

Berse terrasse 22

Berse Terrasse - Birkeland - Birkenes



Prisantydning: **kr 3 990 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Enebolig med fin beliggenhet i populært boligområde - Utleid hybel - Nyere kjøkken og 2 bad - Flott utsikt

OMRÅDE

Berse Terrasse - Birkeland - Birkenes

ADRESSE

**Berse terrasse 22, 4760
BIRKELAND**

Prisantydning: kr 3.990.000,-

Omkostninger: kr 117 340,-

Totalpris: kr 4 107 340,-

Formuesverdi: kr 831 808,-

Kommunale avgifter: kr 18 799,- per år

Eiendomskatt: kr 8 888,-

BRA-i: 180 m²

BRA-e: 16 m²

BRA Total: 196 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1968

Soverom: 4

Rom: 6

Etasje: 2

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 1008.9 m²



Runar Høygilt

Eiendomsmegler

948 84 770

runar.hoygilt@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Lillesand

Storgata 2D, 4792 Lillesand

37 26 84 00

sormegleren.no

BERSE TERRASSE 22

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 88, bnr. 348
i Birkenes kommune.

Areal

BRA - i: 180 m²

BRA - e: 16 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 196 m²

TBA: 39 m²

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 85 m² Trapperom, Gang, Soverom, Soverom 2, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Bod, Vindfang

1. etasje

BRA-i: 95 m² Entré, Stue/kjøkken, Trapperom, Soverom, Soverom 2, Bad, Vaskerom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

39 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 16 m² Garasje

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1008.9 m²

Tomtebeskrivelse

Areal: 1 008 kvm, Eierform: Eiet tomt

Beliggenhet

Attraktiv og sentral beliggenhet i et veletablert boligområde på Birkeland. Fra boligen er det gangavstand til sentrum samt skole og barnehage. Det er kort vei til bussholdeplass. Boligen ligger et steinkast unna

flotte badeplasser på Berse. Her er det et yrende liv om sommeren med fine badeplasser, strand og stupebrett. Velkommen til et attraktivt sted å bo.

Adkomst

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmegleren og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Barnehage/Skole/Fritid

- Birkeland skole (1-7 kl.) (1.4 km)
- Valstrand skole (8-10 kl.) (0.9 km)
- Møglestu videregående skole (12.4 km)

Offentlig kommunikasjon

Her er de mulighetene for offentlig transport som er nevnt i eiendomsprofilen:

- Kvennehaugen (0.4 km)
- Birkeland Tomta/Fritun (0.4 km)

Bygningssakkyndig

Henrik Løvdal

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er oppført i trevirke.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Lekkasje i fra sluk/rør på vaskerom rett etter vi overtok i November 2019. Det rant da ned i boden i u.etasjen. Feilen er utbredt og det er byttet til nye rør og sluk i hele første etasje.

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

- Nye avløpsrør, sluk, varmekabler og fliser på bad nede utført av faglært Rørlegger Odd Håkedal AS i 2024, med dokumentasjon.

- Vaskerommet i 1. etg. ble pusset opp i 2023 med nye rør, sluk og avløp. Nye rør-i-rør for tilfrøsel, ny strømkurs.

SH Elektro utførte elektrisk arbeid med dokumentasjon. Resten ble gjort av egeninnsats med bistand fra faglært familiemedlem.

- Bad i 1. etg. ble bygget nytt i 2020 på egeninnsats og hjelp av faglært familiemedlem.

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

Arbeid utført i 2021. Fasade utenfor bad er det byttet til nytt panel og to nye vinduer. Inngangspartiet er utvidet og satt inn ny dør med nye vinduer på hver side av dør. Nytt større vindu på kjøkken. Dør og vindu ut i fra stue til terrasse er byttet ut med en stor skyvedør i glass. Dør og vindu ut i fra hoved soverom til terrasse er byttet ut med en stor skyvedør i glass. Vinduer i kjeller leilighet er byttet til nye. Det er satt inn ny stor dobbelt dør i glass ut til uteområdet fra kjøkken i kjellerleilighet. Arbeid utført av oss og faglærte familiemedlemmer. Utført i 2021.

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

Det kom vann igjennom kjellervindu under styrtregn i 2023. Vinduet er byttet og preventive tiltak gjort. Det er observert saltutslag i kjeller.

8. Er det utført arbeid med drenering?

Lagt noe nye drenerings rør, staket opp og rengjort dreneringsrør rundt og fra boligen. Arbeid gjort av oss med hjelp i fra faglærte familiemedlemmer. Utført i 2023.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Mellom 2020-2023 er det lagt opp ny kurs og varmekabler på badet i første etg. Det er lagt opp ny kurs til vaskerom. Det er lagt opp ny kurser til kjøkken.

Det er lagt opp ny kurs til kjøkken i kjeller leilighet. Det er montert ny strømmåler i kjeller leilighet. Utført av faglært og ufaglært.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

PH Energi A/S og SH Elektro A/S, med dokumentasjon.

10.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Det er byttet til nye dimmere, lysbrytere, støpsler i hele huset. Det er montert spotter på bad, kjøkken, soverom, gang og stue. Det er montert ny utebelysning ved inngangsparti. Arbeid utført av oss med hjelp i fra faglærte familiemedlemmer.

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

Det var lekkasje i fra avløpsrør/sluk på vaskerom i 2019. Feilen ble utbedret med en gang. Det er nå nye sluk/avløpsrør i hele huset. Det er nye rør-i-rør vanntilførsel i hele første etg. Etter nye rør ble det spylt rent med spylebil under bakken.

