ukjent om det finnes tegninger.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

1957 i følge Birkenes kommune.

OPPVARMING

Dersom det er rom i boligen som ikke har

vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

DIVERSE

Selger opplyser om at det var fiber da han tok over. Selger har tatt ned ledningen og lagt den i bakken. Eier har kun benyttet mobildata.

TILSTANDSRAPPORT

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Lossius Takst AS den 21.09.23, og er gyldig i 1 år etter rapportdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Vinduer i kjeller

Det er avvik:

- Vinduer mangler ferdigstillelse ved montering. Det gjøres oppmerksom på at vinduer ikke passer til åpning og er ufagmessig montert. Dagens innsettsdetaljer vil føre til skade, og betydelig begrenset levetid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er avvik:

- Kjelleren fremstår som uinnredet og med påbegynte arbeider og er lite egnet til bruk slik den fremstår i dag. Det er også registrert feil bruk av diffusjonsplast på vegger som ligger under terreng og i takhimling.
- Kjelleren er ikke tett mot mus og rotter slik den fremstod på befaringsdagen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

- Det mangler brannslukkeapparat nyere en 10 år i boligen.

- Det er ikke montert røykvarslere i boligen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Det er avvik:

- Kjellergulv fremsto med påbegynte arbeider/ikke slutført.

- Utvendige fasadefliser er noe ufagmessig montert og stedvis manglende ferdigstillelse.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Nedløp og beslag

Det er avvik:

- Det mangler snøfangere på taket.

Utvendig > Dører

Det er avvik:

- Kjellerdør har noe slitasje, er noe ufagmessig montert, mangler beslag i under svill og står noe nært terreng.

Døren er satt inn av forrige eier.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er avvik:

- Målt høydeforskjell på på 2 meters lengde var stedvis mellom 10 mm. og 20 mm. eller mellom 15 og 30 i hele rom. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 2 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det gjøres oppmerksom på at det er lagt plast i bjelkelag mellom kjeller og 1. etg. Dette er ikke en preakseptert løsning.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom

Det er avvik:

- Dør er plassert i våtsone.

- Det er lagt lister av tre nært våtromsgulv i område med malt gips på vegg.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/vaskerom

Det er avvik:

- Det er ikke dreneringsutløp for synliggjøring av eventuell lekkasje fra toaletsisterne. Selger opplyser at sisternen er utført uten skjult øsning/sealingbag.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.

Arbeider mangler ferdigstillelse i kjeller.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

- Arbeider i kjeller er ikke ferdigstilte.

Tomteforhold > Drenering

Det er avvik:

- Grunnmursplast er ikke festet riktig mot mur.
- Dreneringsarbeider som er utført på ukjent tidspunkt er ikke dokumentert. Ukjent tilstand og utførelse. Det er også ukjent om det er foretatt dreneringsarbeider på vegg mot øst da denne er dekket av trapp og platting av tre.

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.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

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

Beskriv feilen og omfanget:

Råte i bjelkene under badekar

Våtrom uten membran fra byggeår - 1957

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

Ja

2.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

2.1.2 Årstall: 2023

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte:

Totalrenovering og ombygging

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

Beskriv feilen og omfanget: Før oppussing var det tegn

til vann lekkasje fra taket

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

4.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

4.1.2 Årstall: 2022

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Bygning

ble i utgangspunktet strippet til bindingsverk. Isolasjon er ny, samt vindsperre, fuktsperre, alle flater inne og kledning ute Taket ble skiftet med nytt underlag, sløyfer

lekter og glaserte takstein

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

Beskriv omfanget: Støpt gulv er fjernet så det er jord i store deler av underetasje så det er fuktig ja.

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget? Ja

Beskriv feilen og omfanget: Anlegg fra byggeår

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja

10.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

10.1.2 Årstall: 2023

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Nytt

skjult anlegg og gulvvarme på kjøkken, bad og i gang

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Østerhus Elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige

avløpsrør eller vannrør? Ja

Anlegg fra byggeår

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige

avløpsrør eller vannrør? Ja

13.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

13.1.2 Årstall: 2023

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært

13.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Trukket helt nytt anlegg overalt brukte rør-i-rør komponenter fra UPONOR med fordelingsboks plassert i kjeller osv.

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller

ventilasjonsanlegg? Ja

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget: Før oppussing var det kun panelovner og peis i huset. Alt dette ble kastet bort.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller

ventilasjonsanlegg? Ja

16.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

16.1.2 Årstall: 2022

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært

16.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte:

automatisk fukt og tidsstyrt ventilasjon på badet og mekanisk på kjøkken

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

Beskriv feilen eller endringen: Ombygd pipe

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller

andre bygninger på eiendommen? Ja

Beskriv omfanget: Var nok noe råtent under badet. Alt dette ble skiftet ut.

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak? Ja
Beskriv hva som mangler og hvorfor: Hus mangler ferdigattest

BELIGGENHET

BELIGGENHET

Eiendommen ligger sentralt på Herefoss i etablert og rolig boligområde. På Herefoss er det barnehage, barneskole, nærbutikk og selvbetjente drivstoffpumper. Nærområde byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter med bl.a. badeplasser i Herefossfjorden og oppkjørte skiløyper på Øynaheia. Til Birkeland sentrum er det 25 km og til Arendal sentrum er det 35 km.

TOMT

Areal: 1 829 kvm, Eierform: Festet tomt, Utløpsår feste: 2057, Festeavgift: 5424

PARKERING

Parkering på egen tomt.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

FERDIGATTEST

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. . Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er regulert til "Boliger", tilhører reguleringsplan "Herefoss sentrum RV41", datert "24.05.1995". 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.

Delareal: 826 m2.
KPHensynsonenavn: H310
KPFare: Ras- og skredfare

Delareal: 204 m
KPHensynsonenavn: H370
KPFare: Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

VEI / VANN / AVLØP

Tilknyttet offentlig vann og avløp. Privat veg fra riksvegen.

HEFTELSE / RETTIGHETER

Heftelser som følger eiendommen:

1958/102272-4/37 Bestemmelse om vannrett - 30.09.1958
RETTIGHETSHAVER:
Tomt nr. 3
Gjelder feste

1958/102272-5/37 Bestemmelse om veg - 30.09.1958
RETTIGHETSHAVER:
Skogvesenet
Gjelder feste

1958/102272-6/37 Festekontrakt - vilkår - 30.09.1958
festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 70
MED FLERE BESTEMMELSER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
Gjelder feste
Gjelder denne registerenheten med flere

2022/829406-2/200 ** Nye vilkår - feste - 28.07.2022
21:00
ÅRLIG FESTEAVGIFT: NOK 5.073
Bestemmelser om regulering av leien

1958/102272-7/37 Urådighet - 30.09.1958
BEST. OM OVERDRAGELSE
Gjelder feste

2006/124116-1/200 Jordskifte - 31.01.2006
Gjelder feste
Gjelder denne registerenheten med flere

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få

HEREFOSSVEIEN 2356

prioritet etter disse.

Rettigheter som følger eiendommen:

UTLEIE

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

ENERGIATTEST

Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter D

ODEL

Nei

KONSESJON

Nei

ØKONOMI

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

1 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

42 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 690 000,-))

4 600,- (Transportgebyr kjøper)

63 320,- (Omkostninger totalt)

1 753 320,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

OFFENTLIGE AVGIFTER

Kr. 20 641 pr. år

Eiendomsskatt: 5 585,00 kr

Vann: 7330,00 kr

Avløp: 7541,00 kr

Feiing: 185,00 kr

Sum: 20641,00 kr

I tillegg kommer renovasjon levert av Libir på kr. 3106,-

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt på kr. 5 585,- pr. år for denne eiendommen. Beløpet er inkludert i kommunale avgifter.

FORMUESVERDI

Primær: Kr. 638 036,- for år 2021. Sekundær: Kr. 2 296 930,- for år 2021.

NØKKELINFORMASJON

ADRESSE MED BETEGNELSE

Herefossveien 2356, Gnr. 92 Bnr. 7 Fnr. 9 i Birkenes kommune.

BOLIGTYPE

Enebolig

EIERFORM

Selveier

SELGER

Michal Bienkunski

Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

VILKÅR OG BETINGELSER

HVITEVARER, LØSØRE OG TILBEHØR

Følgende hvitevarer følger boligen: Kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin, vinskap

Selger opplyser om at alle møblene også kan følge boligen.

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.

BOLIGSELGERFORSIKRING

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

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper

i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss..

VISNING

Som annonsert eller etter avtale med megler på tlf 94 88 47 70.

OVERTAGELSE

Etter avtale.

FINANSIERING

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

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.

LOVVERK

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 bygningssakyndig 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.

HVITVASKING

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

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

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

OPPGJØR

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. Sørmeqleren 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.

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

OPPDRAKSNUMMER

65-23-0109

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag.

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeqleren's hjemmeside

www.sormeqleren.no/65-23-0109. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler Runar Høygilt, tlf. 94 88 47 70

VEDERLAG

Oppgjør (Kr.11 900)

Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)

Provisjon (forutsatt salgssum: 1 690 000,-) (Kr.50 700)

Tilrettelegging (Kr.19 500)

Totalt kr. (Kr.82 685)

SØRMEGLEREN AS ORG. NR.

944 121 331

SALGSOPPGAVE

Sist oppdatert 27.10.2023



Boligen ligger i koselige naturlige omgivelser.



Nytt inngangsparti med overbygg i hovedetasjen.



Innbydende gang med god plass til møblelement for klesoppbevaring.



God plass til spisebord like ved kjøkkenet.



Stort kjøkken med god skap -og benkeplass.





Utgang til terrasse.





Romslig soverom med god plass til dobbeltseng.



Soverom 1 er tilknyttet gangen.



Her er det både dusj og toalett.



Badet har flislagt gulv med varmekabler.



Fra utsiden kommer du inn i underetasjen via egen dør.



Underetasjen er i dag uinnredet, men har godt med potensiale.



På fremsiden har boligen fått ny terrasse.



Flott naturutsikt fra terrassen.



Vestvendt beliggenhet gir gode solforhold.