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

Kjelleren ble pigget opp og det ble lagt nye avløpsrør og rør under huset, samtidig ble det montert nytt sluk og rør i kjeller leilighet.

Utført av faglært Rørlegger Odd Håkedal AS, med dokumentasjon.

16. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Det er byttet ut til nye moderne ventiler i alle vesentlige rom. Utført i 2023 av ufaglært.

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

Gammel vedovn er byttet ut med ny rentbrenende moderne vedovn.

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

Det er lagt nytt gulv i hele 1etg (utenom barnerommet) og begge soverom i kjelleren i 2021. Det er da lagt gipsplater og lydisolerende matter over det gamle gulvet med nytt 14mm gulv på toppen. Arbeidet ble utført av oss med hjelp i fra faglærte venner og familie.

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

"Boligen har blitt betydelig oppgradert og renoverert i vårt eie. Alle de store tingene som måtte gjøres er gjort. Huset fremstår nå som meget moderne

og tidsriktig. Det har god planløsning som er brukervennlig for voksne og barn. Huset og tomten har fortsatt masse potensiale. Det er mange

drømmer og visjoner vi har om huset og tomten vi ikke har utført som nye eiere kan glede seg til å gjennomføre på sin måte. Et fantastisk koselig

hus i et kjempe fint nabolag med veldig gode naboer i Birkelands desidert fineste område. Sentralt, trygt og godt. En veldig fin plass å bo :)"

Innhold

Boligen går over to etasjer og har adkomst fra bakkeplan med underetasje.

Det er følgende innhold:

1.etg: Entré, stue/kjøkken, trapperom, 2 soverom, bad og vaskerom.

U.etg: Gang, 2 soverom, stue, kjøkken, bad og vindfang.

I tillegg er det garasje på 16 kvm. tilknyttet boligen.

Standard

UTVENDIG

Betongtakstein og undertak opplyses om ble byttet på slutten av `90 tallet. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen, men undertaket har oppnådd mer enn halv levetid. Takrenner og nedløp er litt slitt. Det er

ikke montert stigtrinn til pipen. Det er noen snøfangere over inngangspartiet. Pipen bør beslås med blikk. Liggende og stående kledning i tre. Eier opplyser om at deler av kledningen er byttet ved behov. Det er liten eller ingen luftespalte bak kledningen. Slik som det var på '90 tallet og ved byggetiden. Kledningen er malt de siste årene. Det anbefales å montere en isolert loftsluke med nedtrekkbar stige. Mellom pipen og undertaket er det ikke tettet. Det bør gjøres. Da må papp brettes og festes rundt pipen. Som igjen klemmes bak lekter på taket. I raft (takutstikk) må det monteres ny fluenetting. Den har huller. Det er noen kondens/fuktskjolder på innvendig undertak plasser.

Noen eldre vinduer som bør byttes. Flere vinduer er byttet i 2021. Utvendige dører i tre ok. 2 stk skyvterrassedører er byttet. Terrasse i tre ut i fra stuen. Rekkverk i tre. Luftbalkong i tre ut i fra soverom. Rekkverkshøyde er 90 cm. Det var datidens krav. Nå er kravet 100 cm. Terrasse og balkong har terrassebord av tre med normal slitasje. Litt vanlig vedlikehold må påregnes. Det er for store lysåpninger mellom liggende spiler i rekkverk. Kravet er maks 20 mm. Dette er på grunn av sikkerhet for barn. Trapp i tre ned fra terrassen. Rekkverk i tre på en side. For store åpninger i liggende spiler. Trappen har skjevheter.

INNVENDIG

Store deler av innvendige flater i boligen er pusset opp i 2021 og noe er pusset opp i 2023. Målt med laser på langt strekk i stuen. Etasjeskillere av tre.

Mur mot bakken. Etasjeskiller har ikke vesentlige retningsavvik i 1.etg. , men i u.etg. har gulver noen skjevheter. Det er registrert noen mindre høydeforskjeller på gulv. 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. Ved byggetiden var det ikke krav til radonsperre. Peisovn. Eier opplyser om at feier ikke hadde noen merknader ved forrige kontroll.

Vegger og gulv i mur. Deler av vegger i underetasjen er foret ut med panel, isolasjon. Det ble målet med fuktmåler og pigger i veggen. Det var 16 V% fuktighet i veggen. Litt under grensen. (17 vekt % er ca max før det må gjøres utbedringer). Når det ikke er drenert rundt boligens vegger under terreng kan det komme inn fukt. Det må da dreneres på utsiden. (Anbefales også å etterisolere på utsiden). I boden er det synlige saltutslag veggen. Trapp i tre fra byggetiden. Rekkverk på en side. Innvendige dører ok. Dør som tar i karmen må stilles.

VÅTROM

Bad

Eier har laget bad med råd fra fagmann. Badet er laget ferdig i 2020. Fliser på vegger. De ene veggen mot soverom er i glass. Ok. Det ble målt med laser i fra gulvet ved døren til topp slukrist. Det var 20 mm fall. Eier opplyser om at list ved døren er limt fast. Det er også sluk under badekaret. I sluket er det synlig slukmansjett klemt i klemring. Eier opplyser om at membran og slukmansjett er montert etter forskrift, av eier. Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt.

Vann rant ok ut i fra vaskene. Elektrisk vifte trakk luften ut. Det er ikke laget hull i tilliggende vegg mot dusjen. Dusjen og badekar ligger mot yttervegg og glassvegg. Det er ingen vegger som kan bores hull i. Badet ligger mot annet våtrom. Det ble fuktsøkt inne i rommet uten å finne unormale verdier.

Vaskerom

Vaskerom 1.etg. fra tidlig 2000 tallet. Det er gjort noen oppgraderinger. Ny sluk, rør i gulvet og slukmansjett, avtrekksvifte er montert. Innvendige vegger er ikke fuktsikret. Malte plater. Vegg og himling er i ok stand. Det ble målt med laser i fra gulvet ved døren til topp slukrist. 13 mm. Det er ikke laget oppkant ved døren. Men det er fuget ved dørsvillen. Eier opplyser om at sluket er byttet i 2023. Det ble da montert slukmansjett rundt sluket. Membran (hvis den er der) har nådd forventa levetid på resten av gulvet. Knekte fliser flere plasser på gulvet. Innredning og sanitærutstyr. Det opplyses om fra eier at det er montert ny strømkurs og rør til rommet. Elektrisk vifte trakk luften ut. Det er ikke tilfredsstillende tilluft til rommet. Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var 8,5 V%. Tørt.

Bad/vaskerom

Bad/vaskerom i u.etg. opplyses om å være pusset opp i 2023. Vegg og himling i ok stand. Malt panel. Ikke fuktsikret vegg. Dusjkabinett må brukes i rommet. Ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Det er laget oppkant ved døren. Fallforhold på våtrom bør være 1:100 på hele gulvet. 1,5 cm oppkant, (men 2,5 cm fall fra topp membran ved døren til topp slukrist) eller 1:50, 80 cm ut i fra sluket. Eier opplyser om at forsikring selskap

fikset nytt sluk med tilhørende slukmansjett og membran når badet ble pusset opp etter vannlekkasje. Litt vanskelig tilgang til sluket under kabinett ettersom rommet er lite og vaskemaskin står ved siden. Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk vifte trakk luften ut. Det er ikke tilfredsstillende tilluft til rommet. Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i vegg. Det var 10,6 V%. Tørt.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen fra 2021 er i ok stand. Eier opplyser om at hvitevarer er i ok stand. Gasskomfyr. Det er ikke montert vannstopp til innredningens oppvaskmaskin. Det ble krav fra 2010. Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut. Eldre kjøkkeninnredning med utslagsvask i stål. Kjøkkeninnredningen er i ok stand. Innredningen har vanlig bruksslitasje. Eier opplyser om at hvitevarer er i ok stand. Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Stoppekran i u.etg bak innboksing. Vannrør av kobber og plast. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen. Det er ikke laget skap til rør i rør. Noen rør er eldre. Noen er nyere. Lufteventil av anlegg over taket. Staking av avløpsrør i sluket og på nyere avløpsrør av plast som er montert i bod i u.etg. Eier opplyser om at avløpsrør inne i boligen er byttet. Lufting fra ventil og vinduer. Ventilasjon fra elektrisk vifte i kjøkken og bad. Varmepumpen virket ok. Vvberedere er bokset inne. 2 stk. 1 til 1.etg. og 1 til u.etg. De er fra tidlig 2000 tallet. Vannstopp bør monteres til vvberedere. Noen oppgraderinger av elektrisk anlegg er gjort. Men deler av anlegget er eldre. Eier opplyser om at det bør monteres ekstra kurs til kjøkken i u.etg. Eldre sikringer i skap. Disse anbefales å byttes til nye. Det er røykvarsler og nyere brannslukkeapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

Boligen er laget på fjell og løse masser i terrenget. Drenering: Langs den utvendige grunnmuren er det ingen synlige grunnmursplater/fuktsikring. Dersom det er montert drensrør må det antas at disse har en begrenset effekt som følger av alderssvikler. På synlig vegg i gavlen er det smørt Gudrong. Det var tettemiddel som ble bruk ved byggetiden. Det har gått ut på dato. Grunnmur av betongblokker. Grunnmur av stein og mur. Flatere tomt foran og bak boligen. På siden er tomten delvis grav ut inn til grunnmuren. Tomten heller vekk i fra grunnmuren bak boligen. Men foran boligen heller tomten mot grunnmuren. Fra vei og mot grunnmuren. Her anbefales det å gjøre noen tiltak for at ikke vann skal renne mot boligen. Drensrenne ved grunnmuren er en løsning. Det ble ikke fremlagt noen papirer eller informasjon om utvendige rør. Det kommer et rør opp ved garasjen som kan indikere at det er eller har vært oljetank ved boligen. Dette må nærmere sjekkes. Eier vet ikke hva det er.

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Henrik Løvdal den 22.08.2023, og er gyldig i 1 år etter befaringdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Enebolig på Birkeland. Garasje i gavlveggen. Taktekkingen er byttet i slutten av `90 tallet. Det er noen innvendig kondensmerker på undertaket. Det er ikke tilstrekkelig drenert rundt boligen. Kledningen i tre er ok. Den er malt i 2021. Noen vinduer er byttet. Noen er eldre. Bad i 1.etg. er pusset opp i 2020. Vaskerom i 1.etg. pusset opp i 2000 tallet og noe i 2023. Bad/vaskerom i u.etg. trenger oppussing. Kjøkkeninnredning i 1.etg. fra 2021. Eldre ok innredning i u.etg. Noe ble laget nytt i 2022. Garasjen trenger litt oppgradering. Innvendig er boligen pusset opp i de siste årene. Spørsmål ang. befaringen kan rettes direkte til utførende Takstmann hverdager fra kl.09.00 til 16.00 på mobil 913 23180. Evt. send mail med dine spørsmål til takstmann@henriklovdal.no

Hele rapporten må leses. Videre poster i rapporten er mer utfyllende.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3:

Tomteforhold > Terrengforhold

Terrengnet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

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

Utvendig > Veggkonstruksjon

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

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Kondens/fuktskjolder enkelte plasser.