Herefossveien 2356

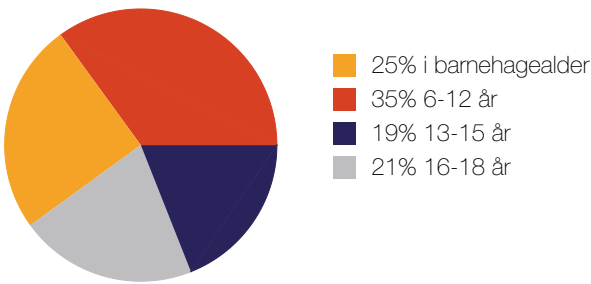
Offentlig transport

🚊 Herefoss Linje 134	5 min 🚶 0.5 km
🚊 Blakstad stasjon Linje R50	30 min 🚶 24.4 km
✈️ Kristiansand Kjevik	45 min 🚶

Skoler

Herefoss skole (1-7 kl.) 25 elever, 3 klasser	20 min 🚶 1.6 km
Valstrand skole (8-10 kl.) 234 elever, 11 klasser	25 min 🚶 25.8 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	39 min 🚶 32.3 km
Møglestu videregående skole 405 elever, 21 klasser	35 min 🚶 36.9 km

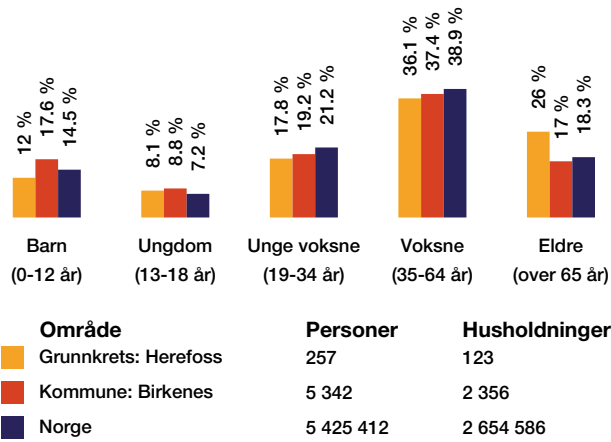
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

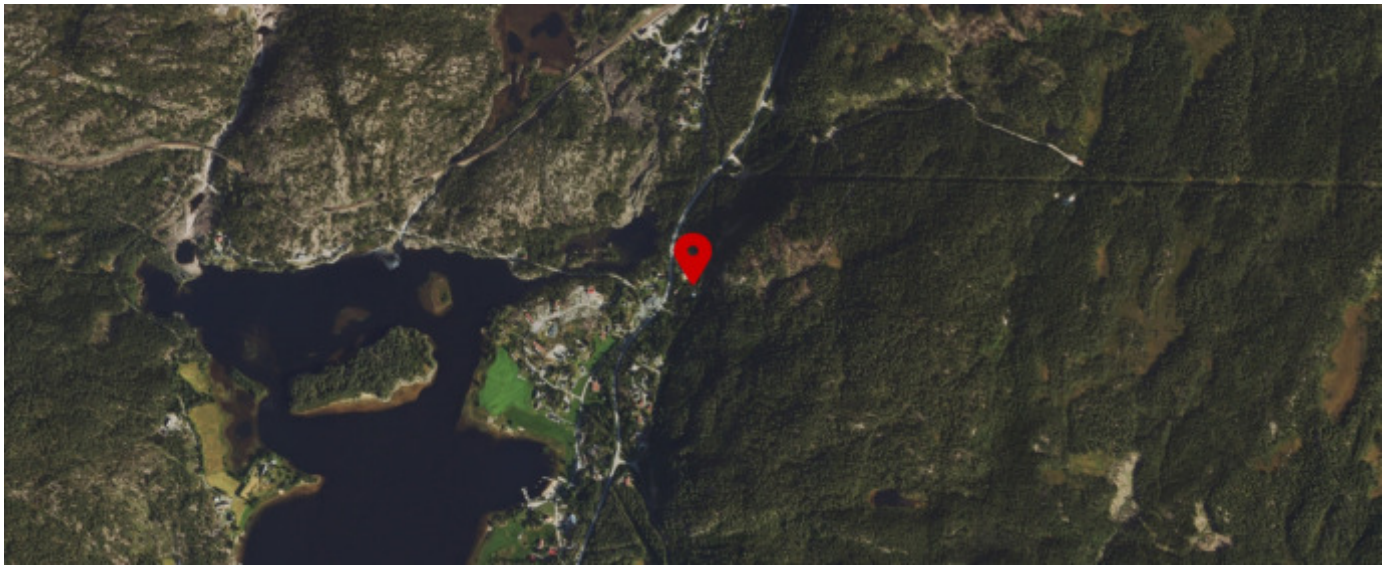
Birkenes FUS bhg - Herefoss (1-5 år)	11 min 🚶
15 barn	0.9 km

Dagligvare

Snarkjøp Herefoss Mat As	6 min 🚶
--------------------------	---------

Sport

⚽ Kirkekilen sandvolleyballbane Sandvolleyball	11 min 🚶 1 km
⚽ Herefoss skole Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	19 min 🚶 1.6 km
🏊 Instinct Birkeland	25 min 🚶



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



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.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
☒ Kjøleskap / kombiskap ☐ Frysenskap / -boks ☒ Komfyr/stekeovn/koketopp
☒ Oppvaskmaskin ☒ Annet: Vinskap
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **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.
4. **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.
5. **Baderomsinnredning**, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **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.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persiener** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd 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 lypærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

Selgers 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 vegglander/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 løsnere- og tilbehørslisten kommenteres under:

[illegible]

lhht. mail fra selger 07.09.2023

Sted/dato

Selgers signatur

Selgers signatur

Egenerklæring

Herefossveien 2356, 4766 Herefoss

07 Sep 2023

Informasjon om eiendommen

Adresse

Herefossveien 2356

Postadresse

Herefossveien 2356

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

05.2022

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

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

Informasjon om selger

Hovedselger

Bienkunski, Michal

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Råte i bjelkene under badekar
Våtrom uten membran fra byggeår - 1957

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2023

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Totallrenovering og ombygging

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Før oppussing var det tegn til vann lekkasje fra taket

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2022

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Bygning ble i utgangspunktet strippet til bindingsverk. Isolasjon er ny, samt vindsperre, fuktsperre, alle flater inne og kledning ute Taket ble skiftet med nytt underlag, sløyfer lekter og glaserte takstein

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.



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

☒ Ja ☐ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Støpt gulv er fjernet så det er jord i store deler av underetasje så det er fuktig ja.

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Anlegg fra byggeår

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2023

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt skjult anlegg og gulvvarme på kjøkken, bad og i gang

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Østerhus Elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Anlegg fra byggeår

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2023

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

13.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Trukket helt nytt anlegg overalt brukte rør-i-rør komponenter fra UPONOR med fordelingsboks plassert i kjeller osv.

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Før oppussing var det kun panelovner og peis i huset
Alt dette ble kastet bort.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2022

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

16.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

automatisk fukt og tidsstyrt ventilasjon på badet og mekanisk på kjøkken

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ombygd pipe

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Var nok noe råtent under badet. Alt dette ble skiftet ut.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Hus mangler ferdigattest

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

26 Er utleiedelen godkjent av kommunen?

Ikke relevant for denne boligen.

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 92884945

Egenerklæringsskjema

Name

Bienkunski, Michal

Date

2023-09-07

Identification



Bienkunski, Michal



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Bienkunski, Michal

07/09-2023
14:34:12

BANKID_MOBIL
E

Tilstandsrapport

📍 Herefossveien 2356, 4766 HEREOFSS

📖 BIRKENES kommune

gnr. 92, bnr. 7, fnr. 9

Areal (BRA): Enebolig 144 m², Garasje 0 m²



Befaringsdato: 21.09.2023

Rapportdato: 16.10.2023

Oppdragsnr.: 20811-1464

Referansenummer: EE2495

Autorisert foretak: Lossius Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ruben Lossius

Vår ref: Ruben Lossius



Lossius Takst



Medlem av
Sørlandstakst

Gyldig rapport
16.10.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

Om Lossius Takst AS

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

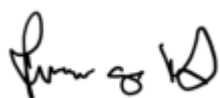
Vi tilbyr blant annet:

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

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



Rapportansvarlig



Ruben Lossius

Uavhengig Takstingeniør

ruben@lossiustakst.no

468 37 434

 | Lossius Takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

KONKLUSJON TILSTAND - ENEBOLIG

Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for opprinnelig byggeperiode og nyere renoveringsår og fremstår i god teknisk stand. Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser ved boligen utover den forventede slitasjen på grunnlag av alder, utenom enkelte punkter som fremkommer i rapporten. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at kjeller avviker fra totalrenovert 1. etasje da denne fremstår som renoverings objekt med påbegynte/gjenstående arbeider.

Merk: Enkelte bygningsdeler kan være i god stand og helhetlig være vurdert/merket som TG1 i beskrivelsestekst, mens samme bygningsdel kan ha lokale avvik merket TG2. Det er derfor vesentlig og viktig at hele rapporten leses for å få et mest mulig riktig inntrykk av boligen.

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

Enebolig - Byggeår: 1957

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygning oppført i tre over grunnmur av betong og betongblokker og stedvis støpt plate. Bjelkelag mellom etasjer av tre. Yttervegger med isolert bindingsverk kledd med stående kledning. Taket er tekket nye tegltakstein. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av stål.

Hovedetasjen har PVC vinduer med 3-lags isolerglass, kjeller har vinduer med karmen og ramme av tre. Malt hovedytterdør og kjellerdør av tre. Balkongdør er av PVC og har 3-lags isolerglass.

Veranda/balkong med terrassebord, rekkverk og pergola av ubehandlet og av impregneret trevirke.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Hovedetasjen har laminat på alle gulv utenom bad. Vegger er malt eller tapetsert og det er malt gips i takhimling. Profilerte malte tredører som innvendige dører og spesialbygd skyvedør av tre mellom gang og bad.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom med fliser på gulv og delvis på vegger. Malt gips på øvrige vegger og i takhimling. Baderommet er innredet med vegghengt toalett, dusjnise/hjørne og innredning med nedfelt servant. Rommet kan også benyttes som kombinert vaskerom da det er montert opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra med glatte fronter og benkeplate av stål og tre. Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin, kjøll-/fryseskap, vinskapp, stekeovn, micro og induksjonstopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vann- og avløpsrør i boligen er av plast

Generell luftutskifting i boligen skjer ved naturlig ventilasjon fra vinduer som kan settes i luftestilling.