Utvendig > Vinduer

Vinduer er å regnes som eldre. På grunn av vinduenes alder (glass) må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for å at glass kan punktere eller er punktert.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Terrassebord har vanlig bruksslitasje.

Utvendig > Utvendige trapper

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Konstruksjonene har skjevheter.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Radon

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

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Innvendig > Innvendige trapper

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig > Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

Det er uegnede materialer i våtsoner

Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til

gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Ventilasjon
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling
Det er uegnede materialer i våtsoner i rommet er det brukt dusjkabinett. Det må brukes da vegger ikke vil tåle vann.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Noen rør er eldre, noen er nyere.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Noen oppgraderinger av elektrisk anlegg er gjort. Men deler av anlegget er eldre. Eier opplyser om at det bør monteres ekstra kurs til kjøkken i u.etg.
Eldre sikringer i skap. Disse anbefales å byttes til nye.

Tomteforhold > Drenering
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tomteforhold > Oljetank
Usikkert om de rør som kommer opp av bakken er til eldre oljetank.

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger boligen: Kjøleskap/kombiskap, gassovn og oppvaskmaskin i hoveddel. Kjøleskap og komfyr medfølger i hybeldel.

TV/Internett/Bredbånd

Boligen har innlagt fibernett fra Telenor.

Parkering

Garasje samt biloppstillingsplass på egen tomt.

Forsikringsselskap

Frende Skadeforsikring AS-40

ENERGI**Oppvarming**

Elektrisitet, varmepumpe og vedovn.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

ØKONOMI**Kommunale avgifter**

Kr 18 799

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer: Vann, avløp, feiing og eiendomsskatt.

Boligen har vannmåler og kostnad vil variere etter forbruk. Se kommunens hjemmesider for prisliste.

I tillegg kommer renovasjonsgebyr fra Libir på kr. 5.309,- pr. år.

Eiendomsskatt

Kr 8 888

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 831 808

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 327 233

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

14.02.1969 - Dokumentnr: 458 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4216 Gnr:88 Bnr:334

01.01.2020 - Dokumentnr: 1909049 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0928 Gnr:88 Bnr:348

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 24.01.1969. Ferdigattesten gjelder Berse terrasse 22. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

KONTROLL AV TEGNINGER:

Det er foretatt gjennomgang av godkjente tegninger og byggesak fra kommunen sendt via megler. Bruken av rom på befaringsdagen stemmer ikke helt overens med godkjente tegninger fra kommunenes byggesaksarkiv. Det foreligger ikke tegninger av 1.etg.

Flere av rommene i underetasjen fremstår som andre rom enn på tegning og enkelte skillevegger er fjernet og/eller flyttet på:

- Tegning viser bad, husholdning og vaskerom som fremstår som bad og bod.
- Tegning viser eget tekjøkken. Tekjøkken er en del av stue i underetasje.
- Tegning viser inngang til soverom fra stue og bod i underetasje. Dører er fra gang og bod.
- Tegning viser bod i forbindelse med vindfang og gang i kjeller. Denne fremstår i dag som en del av gangen.
- Tegning viser bod og vaskerom, dette fremstår som kjellerstue (ikke godkjent for varig opphold)
- Enkelte skillevegger er fjernet og/eller flyttet på, men bruken av rom stemmer stort sett overens med godkjente tegninger.

Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbudet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.01.1969.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til "Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse", tilhører reguleringsplan "Birkeland sør 1", datert 06.02.2020. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie

Deler av boligen er i dag innredet som hybel. Rommene i utleiedelen er godkjent som henholdsvis: Vindfang, soverom, tekjøkken, stue, bad og bod. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar risiko og ansvar for eventuelle pålegg/søknader som følger av dette.

Utleiedelen er pr. 09.01.2025 utleid til kr. 8.000,- pr. mnd. pluss strøm. Leieforholdet medfølger boligsalget.

Legalpant

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

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Prisantydning

Kr 3 990 000

Totalpris

Kr 4 107 340

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750,00 (Dokumentavgift)

16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

100 840,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

117 340,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

4 090 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

4 107 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet. Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold

Personopplysningsloven

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

Vedlegg til Salgsoppgave

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 Sørmeglers hjemmeside www.sormegleren.no/. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

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 rettshjølpsforsikring 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..

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 1,5 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 19.500,-, oppgjørshonorar kr 11.900,-. I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre ca. kr 91.250,- inkl. mva.

Selger

Fredrik Andreas Juell
Andrea Kornbrekke

Oppdragsansvarlig

Runar Høygilt
Eiendomsmegler
runar.hoygilt@sormegleren.no
Tlf: 948 84 770

Ansvarlig megler

Runar Høygilt
Eiendomsmegler
runar.hoygilt@sormegleren.no
Tlf: 948 84 770

Sørmeglers AS, avd. Lillesand, Storgata 2D
4792 Lillesand
Tlf: 372 68 400
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

20.01.2025



Eiendommen har en fin beliggenhet og stor tomt. Gårdsplassen har god plass til oppstilling av kjøretøy.



Inngangspartiet er lett tilgjengelig.



Lys og innbydende entré med praktisk og moderne oppbevaringsløsning. Store vinduer gir rikelig med naturlig lys. Godt førsteinntrykk!



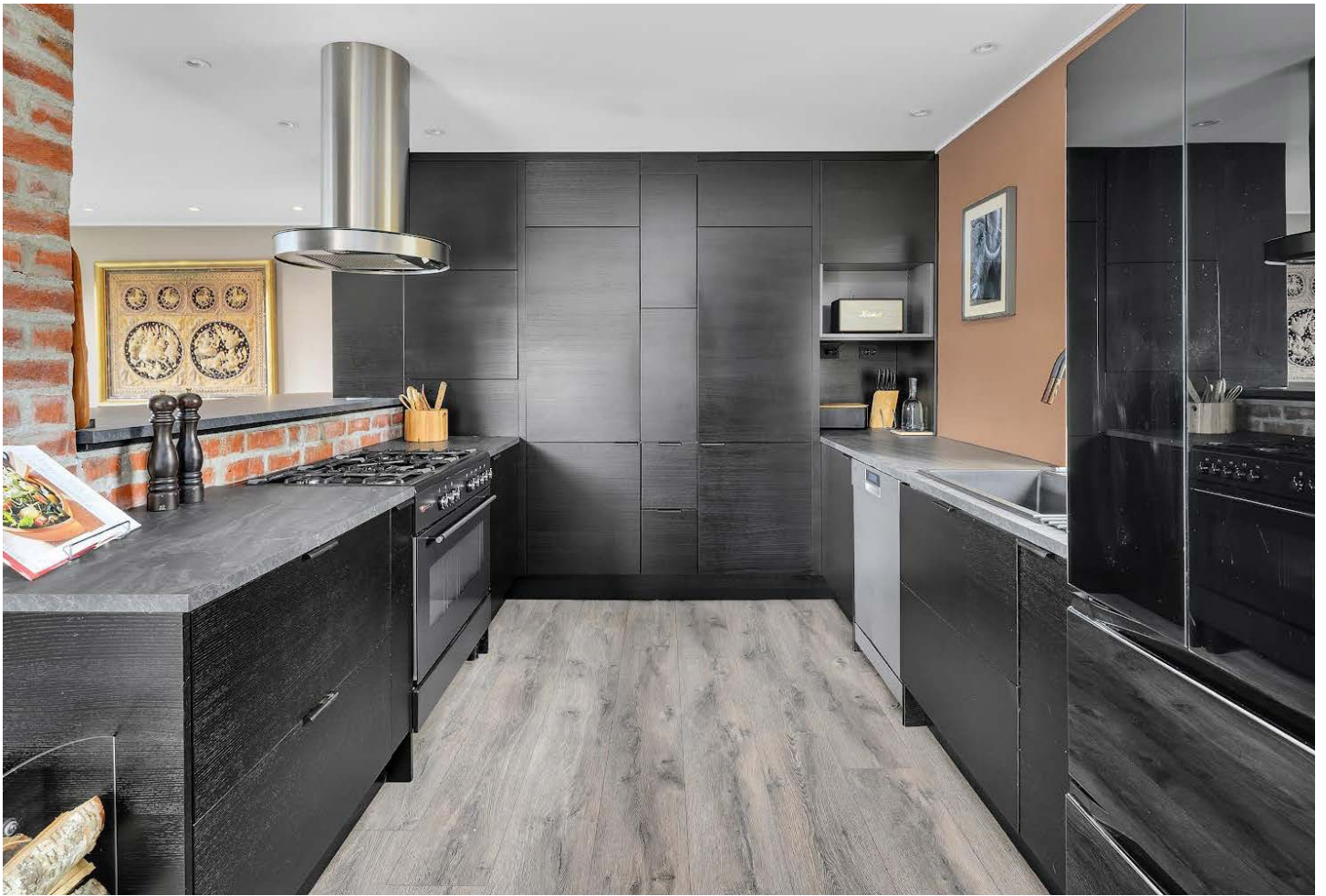
Moderne kjøkkenet med stilfull barløsning. Åpen planløsning gir et lyst og innbydende oppholdsrom.



Det er god plass til stor hjørnesofa. Oppvarming via varmepumpe og vedovn.



Det er god plass til stort spisebord like ved kjøkkenet.



Moderne og stilrent kjøkken fra 2021 med sort innredning og smarte løsninger. Kjøkkenet er utstyrt med gasskomfyr.



Utsikten fra stue og kjøkken mot Berse. Her er det ingen innsyn!



Lys og pent hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og øvrig møblement etter ønske.



Lyst og moderne bad med glassvegger som gir en romslig følelse og mye naturlig lys. Dette gir en åpen og luftig atmosfære.



Badet er renoverert i 2020 og har flislagte flater samt varmekabler i gulv.



Soverom i 1. etasjen.



Fra kjøkkenet og stuen kommer du ned trappen til underetasjen. Soverom inn døren til høyre i enden av rommet.



Her finner du kjellerstuen (ikke godkjent for varig opphold, opprinnelig godkjent som bodrom og vaskerom). Videre ser du gangen til hybelen videre inn.



Soverom tilknyttet hoveddel.



Hybelen har et lyst og innbydende kjøkken med moderne detaljer.



Lys og romslig stue med store vinduer som gir naturlig lys.



Bod i underetasjen er gjort til del av vindfang og gang (ikke godkjent for varig opphold)



Oppusset soverom i hybeldel.



I hybelen er det et bad fra 2024. Her er det dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin. Varmekabler i gulv.