Boligen har vedovn tilkoblet mursteinspipe.

Ca. 200 liters varmtvannstank plassert i uinnredet kjeller uten gulv.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	74	74	0
Kjeller	70	0	70
Sum	144	74	70
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	0	0	0
Sum	0	0	0

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

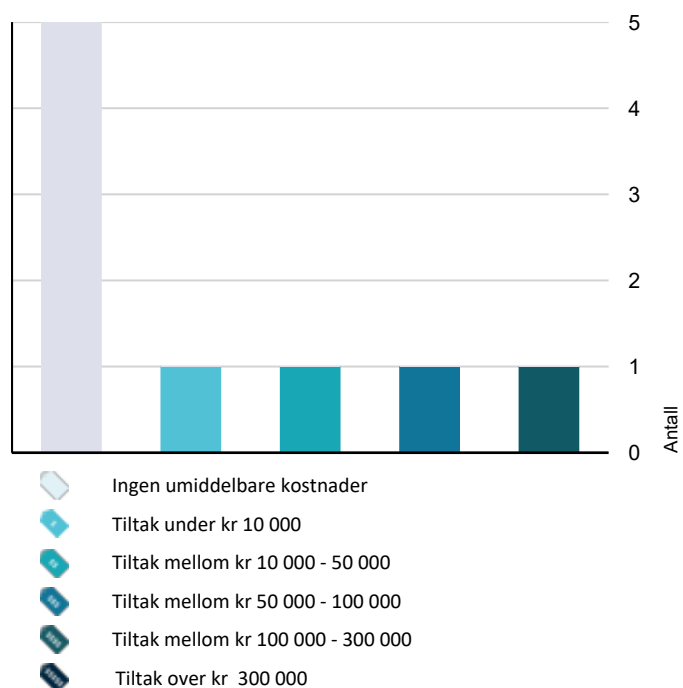
Sammendrag av boligens tilstand

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

Undertegnede var alene på befaringsdagen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vinduer i kjeller

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Vinduer mangler ferdigstillelse ved montering. Det gjøres oppmerksom på at vinduer ikke passer til åpning og er ufagmessig montert. Dagens innsetningsdetaljer vil føre til skade, og betydelig begrenset levetid.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Kjelleren fremstår som uinnredet og med påbegynte arbeider og er lite egnet til bruk slik den fremstår i dag. Det er også registrert feil bruk av diffusjonsplast på vegger som ligger under terreng og i takhimling.

- Kjelleren er ikke tett mot mus og rotter slik den fremstod på befaringsdagen.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

- Det mangler brannslukkeapparat nyere en 10 år i boligen.

- Det er ikke montert røykvarslere i boligen.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Kjellergulv fremsto med påbegynte arbeider/ikke slutført.

- Utvendige fasadefliser er noe ufagmessig montert og stedvis manglende ferdigstillelse.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det mangler snøfangere på taket.

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Kjellerdør har noe slitasje, er noe ufagmessig montert, mangler beslag i under svill og står noe nært terreng. Døren er satt inn av forrige eier.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Målt høydeforskjell på på 2 meters lengde var stedvis mellom 10 mm. og 20 mm. eller mellom 15 og 30 i hele rom. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 2 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det gjøres oppmerksom på at det er lagt plast i bjelkelag mellom kjeller og 1. etg. Dette er ikke en preakseptert løsning.



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Dør er plassert i våtsone.

- Det er lagt lister av tre nært våtromsgulv i område med malt gips på vegg.



Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er ikke dreneringsutløp for synliggjøring av eventuell lekkasje fra toalettstisterne. Selger opplyser at sisternen er utført uten skjult løsning/sealingbag.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.

Arbeider mangler ferdigstillelse i kjeller.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger.



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

- Arbeider i kjeller er ikke ferdigstilte.



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Grunnmursplast er ikke festet riktig mot mur.

- Dreneringsarbeider som er utført på ukjent tidspunkt er ikke dokumentert. Ukjent tilstand og utførelse. Det er også ukjent om det er foretatt dreneringsarbeider på vegg mot øst da denne er dekket av trapp og plating av tre.



AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er avvik:

- Det gjøres oppmerksom på at rekkverk ved siden av balkondør er montert med bøy/står noe skjevt.

- Det gjøres oppmerksom på noe tørke-spriker i skjøter.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er foretatt radonmålinger. Bygget er ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble ikke registrert lekkasjevarsler på kjøkkenet.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Boligen ligger i noe risiko utsatt område med skrånet terreng nært fjell mot øst.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Dagens løsning med Kommunalt vann og avløp er av en eller annen grunn ikke registrert i Kommunens arkiver. Ukjent type og hvem som har utført dette, samt eksakt alder. Tidligere septiktank ble frakoblet i 2014. Mulig dette er tidspunkt for tilkobling. Dokumentasjon foreligger ikke.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1957

Kommentar
Iflg. eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Taket er tekkes nye tegltakstein (type glasert fra Engobert) fra 2022. Taket ble innsisert fra bakkenivå, veranda, loftsluke og i selve boligen. Undertak av eldre taktro (panel), noe fornyet i forbindelse med renovering. Undertekke av typen Mataki Haloten Nordkraft fra 2022.

Vannbord på tak er av stålbeslag nytt i 2022.

Selger opplyser at nederste rad med takstein er bevist lagt med en liten tilt på grunn av estetikk. (at taktekke skal se litt finer ut).

Undertegnede har fremlagt dokumentasjon fra produsent som viser at løsningen er preakseptert iht. monteringsanvisning.

Arbeider med omlegging av tak er utført i form av egeninnsats. I hovedsak fremstår arbeider fremstår med fagmessig utførelse og i god stand som nytt.

Dokumentasjon på produkter og foto som viser utførelse foreligger.



Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av stål fra 2022.

Stigetrinn for feier registrert.

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

Arbeider med takrenner og nedløp er utført i form av egeninnsats. Arbeider fremstår med fagmessig utførelse og i god stand. Overflater på beslag og renner fremstår som nye.

Helhetsinntrykk av renner, nedløp og beslag, TG 1. Annet avvik nevnt under.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det mangler snøfangere på taket.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Snøfangere bør montres på tak over/i nærhet til der folk og husdyr kan oppholde seg/ferdes, men var ikke et krav for opprinnelig byggeår. Typen taktekke er imidlertid av typen "glasert" noe som vanligvis gjør at snø ikke lagres i store mengder før det renner ned fra tak. Dette gjøre at konsekvensene ved snøras begrenses.

Veggkonstruksjon



Isolert bindingsverkskonstruksjon kledd med stående faspanel bordkledning.

Yttervegger har i løpet av de to siste årene blitt renovert og tilleggsisolert. Selger har utvendig utforet- og tilleggsisolert veggene med 10 cm. isolasjon og montert ny kledning.

Kledningen er utlektet for lufting mot konstruksjonen. Ved stikk kontroll i underkant av kledning og hjørnebord ble det registrert museband og andre tiltak for å hindre mus. Hele boligen er imidlertid ikke kontrollert, det tas derfor forbehold om lokale avvik.

Arbeider er utført av selger i form av egeninnsats. Yttervegger fremstår i god stand. Dokumentasjon på produkter og foto som viser utførelse foreligger.



Luftet sperrekonstruksjon av tre fra byggeår, tilsynelatende noe forsterket på nederste del av sperrer.

Kaldt loftet ble noe begrenset innsisert fra luke på vegg i gavl. Det er ikke gangbart gulv på loftet.

Loftsrommet har noe gjennomlufting fra åpninger i gesimser, men det kan med fordel også settes inn ventiler i gavl for å få god kryssløfting av loftsrommet.

Loftsrommet er i selgers eietid re-isolert mellom oppvarmet del og kaldtloft med 30 cm. Glava. Tiltaket vil bidra til betydelig begrense varmetap i boligen. Selger har også i rehabiliteringsperioden fjernet gammel råte på taksperrer og forsterket disse.

Arbeider på loft er utført i form av selgers egeninnsats. Dokumentasjon i form av video er fremvist.



Takkonstruksjon/Loft



Tilstandsrapport



Vinduer

TG 1

PVC vinduer med 3-lags isolerglass fra 2022.

Ved funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer ble det ikke registrert nevneverdige.

Vinduene i hovedetasjen fremstår som nye, og er montert i form av egeninnsats. Det er fremvist bildedokumentasjon på utførelse.

Stuevinduer og balkongdør står nært terrasse, Disse er imidlertid av PVC (ikke organisk materiale). Selger opplyser at det er montert beslag i bakkant og opplyser og har fremvist fotos som viser ellers om korrekt montering.



Vinduer i kjeller

TG 3

Vinduer i kjeller med karmen og ramme av tre, fra ulike årstall.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Vinduer mangler ferdigstillelse ved montering. Det gjøres oppmerksom på at vinduer ikke passer til åpning og er ufagmessig montert. Dagens innsettsdetaljer vil føre til skade, og betydelig begrenset levetid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Kjellervinduer må demonteres og remonteres ihht. Sintef Byggforsk anbefalinger. Arbeider må ferdigstilles.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dører

1 TG 2

Malt hovedytterdør, balkongdør fra 2022.

Kjellerdør er av nyere type, men av ukjent alder.

Ytterdøren og kjellerdør er av tre. Hovedytterdør har elektronisk låsekasse. Balkongdør er av PVC og har 3-lags isolerglass.

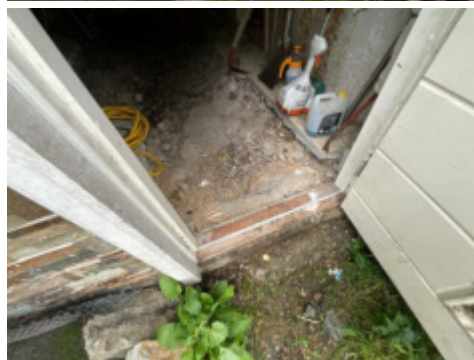
Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill, samt for eventuelle avvik ved montering/eller skader. Dørene i hovedetasjen fremstår som nye og fungerte fint.