Fra stuen kommer du rett ut i solrike og usjenerte omgivelser. Perfekt på late sommerdager.



Idyllisk og pent utsyn fra eiendommen.

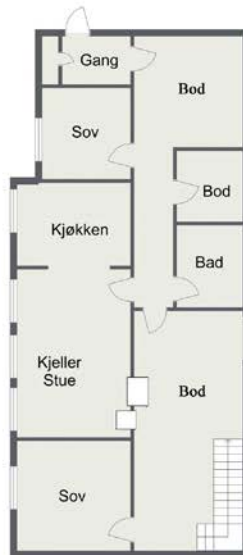




SØRMEGLEREN

Plantegningene er ikke målbare og kan inneholde feil.
Møbleringen på tegningene gjengir ikke faktisk møblering og er der bare som illustrasjon.

Plantegning 1. etasje.



SØRMEGLEREN

Plantegningene er ikke målbare og kan inneholde feil.
Møbleringen på tegningene gjengir ikke faktisk møblering og er der bare som illustrasjon.

Plantegning underetasje.

Berse terrasse 22

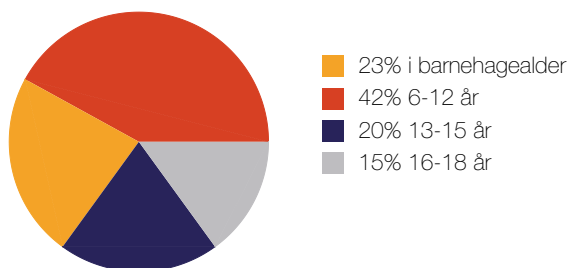
Offentlig transport

🚶 Kvennehaugen	5 min 🚶
Linje 36, 133, 134	0.4 km
🚶 Birkeland Tomta/Fritun	6 min 🚶
Linje 36, 133, 134, 1910, 1933	0.4 km
✈️ Kristiansand Kjevik	23 min 🚶
🚶 Vennesla stasjon	28 min 🚶
Linje F5	24 km
🚶 Randøyane	25.4 km
Linje 91	

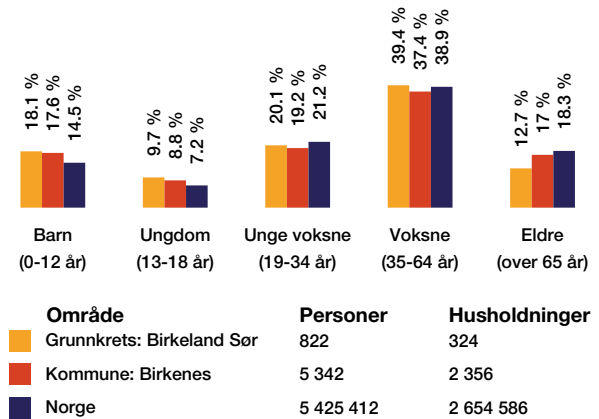
Skoler

Birkeland skole (1-7 kl.)	18 min 🚶
461 elever, 21 klasser	1.4 km
Valstrand skole (8-10 kl.)	12 min 🚶
234 elever, 11 klasser	0.9 km
Møglestu videregående skole	12 min 🚶
405 elever, 21 klasser	12.4 km
Vennesla videregående skole	25 min 🚶
624 elever	21 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

Birkenes FUS barnehage (0-5 år)	10 min 🚶
79 barn	0.7 km
Hampehaugen barnehage (1-5 år)	16 min 🚶
73 barn	1.2 km
Natveitåsen barnehage (1-5 år)	4 min 🚶
68 barn	3.4 km

Dagligvare

Coop Extra Birkeland	9 min 🚶
Post i butikk, PostNord	0.6 km
Kiwi Birkeland	11 min 🚶
PostNord	0.8 km

Sport

🏃 Rennehaven balløkke og lekeplass	6 min 🚶
Ballspill	0.5 km
🏃 Birkeland folkehøgskole	10 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.7 km
🏃 Instinct Birkeland	19 min 🚶
🏃 Fresh Fitness Lillesand	14 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 Sørmeglern AS, 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

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

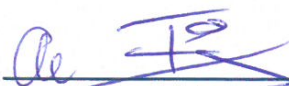
Gjeldende fra januar 2020



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 Fryseskap / -boks Komfyr/stekeovn/koketopp
 Oppvaskmaskin Annet: _____
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, persienner** 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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

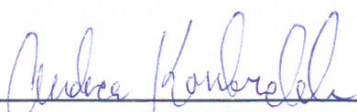

Selgers initialer

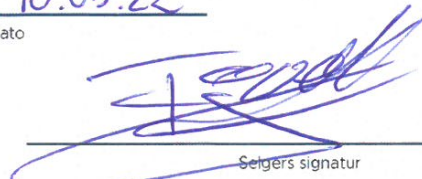
15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. Fastmontert **veggleder/ladestasjon** til el-bil 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 løssøre- og tilbehørslisten kommenteres under:


Birke land / 10.05.22

Sted/dato


Selgers signatur



Selgers signatur

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Berse terrasse 22, 4760 BIRKELAND

 BIRKENES kommune

 # gnr. 88, bnr. 348

Sum areal alle bygg: BRA: 196 m² BRA-i: 180 m²



Befaringsdato: 12.12.2024

Rapportdato: 19.01.2025

Oppdragsnr.: 20308-1929

Referansenummer: MV8893

Autorisert foretak: Takst og Energidoktoren AS

Sertifisert Takstingeniør: Henrik Løvdal

Vår ref: henrik Løvdal



 Medlem av
Sørlandstakst



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

Takst og Energidoktoren AS V/Takstmann/Bygningssakkyndig Henrik

Takst og Energidoktoren AS. Takstmann/Bygningssakkyndig har jobbet med taksering siden 2008. Jeg har bakgrunn som Byggmester. Har jobbet for tømmerfirma og drevet for meg selv med bygging og utleie av boliger. I min daglige fulltidsjobb som Takstmann/Bygningssakkyndig utfører tilstandsrapporter, hjelper i byggesaker, overtagelser, arveoppgjør, reklamasjon, skade, energimerking/energiltak av bolig.



Rapportansvarlig



Henrik Løvdal

Uavhengig Takstingeniør

takstmann@henriklovdal.no

913 23 180



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 fuktspøk.

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig på Birkeland. Garasje i gavlveggen.
Taktekkingen er byttet i slutten av `90 tallet. Det er noen innvendig kondensmerker på undertaket.
Det er ikke tilstrekkelig drenert rundt boligen.
Kledningen i tre er ok. Den er malt i 2021.
Noen vinduer er byttet. Noen er eldre.
Bad i 1.etg. er pusset opp i 2020. Vaskerom i 1.etg. pusset opp i 2000 tallet og noe i 2023.
Bad/vaskerom i u.etg. trenger litt oppussing. Men rommet er delvis pusset opp i 2024.
Kjøkkeninnredning i 1.etg. fra 2021. Eldre ok innredning i u.etg. Noe ble laget nytt i 2022.
Garasjen trenger litt oppgradering.
Innvendig er boligen pusset opp i de siste årene.

Spørsmål ang. befaringen kan rettes direkte til utførende Takstmann hverdager fra kl.09.00 til 16.00 på mobil 913 23180. Evt. send mail med dine spørsmål til takstmann@henriklovdal.no
Hele rapporten må leses. Videre poster i rapporten er mer utfyllende.

Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Betongtakstein og undertak opplyses om ble byttet på slutten av `90 tallet. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen, men undertaket har oppnådd mer enn halv levetid.
Takrenner og nedløp er litt slitt. Det er ikke montert stigtrinn til pipen. Det er noen snøfangere over inngangspartiet. Pipen bør beslås med blikk.
Liggende og stående kledning i tre. Eier opplyser om at deler av kledningen er byttet ved behov.
Det er liten eller ingen luftespalte bak kledningen. Slik som det var på `90 tallet og ved byggetiden.
Kledningen er malt de siste årene.
Det anbefales å montere en isolert loftsluke med nedtrekkbar stige. Mellom pipen og undertaket er det ikke tettet. Det bør gjøres. Da må papp brettes og festes rundt pipen. Som igjen klemmes bak lekter på taket.
I raft (takutstikk) må det monteres ny fluenetting. Den har huller.
Det er noen kondens/fuktskjolder på innvendig undertak plasser.

Noen eldre vinduer som bør byttes.
Flere vinduer er byttet i 2021.
Utvendige dører i tre ok. 2 stk skyveterrassedører er byttet.
Terrasse i tre ut i fra stuen. Rekkverk i tre.
Luftebalkong i tre ut i fra soverom.
Rekkverkshøyde er 90 cm. Det var datidens krav. Nå er kravet 100 cm.
Terrasse og balkong har terrassebord av tre med normal slitasje. Litt vanlig vedlikehold må påregnes. Det er for store lysåpninger mellom liggende spiler i rekkverk. Kravet er maks 20 mm. Dette er på grunn av sikkerhet for barn.
Trapp i tre ned fra terrassen. Rekkverk i tre på en side. For store åpninger i liggende spiler. Trappen har skjevheter.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Store deler av innvendige flater i boligen er pusset opp i 2021 og noe er pusset opp i 2023. Målt med laser på langt strekk i stuen. Etasjeskillere av tre. Mur mot bakken. Etasjeskiller har ikke vesentlige retningsavvik i 1.etg. , men i u.etg. har gulver noen skjevheter. Det er registrert noen mindre høydeforskjeller på gulv. 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. Ved byggetiden var det ikke krav til radonsperre. Peisovn. Eier opplyser om at feier ikke hadde noen merknader ved forrige kontroll. Vegger og gulv i mur. Deler av vegger i underetasjen er foret ut med panel, isolasjon. Det ble målet med fuktmåler og pigger i veggen. Det var 16 V% fuktighet i veggen. Litt under grensen. (17 vekt % er ca max før det må gjøres utbedringer). Når det ikke er drenert rundt boligens vegger under terreng kan det komme inn fukt. Det må da dreneres på utsiden. (Anbefales også å etterisolere på utsiden). I boden er det synlige saltutslag veggen. Trapp i tre fra byggetiden. Rekkverk på en side. Innvendige dører ok. Dør som tar i karmen må stilles.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Eier har laget bad med råd fra fagmann. Badet er laget ferdig i 2020. Fliser på vegger. De ene veggen mot soverom er i glass. Ok. Det ble målt med laser i fra gulvet ved døren til topp slukrist. Det var 20 mm fall. Eier opplyser om at list ved døren er limt fast. Det er også sluk under badekaret. I sluket er det synlig slukmansjett klemt i klemring. Eier opplyser om at membran og slukmansjett er montert etter forskrift, av eier. Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt. Vann rant ok ut i fra vaskene. Elektrisk vifte trakk luften ut. Det er ikke laget hull i tilliggende vegg mot dusjen. Dusjen og badekar ligger mot yttervegg og glassvegg. Det er ingen vegger som kan bores hull i. Badet ligger mot annet våtrom. Det ble fuktsøkt inne i rommet uten å finne unormale verdier.