Balkongdør står nært terrasse, Denne er imidlertid av PVC (ikke organisk materiale). Selger opplyser at det er montert beslag i bakkant og opplyser og har fremvist fotos som viser ellers om korrekt montering.

Generelt har ytterdørene i 1. etasje lite eller ingen slitasje og fungerte som tiltenkt. Normal etterjustering vil likevel kunne måtte påregnes og ansees som normalt eller en naturlig del av vedlikeholdet som bør prioriteres ved endring.

Dører i 1. etasje TG0/TG1.

Kjellerdør TG 2.



Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Kjellerdør har noe slitasje, er noe ufagmessig montert, mangler beslag i under svill og står noe nært terreng. Døren er satt inn av forrige eier.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Kjellerdør bør vurderes remontert, og ellers vedlikehold.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1 TG 2

Veranda/balkong med terrassebord og rekke av tre fra 2022/2023.

Terrassebord, rekkverk og pergola er ubehandlet og av impregneret trevirke.

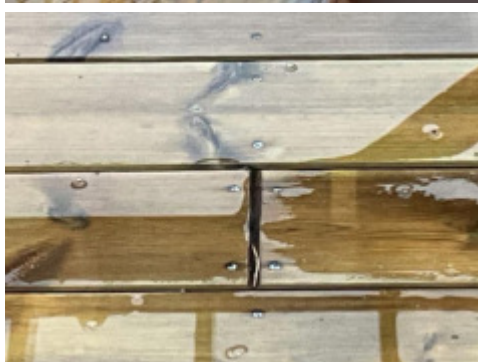
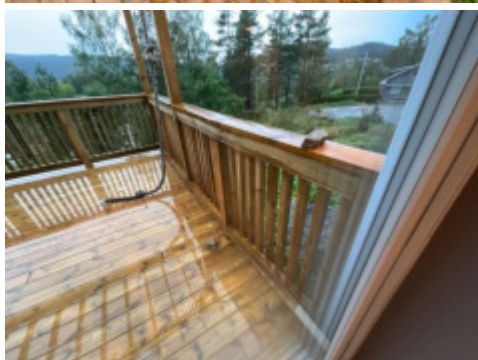
Terrassen er oppført av selger i form av egeninnsats. Balkong terrasse fremstod hovedsakelig i god stand.

Helhetsinntrykk TG 1.

Avvik nevnt under.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det gjøres oppmerksom på at rekkverk ved siden av balkondør er montert med bøy/står noe skjevt.

- Det gjøres oppmerksom på noe tørke-spriker i skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Rekkverket fungerer selv om dette står noe skjevt. Terrassebord fungerer med sprik i skjøter. Kun estetisk avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

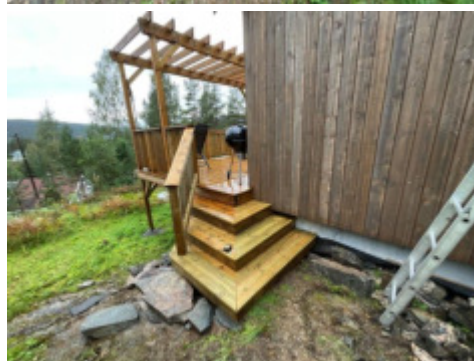
Utvendige trapper

TG 1

Trapper fra 2022/2023 oppført i tre av impregneret trevirke, videre ubehandlet. Trappene er oppført i form av egeninnsats.

Trappene fremsto i god stand, men det gjøres oppmerksom på at trappene er montert nært terreng. Det anbefales derfor å erstatte nåværende terreng med singel e.l. for å tilføre luft til nedre del av treverk og for å hindre fuktopptrekk.

TG 1 gis for tilstand.



INNENDIG

Overflater

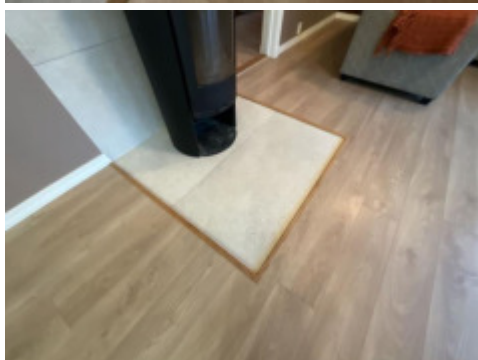
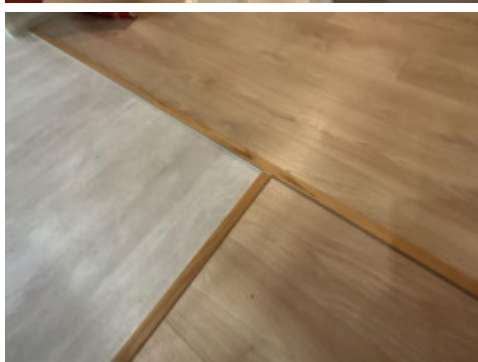
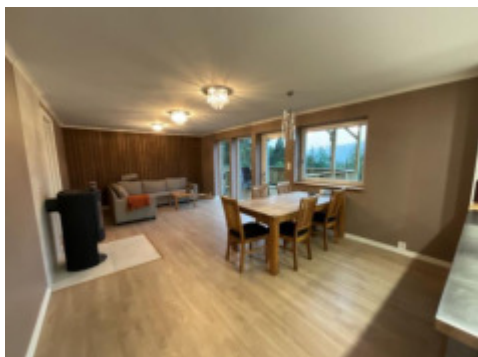
TG 1

Overflater i hovedetasjen fremstod nærmest som helt nytt der alle gulv, vegger og tak er totalrenovert. Arbeider er utført i form av egeninnsats og fremstår med fine detaljer.

Hovedetasjen har laminat på alle gulv utenom bad. Vegger er malt eller tapetsert og det er malt gips i takhimling.

Kjeller omtales punkt for "rom under terreng".

Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

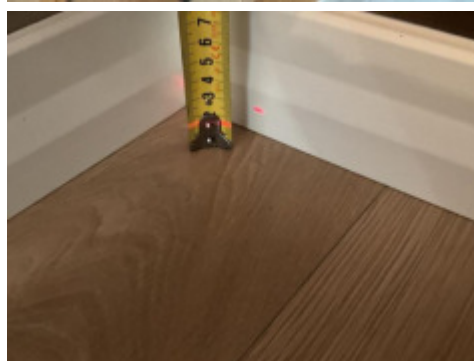


Bjelkelag mellom etasjer av tre.

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

Brannforhold mellom etasjer er ikke kontrollert.

Stedvis knirk i gulvflater vil kunne forekomme, er normalt og må forventes i boliger bygd i tre. Knirk utover normal ble ikke registrert.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Målt høydeforskjell på på 2 meters lengde var stedvis mellom 10 mm. og 20 mm. eller mellom 15 og 30 i hele rom. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 2 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det gjøres oppmerksom på at det er lagt plast i bjelkelag mellom kjeller og 1. etg. Dette er ikke en preakseptert løsning.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

- Oppretting er ikke prekært.

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

- Plast bør fjernes da bjelkelaget med dagens løsning stenge inne luft i konstruksjon.

Radon

1 TG 2

Vedr. Radon.



Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er foretatt radonmålinger. Bygget er ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Pipe og ildsted

1 TG 1

Boligen har ildsted fra 2022/2023 tilkoblet mursteinspipe fra byggeår.

Ved inspeksjon av utvendige overflater på pipe og brannmur, ble det ikke registrert sprekker eller riss av betydning. Vedovn ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen, men fremstod tilsynelatende i god stand.

For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen.

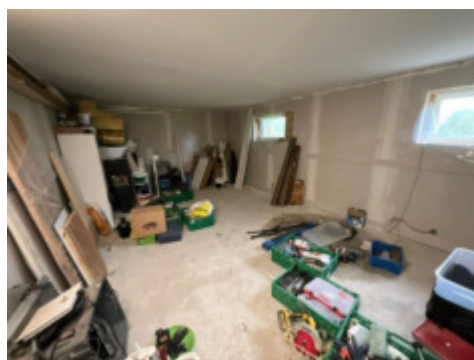


Rom Under Terreng

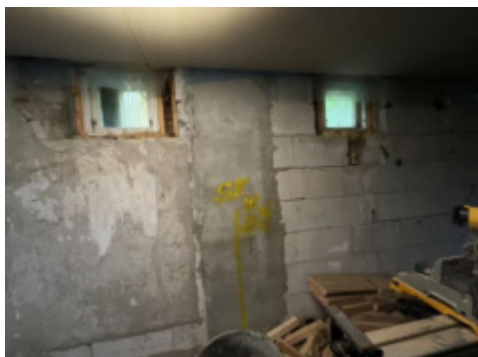
1 TG 3

Uinnredet og delvis påbegynt innredet kjeller.

Kjelleren består av tre rom der ingen av dem kan defineres som noe annet enn uinnredet (S-ROM) slik de fremstår i dag.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Kjelleren fremstår som uinnredet og med påbegynte arbeider og er lite egnet til bruk slik den fremstår i dag. Det er også registrert feil bruk av diffusjonsplast på vegger som ligger under terreng og i takhimling.

- Kjelleren er ikke tett mot mus og rotter slik den fremstod på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det må påregnes tiltak med tanke på feil bruk av plast mot yttervegger som står mot tilfylldt terreng. og i takhimling.

- Kjelleren må tettes for skadedyr/gnagere.

MERK: Kostnadsestimat er kun grovt satt. Kostnader for ferdigstillelse av kjeller avhenger av type fremtidig planlagt bruk.

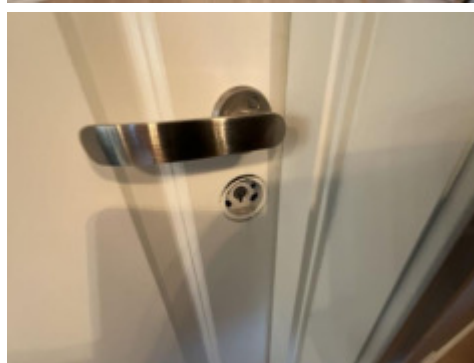
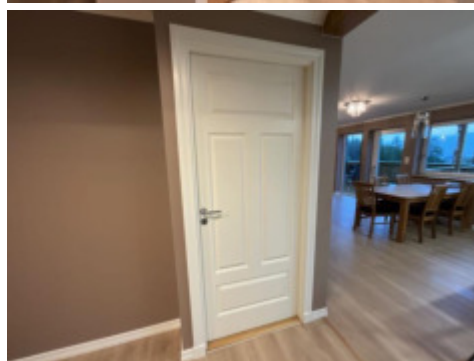
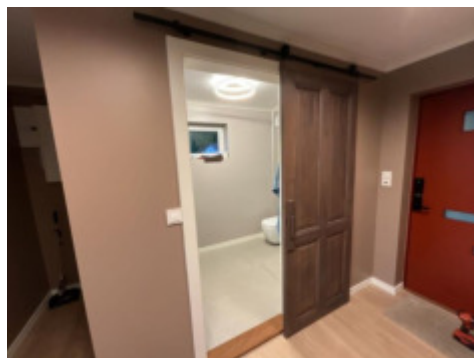
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendige dører



Profilerte malte tredører som innvendige dører fra 2022/2023. Spesialbygd skyvedør av tre mellom gang og bad. Dørene er montert av selger i form av egeninnsats.

Dørene fungerte fint og fremstod med lite eller ingen slitasje på overflater og ellers god stand.



Det manglet et deksel til nøkkelhull på en av dørene, ellers OK.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Bad med fliser på gulv og delvis på vegger. Malt gips på øvrige vegger og i takhimling. Baderommet er innredet med vegghegt toalett, dusjnise/hjørne og innredning med nedfelt servant. Rommet kan også benyttes som kombinert vaskerom da det er montert opplegg for vaskemaskin.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift som var gjeldende for opprinnelig byggeår.

Alle arbeider i rommet med unntak av elektrisk er utført av selger selv, også røropplegg. (egeninnsats). Det foreligger ikke dokumentasjon på at selger har nødvendig fagbrev eller sentral godkjenning på arbeider som er utført.

Dokumentasjon i form av kvitteringer på produkter finnes, men er ikke fremlagt takstmannen.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Dør er plassert i våtsone.

- Det er lagt lister av tre nært våtromsgulv i område med malt gips på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Ikke uvanlig for mindre våtrom med plassmangel. Fungerer med avviket, men kjøper oppfordres til å jevnlig påse at det ikke utvikles skader eller at vann sprutes mot dør.

- Lister på gulv er ikke anbefalt nær våtromsgulv. Listene er imidlertid fuget og selger har fremvist fotodokumentasjon på at det er lag membranoppkant bak lister.

Overflater vegger og himling

1 TG 2

Vegger med flis i våtsone ellers malte vegger.

Selger opplyser at det er benyttet våtromsmaling i rommet.

Overflater Gulv

1 TG 1

Tilstandsrapport

Rommet har flislagt gulv.

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

Lekkasjesikringen forutsetter at membran/tettesjikt er intakt, tette løsninger bak lister ved dør, og at sluk og avløpsrør til en vær tid rengjort/åpne. Lekkasjesikringen vurderes å være tilstrekkelig ihht. opprinnelig byggeårs krav. Løsningen med tett oppkant vil kunne bidra til lekkasjesikring.

Bruksvann renner til sluk.

Det er målt ca. 15 mm. høydeforskjell på selve gulvet fra dørterskel til topp slukrist. Oppkant ved dør ble målt til 27 mm.



Sluk, membran og tettesjikt

1 TG 1

Våtrommet har plastsluk med stållrist.

Antydning til membranløsning synlig i sluk, forøvrig ukjent omfang og type av membran. Ukjente løsninger bak lister ved dør, men det er godt fuget rundt lister. Dokumentasjon som viser membran i form av bilder er fremvist takstmannen.

Det gjøres oppmerksom på at sluk jevnlig må rengjøres renses for å unngå oversvømmelser og for å ivareta tiltenkt effekt/funksjon.



Sanitærutstyr og innredning

1 TG 2

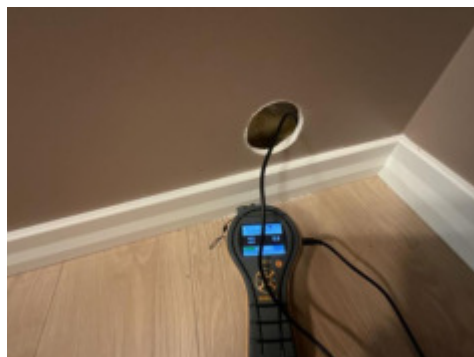
Innredning med servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.

Det ble ikke registrert synlig dreneringsutløp under toalettsisterne. Selger opplyser at det ikke foreligger skjult løsning.

Innredning og utsyr fremstod med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke dreneringsutløp for synliggjøring av eventuell lekkasje fra toaletsisterne. Selger opplyser at sisternen er utført uten skjult løsning/sealingbag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Utbedring må påregnes. Mulig løsning kan etableres fra kjeller/underliggende rom som ennå ikke er lukket i tak.

Ventilasjon

TG 1

Badet har sensorstyrt elektrisk avtrekksvifte. Det er registrert tilluftspalte ved dør.



Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning fra 2022/23 med glatte fronter og benkeplate av stål og tre.

Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin, kjøøl-/fryseskap, vinskap, stekeovn, micro og induksjonstopp.

- Komfyrvakt registrert.

Kjøkkenet fremstod nærmest som nytt, med lite eller ingen slitasje.

Kjøkkenet er montert i form av egeninnsats.

Helhetsinntrykk, TG 1.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det ble ikke registrert lekkasjevarsler på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Lekkasjevarsler bør monteres for å ivareta lekkasjesikring, men var ikke et krav på opprinnelig oppføringstidspunkt for boligen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Avtrekk

1 TG 0

Nærmest ny kjøkkenventilator med avtrekk ut. Fungerte fint på befaringsdagen.

Ventilatoren er montert av selger og Østerhus elektro AS.

Generelt anbefales det jevnlig rengjøring og rens av filter påregnes for å ivareta tiltenkt effekt.



Foto viser funksjonstest.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

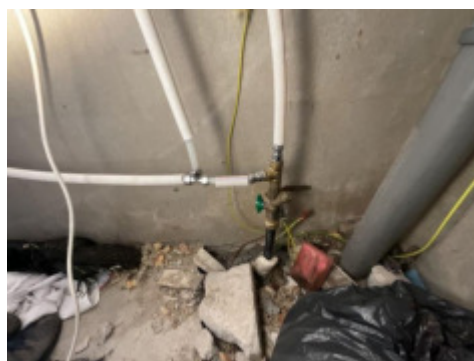
1 TG 2

Vannrør i boligen er av plast fra 2022/2023. Arbeider med vannrør er utført av selger selv i form av egeninnsats.

Vannrørøpplaget er av typen rør-i-rør og ble besiktiget i rørfordelerskap plassert i bad/vaskerom. Fordelerskap har dreneringsutløp til rom med sluk.

Stoppekran påvist.

Det ble ikke registrert indikasjon på lekkasje. Rørarbeidet er montert av autorisert rørlegger og fremstår med fagmessig utførelse.



Vurdering av avvik:

- Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.

Arbeider mangler ferdigstillelse i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Det må påregnes ferdigstillelse i kjeller og eventuelt om annet må utbedres etter kontroll av fagperson.

Avløpsrør

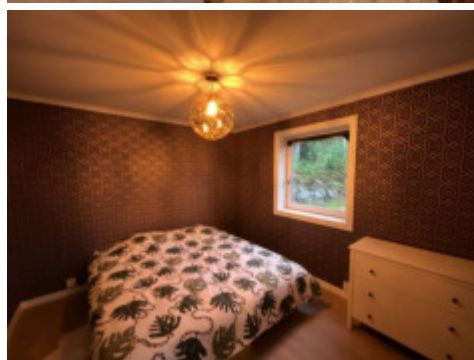
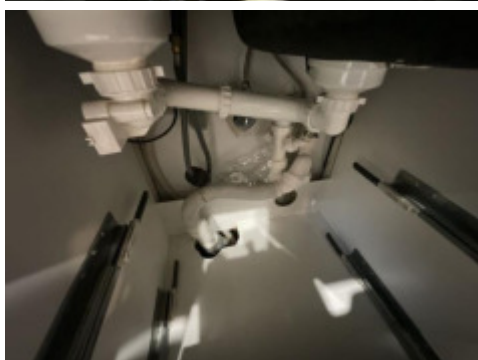
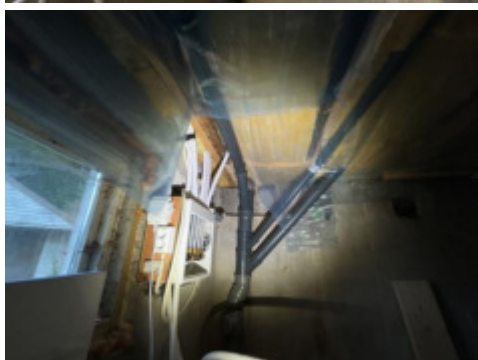
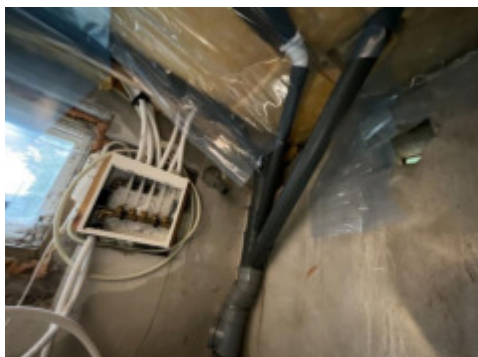
1 TG 2

Avløpsrør av plast, tilsynelatende fra nyere tid, mulig fra 2022/2023. Arbeider er utført av i form av egeninnsats.

Deler av rørøpplagg ligger skjult i konstruksjon. Synlige avløpsrør ble imidlertid besiktiget i kjeller, på bad og kjøkken.

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

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Ventilasjon

TG 1

Generell luftutskifting i boligen skjer ved naturlig ventilasjon fra vinduer som kan settes i luftestilling.

En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.

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

Ny eier må selv vurdere behov for montering av veggventiler.

Slik håndtak står på bilde er vinduet i luftestilling med liten glipe. Om håndtak er vendt oppover står vinduet i full luftestilling

Varmtvannstank

TG 1

Ca. 200 liters varmtvannstank fra 2013 plassert i uinnredet kjeller uten gulv. Varmtvannsbereder fungerte, ingen lekkasje registrert. OK.

Gulv blir vurdert i annet punkt. TG gis for at berederen fungerte.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg



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

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

- Arbeider i kjeller er ikke ferdigstilte.

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 oppdatert? (årstall)
2022 og 2023.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Selger opplyser at alle arbeider utført i selgers eietid er utført av Østerhus elektro AS.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei Det er ikke opplyst om dette. Normal må det påregnes at sikringer går ved overbelastning og ved lyn- og tordenvær.

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

Nei - Det er ikke opplyst om dette.

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Arbeider i kjeller er ikke ferdigstilt. Det må påregnes ferdigstillelse av el-anlegg i kjeller. Det anbefales å bruke samme firma som har utført arbeid til nå, da disse vil kunne kjenner til påbegynte arbeider.



Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

TG 3

- Det mangler brannslukkeapparat nyere en 10 år i boligen.
- Det er ikke montert røykvarslere i boligen.
- 1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
- 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?
Ja
- 4. Er det skader på røykvarslere?
Ja

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygningen ligger i noe skrånet terreng. Ukjent byggegrunn, antas av fjell og løsmasser. Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgraving og langvarige målinger.

TG settes ikke for byggegrunn, kun til informasjon.

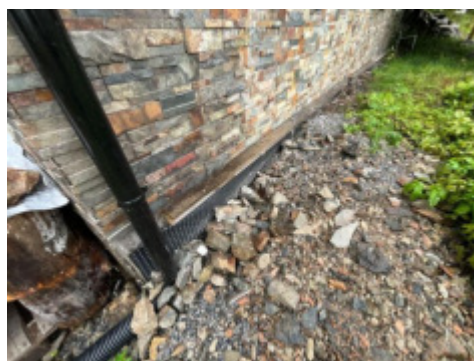


Drenering

TG 2

Dreneringsløsninger fra ukjent tidspunkt. synlig registrert grunnmursplast rundt deler av boligen.

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til rørforbindelse og bort fra boligen.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Grunnmursplast er ikke festet riktig mot mur.
- Dreneringsarbeider som er utført på ukjent tidspunkt er ikke dokumentert. Ukjent tilstand og utførelse. Det er også ukjent om det er foretatt dreneringsarbeider på vegg mot øst da denne er dekket av trapp og plating av tre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Grunnmursplast må festes mot grunnmur for å hindre at vann trekker inn mellom plast og mur.

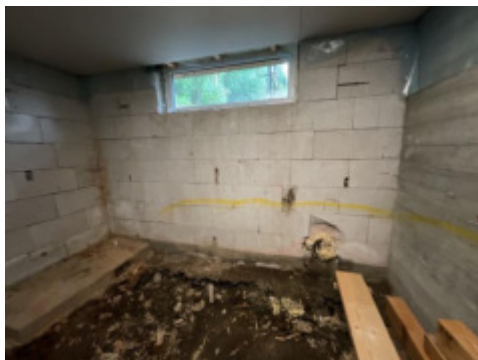
- Innhent dokumentasjon i form av bilder eller liknende som dokumenterer utførelse under bakken.

Grunnmur og fundamenter

TG 3

Grunnmur av betong og murblokker. Grunnmuren er utvendig belagt med fasadefliser/stein. Delvis støpt betongplate mot grunn. Et av rommene er gulvet meislet opp.

Konstruksjonen er lukket i et av rommene, ukjent isolasjonsløsning i gulv på grunn.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Kjellergulv fremsto med påbegynte arbeider/ikke slutført.

- Utvendige fasadefliser er noe ufagmessig montert og stedvis manglende ferdigstilling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er påregnelig med ferdigstilling av påbegynte arbeider både innvendig og utvendig av kjeller og grunnmur.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Terrengforhold

TG 2

Boligen ligger i skrånet terreng nært fjell mot øst og bratt fjellskråning. Undertegnede har ikke kompetanse til å vurdere faren for skred eller steinras, men ut fra innhentede kart fra NVE, er kartlag for ras moderat skravert.

Når en vurderer behovet for utredning av skredfare, må en alltid inkludere historiske skred hendelser, uavhengig av om utbyggingsarealet er dekket av et eller flere aktsomhetskart. Undertegnede har ikke mottatt informasjon om at det er historiske hendelser i området.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Dagens løsning med Kommunalt vann og avløp er av en eller annen grunn ikke registret i Kommunens arkiver. Ukjent type og hvem som har utført dette, samt eksakt alder. Tidligere septiktank ble frakoblet i 2014. Mulig dette er tidspunkt for tilkobling. Dokumentasjon foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det bør utføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Septiktank

- Selger opplyser at tidligere septiktank skal være frakoblet i 2014. Ikke videre vurdert. TG settes ikke.

Oljetank

Undertegnede har ikke mottatt informasjon om at det er nedgravd oljetank på eiendommen. Henviser til selger for informasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Boligen ligger i noe risiko utsatt område med skrånet terreng nært fjell mot øst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Boligen er fra 1958. Det er ikke opplyst om hendelser i form av skred eller ras. Anbefales ytterligere kontroll.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige vann- og avløpsledninger

1 TG 2

Grunnen er lukket. Iflg. selger skal boligen være tilkoblet kommunalt vann og avløp mulig fra 2014. Selger opplyser at dette av en eller annen grunn ikke er blitt registret i Kommunen. Ukjent type og tilstand.

Undertegnede har ikke mottatt informasjon fra selger på at det har vært problemer med V/A.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Riving og gjenoppbyggingsobjekt.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Bygget må restaureres, mulig rives og gjenoppbygges for at det skal kunne brukes. Tilstanden nå er svært dårlig. Ikke videre nødvendig å vurdere.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	74	74	0	Stue/kjøkken , Soverom , Bad/vaskerom , Soverom 2	
Kjeller	70	0	70		Uinnredet kjellerrom , Uinnredet kjellerrom 2, Uinnredet kjellerrom 3
Sum	144	74	70		

Kommentar

KONTROLL AV TEGNINGER:

Det er foretatt gjennomgang av godkjente tegninger og byggesak fra kommunen sendt via megler. Ulike tegninger er mottatt fra kommunens saksmappe, men ingen av disse stemmer overens med gjeldende bolig. Ukjent om det finnes tegninger.

Annet:

- Garasjen var ikke mulig å måle opp på grunn av lagrede gjenstander og garasjeport som ikke var mulig å åpne.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Fremkommer i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	0	0	0		Garasje , Bod
Sum	0	0	0		

Kommentar

Bygget var ikke mulig å måle opp på grunn av lagrede gjenstander i rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.9.2023	Ruben Lossius	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4216 BIRKENES	92	7	9	0	1829.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato
Herefossveien 2356							
Hjemmelshaver							
Bienkunski Michal							

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2022	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.09.2023	Mottatt fra selger via megler (Dato for signert skjema)	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger		(mulig disse ikke finnes)	Finnes ikke	0	Nei
Infoland.no	30.09.2023	Takst verktøy/nettside. (Dato for sist besøk/kontroll)	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	30.09.2023	Takst verktøy/nettside. (Dato for sist besøk/kontroll)	Gjennomgått	0	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 yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjoner ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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-norsktakst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EE2495>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Eiendomskart for eiendom 4216 - 92/7/9/



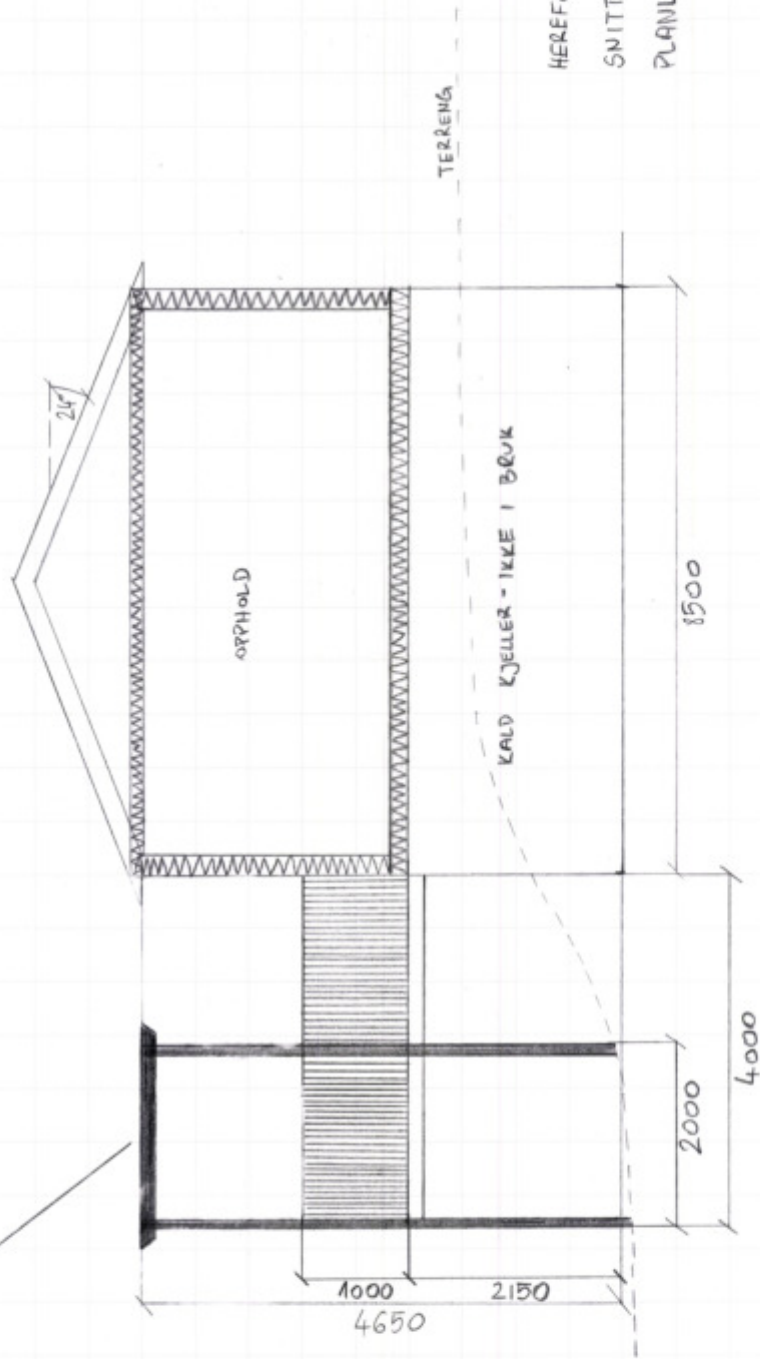
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

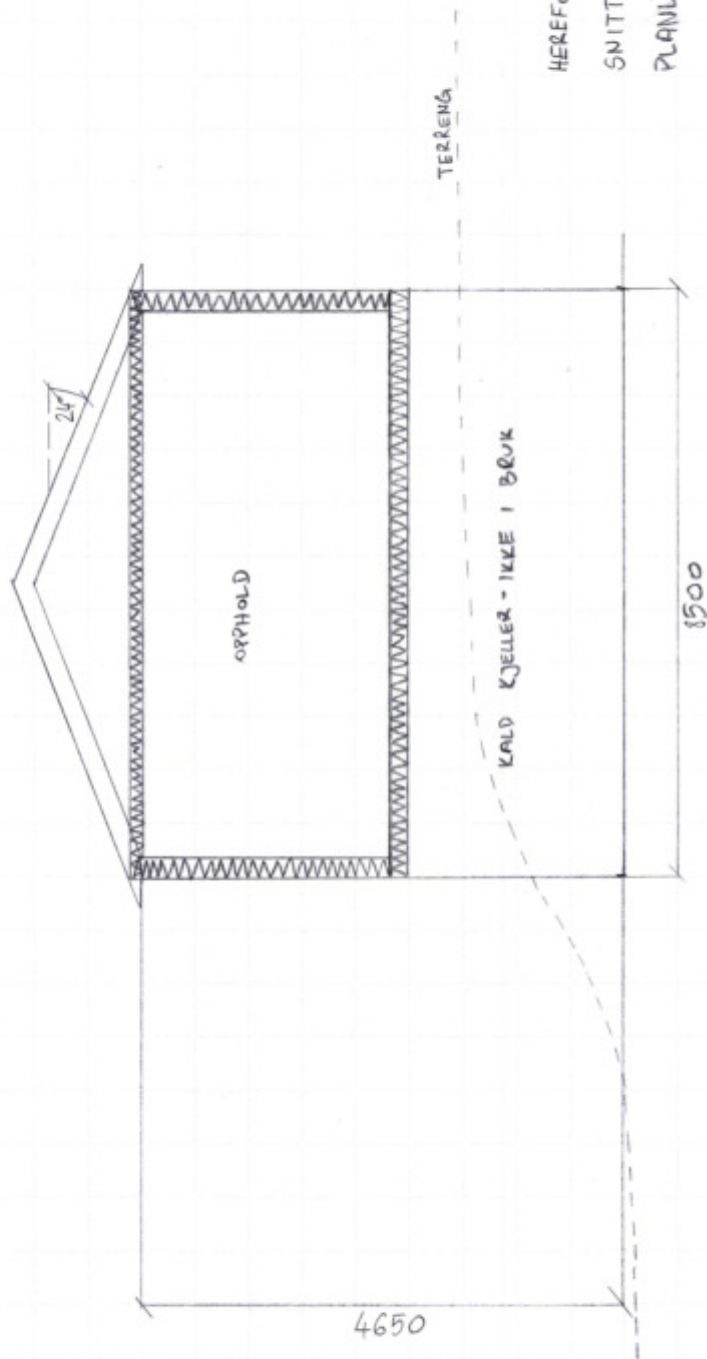
Areal og koordinater for eiendommen

Areal			1 829,70 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt			Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6487842,2	Øst	462487,72
Grensepunkter									Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype				Lengde	Radius
1	6487861,29	462481,16	15 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)				12,94	
2	6487873,17	462517,3	15 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)				38,04	
3	6487830,91	462520,74	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)				42,40	
4	6487822,42	462495,94	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)				26,21	
5	6487823,81	462484,69	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)				11,34	
6	6487824,4	462479,7	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)				5,02	
7	6487854,66	462470,05	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)				31,76	

PERGOLA - IKKE TETT TAK



HEREFOSSEVEIEN 235G
SNITTEGNING "ETTER"
PLANLAGT TERRASSE



HEREFOSSEVEIEN 235G
 SNITTEGNING "Fφ2"
 PLANLAGT TERRASSE



HEREFOSSEVEIEN 2306
 PLANTEGNING "ETTER"
 PLANLAGT TERRASSE



HEREFOSSEVEIEN 2396
 PLANTEGNING "FØR"
 PLANLAGT TERRASSE

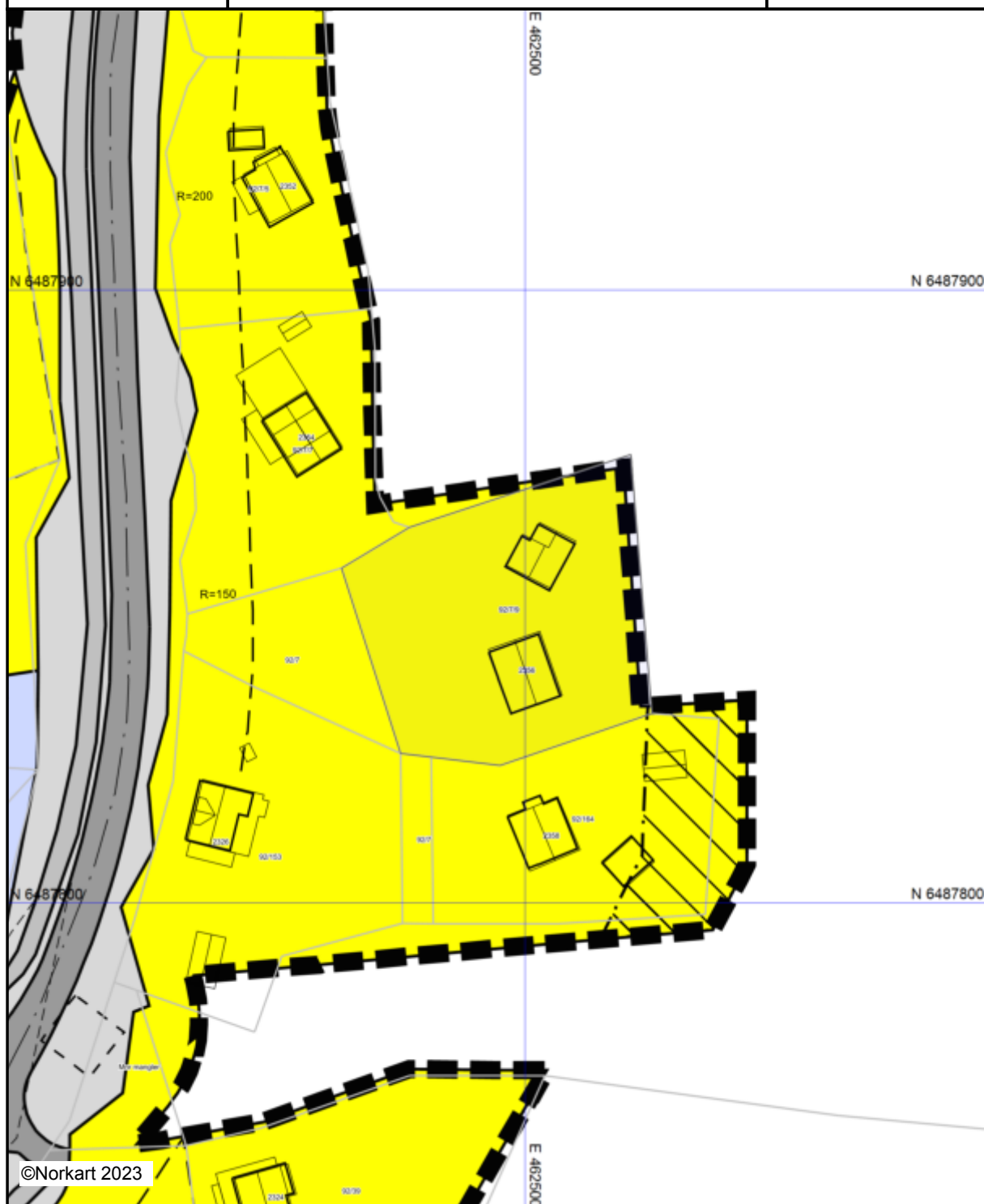


Reguleringsplankart

Eiendom: 92/7/9
Adresse: Herefossveien 2356
Utskriftsdato: 07.09.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for forretning
-  Område for jord- og skogbruk
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Annet spesialområde
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Barnehage
-  Nærmiljøanlegg
-  Lekeplass
-  Veg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Parkering
-  Friområde
-  Friluftsmål
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag
-  Badeområde
-  Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift radius
-  Påskrift plantilbehør

REGULERINGSPLAN FOR HEREOFSS, BIRKENES KOMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

1. Generelt

- 1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet. Innenfor planområdet skal arealet disponeres til følgende formål, overensstemmende med plan- og bygningslovens pgr.25:

Byggeområder:

- B boliger
- BF boliger, forretninger, m.v.
- F forretninger, bensinstasjon, m.v.
- A almennyttig bebyggelse

Landbruksområde

- L jord- og skogbruk

Trafikkområder

Kjøreveg, gang-/sykkelveg, trafikkdeler, grøft m.v.

Fareområde

Høyspentlinje

Spesialområder

- SL Områder for massedeponi/landbruk
- Frisiktsone

Fellesområder

- FE Felles avkjørsel

2. Fellesbestemmelser

- 2.1 Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på planen. Der det ikke er vist byggegrensar, gjelder plan- og bygningslovens generelle bestemmelser.
- 2.2 Ved behandling av byggemeldinger skal kommunen se til at de enkelte bygningene får en god og harmonisk utforming når det gjelder form, farge og materialbruk. Dette gjelder også tilbygg, garasjer og uthus.

- 2.3 Utforming og plassering av bygninger og anlegg, herunder gesims- og sokkelhøyde, skal godkjennes av kommunen.
- 2.4 Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen kan fastsettes av kommunen. Mindre takoppbygg, arker o.l. kan tillates. Rådet kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.
- 2.5 Busker og trær som etter kommunens skjønn kan være til ulempe for alminnelig ferdsel, er ikke tillatt. Kommunen kan kreve at slik vegetasjon blir fjernet. Vegetasjon som etter kommunens skjønn har verdi som miljøfaktor eller på annen måte, skal bevares.
- 2.6 Det skal på egen tomt, i fellesareal eller på annen måte som kommunen kan godkjenne, avsette og opparbeides tilstrekkelig areal for biloppstilling og for lasteareal for vare- og lastebiler. Normalt gjelder følgende krav:

Type bebyggelse	Enhet	Antall p-plasser pr. enhet
Eneboliger	bolig	2,0
Leiligheter i forretningsbebyggelse	bolig	1,5
Hybler	bolig	1,0
Hytter	hytte	2,0
Forretninger	50 m2 gulvflate	1,0
Kontorer	50 m2 gulvflate	1,0
Møtelokale	sitteplass	0,4
Kafeteria, restaurant	25 m2 gulvflate	1,0
Lager	100 m2 gulvflate	1,0

Der spesielle forhold gjør seg gjeldende, kan kommunen etter en nærmere vurdering skjerpe eller lempe på disse kravene.

- 2.7 Sammen med byggemelding skal det sendes inn et målsatt situasjonskart i M = 1:500 eller 1:1000 med høydekurver. Situasjonskartet skal vise planlagte bygninger, biloppstillingsplasser, lasteareal, adkomst og terrengplanering.
- 2.8 Etter at reguleringsplan og -bestemmelser er gjort gjeldende, er det ikke tillatt ved private avtaler å opprette forhold som strider mot plan og bestemmelser.
- 2.9 Innenfor rammen av plan- og bygningsloven og kommunens vedtekter til denne kan kommunen gjøre unntak fra disse bestemmelsene når særlige grunner foreligger.

3. Boligområder B1 - B7

- 3.1 Områdene skal benyttes til frittliggende bolighus med tilhørende uthus og garasjer. Bebygget areal på hver enkelt tomt må ikke overstige 20 % av tomtens areal.
- 3.2 Bygningene kan oppføres i inntil 2 etasjeplan. Gesimshøyden skal ikke overstige 6,5 m. Der terrenget etter kommunens skjønn er slik at det er naturlig med underetasje, kan kommunen godkjenne inntil ett underetasjeplan. Gesimshøyden skal i tilfelle ikke overstige 7,5 m.
- 3.3 I området kan det innredes lokaler for eller føres opp mindre verksteder, forretninger o.l. dersom dette etter kommunens skjønn ikke er til sjanse for omkringliggende bebyggelse når det gjelder trafikk, parkering, støy, lukt, støv, røyk e.l.
- 3.4 Innenfor områdene skal det opparbeides lekeplasser med sandkasse og andre lekeinnretninger beregnet for mindre barn. Lekeplassen skal være ferdig opparbeidet før boligene i området tas i bruk.

4. Område for boliger, forretninger, m.v., BF1

- 4.1 Områdene skal benyttes til bolig- og/eller forretningsbebyggelse med nødvendige garasjer, uthus og lager, m.v. Bygningene kan utføres som frittliggende eller sammenkjedet bebyggelse. Bebygget areal må ikke overstige 30 % av tomtearealet, området sett under ett.
- 4.2 Bebyggelsen kan normalt oppføres i 2 etasjeplan med tillegg av eventuelt loftsplan. Gesimshøyden skal ikke overstige 7,0 m. Største tillatte mønehøyde er 9,0 m.
- 4.3 Kommunen kan tillate at deler av området eller deler av bygning benyttes til sosiale eller kulturelle formål innenfor rammen av plan- og bygningsloven og byggeforskriftene.

5. Område for forretninger, m.v., F1

- 5.1 Området skal benyttes til forretninger, bensinstasjon og lignende formål, med nødvendig uthus og lager m.v. Bygningene kan oppføres som frittliggende eller sammenkjedet bebyggelse. Bebygget areal må ikke overstige 30 % av tomtearealet, området sett under ett.
- 5.2 Bebyggelsen kan normalt oppføres i 2 etasjeplan med tillegg av eventuelt loftsplan. Gesimshøyden skal ikke overstige 7,0 m. Største tillatte mønehøyde er 9,0 m.
- 5.3 Arealer i 1. etasje skal benyttes til næringsvirksomhet. Kommunen kan tillate at øvrige etasjer innredes til sosiale og kulturelle eller almennyttige formål eller til boligformål, innenfor rammen av plan- og bygningsloven og byggeforskriftene.

6. Område for almennyttig bebyggelse, A1

- 6.1 Området skal benyttes til bedehus for Herefoss menighet.
- 6.2 Tillatt tomteutnyttelse, etasjetall og mønehøyde fastsettes av kommunen.

7. Landbruksområder, L1 - L8

- 7.1 Områdene skal benyttes til landbruksformål.
- 7.2 Oppføring av bygninger som ikke er nødvendig for driften av eiendommen, er ikke tillatt. For boligbebyggelse gjelder bestemmelsene i pkt. 3.2 og 3.3

8. Områder for offentlige trafikkformål

- 8.1 I områdene skal det anlegges kjøreveg, fortau og gang-/sykkelveg med trafikkdelere, grøfter og rabatter som vist på planen.
- 8.2 Avkjørsler skal utformes og vedlikeholdes i henhold til Statens Vegvesens vegnormaler og forskrifter.
- 8.3 I frisktsonene ved vegkryss og avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

9. Områder for massedeponi

- 9.1 Områdene skal benyttes til massedeponi for overskuddsmasser fra veganlegget og til mellomlagring av vegbyggingsmasser. Når veganlegget er ferdig, skal områdene planeres og tilbakeføres til landbruksformål. Fra dette tidspunkt gjelder pkt. 8 i disse bestemmelsene for disse områdene.

10. Felles avkjørsel, FE1

- 10.1 Felles avkjørsel FE1 skal være felles for eiendommene innenfor boligområde B6.

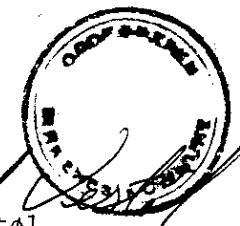
Arendal 22.06.94

Asplan Viak Sør a.s

Rev. 30.06.95 - i h t Birkenes kommunestyres vedtak sak 54/24.05.95

Egengodkjent 24.05.95


Harald Vestøl
ordfører





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!



Anette Fahlstrøm

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 06 67

Mob.: 908 90 682

anette.fahlstrom@sor.no



Tor Martin Kristiansen

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 05 42

Mob.: 481 17 800

tmk@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 **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 100
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 500

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”

Rett 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 kontraktsgjennomføring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Herefossveien 2356, 4766 Herefoss

Gnr. 92 Bnr. 7 Fnr. 9 i Birkenes kommune

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

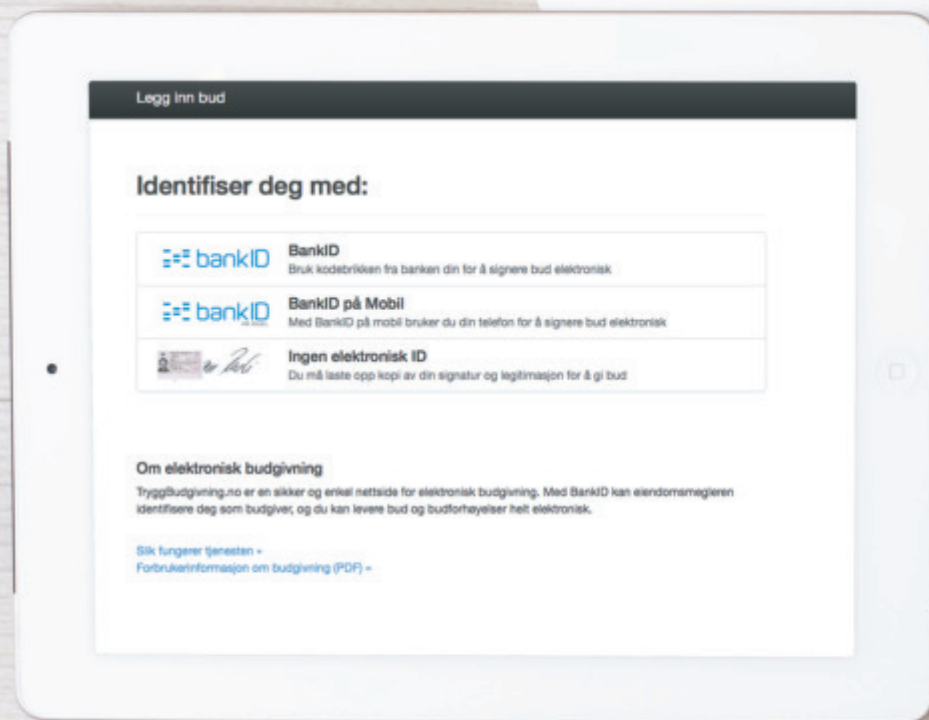
GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

RUNAR HØYGILT | Eiendomsmegler | **94 88 47 70** |
runar.hoygilt@sormegleren.no | **LILLESAND** | Storgata 2D | 37 26 84 00