Vaskerom

Vaskerom 1.etg. fra tidlig 2000 tallet. Det er gjort noen oppgraderinger. Ny sluk, rør i gulvet og slukmansjett, avtrekksvifte er montert.

Innvendige vegger er ikke fuktsikret. Malte plater. Vegg og himling er i ok stand. Det ble målt med laser i fra gulvet ved døren til topp slukrist. 13 mm. Det er ikke laget oppkant ved døren. Men det er fuget ved dørsvillen. Eier opplyser om at sluket er byttet i 2023. Det ble da montert slukmansjett rundt sluket. Membran (hvis den er der) har nådd forventa levetid på resten av gulvet. Knekte fliser flere plasser på gulvet. Innredning og sanitærutstyr. Det opplyses om fra eier at det er montert ny strømkurs og rør til rommet. Elektrisk vifte trakk luften ut. Det er tilluft til rommet fra huller laget i døren. Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var 8,5 V%. Tørt.

Bad/vaskerom

Bad/vaskerom i u.etg. opplyses om å være pusset opp i 2024. Vegg og himling i ok stand. Malt panel. Ikke fuktsikret vegg. Dusjkabinett må brukes i rommet. Ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Det er laget oppkant ved døren. Fallforhold på våtrom bør være 1:100 på hele gulvet. 1,5 cm oppkant, (men 2,5 cm fall fra topp membran ved døren til topp slukrist) eller 1:50, 80 cm ut i fra sluket. Eier opplyser om at forsikring selskap fikset nytt sluk med tilhørende slukmansjett og membran når badet ble pusset opp etter vannlekkasje. Litt vanskelig tilgang til sluket under kabinett ettersom rommet er lite og vaskemaskin står ved siden. Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk vifte trakk luften ut. Det er tilluft til rommet fra åpninger i døren. Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var 10,6 V%. Tørt.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen fra 2021 er i ok stand. Eier opplyser om at hvitevarer er i ok stand. Gasskomfyr. Det er ikke montert vannstopp til innredningens oppvaskmaskin. Det ble krav fra 2010. Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut. Eldre kjøkkeninnredning med utslagsvask i stål. Kjøkkeninnredningen er i ok stand. Innredningen har vanlig bruksslitasje. Eier opplyser om at hvitevarer er i ok stand. Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Stoppekran i u.etg bak innboksing. Vannrør av kobber og plast. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen. Det er ikke laget skap til rør i rør. Noen rør er eldre. Noen er nyere. Luftventil av anlegg over taket. Staking av avløpsrør i sluket og på nyere avløpsrør av plast som er montert i bod i u.etg. Eier opplyser om at avløpsrør inne i boligen er byttet. Lufting fra ventil og vinduer. Ventilasjon fra elektrisk vifte i kjøkken og bad. Varmepumpen virket ok. Vvberedere er bokset inne. 2 stk. 1 til 1.etg. og 1 til u.etg. De er fra tidlig 2000 tallet. Vannstopp bør monteres til vvberere. Noen oppgraderinger av elektrisk anlegg er gjort. Men deler av anlegget er eldre. Eier opplyser om at det bør monteres ekstra kurs til kjøkken i u.etg. Eldre sikringer i skap. Disse anbefales å byttes til nye. Det er røykvarsler og nyere brannslukkeapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er laget på fjell og løse masser i terrenget. Drenering: Langs den utvendige grunnmuren er det ingen synlige grunnmursplater/fuktsikring. Dersom det er montert drensør må det antas at disse har en begrenset effekt som følger av aldersvekkelser. På synlig vegg i gavlen er det smørt Gudrong. Det var tettemiddel som ble bruk ved byggetiden. Det har gått ut på dato. Grunnmur av betongblokker. Grunnmur av stein og mur. Flatere tomt foran og bak boligen. På siden er tomten delvis grav ut inn til grunnmuren. Tomten heller vekk i fra grunnmuren bak boligen. Men foran boligen heller tomten mot grunnmuren. Fra vei og mot grunnmuren. Her anbefales det å gjøre noen tiltak for at ikke vann skal renne mot boligen. Drensrenne ved grunnmuren er en løsning. Det ble ikke fremlagt noen papirer eller informasjon om utvendige rør. Det kommer et rør opp ved garasjen som kan indikere at det er eller har vært oljetank ved boligen. Dette må nærmere sjekkes. Eier vet ikke hva det er.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

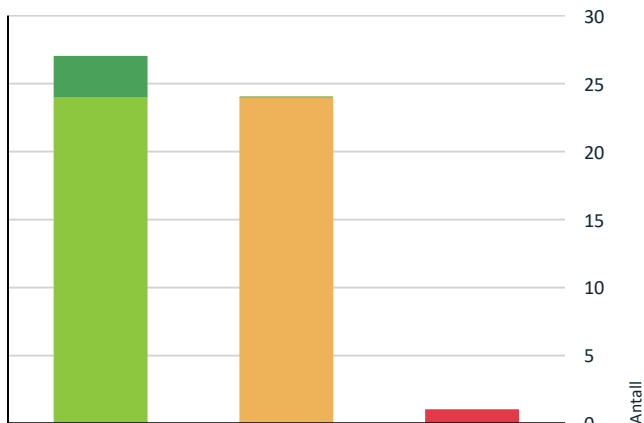
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Noen ombygging er gjort. Stemmer ikke med godkjente tegninger.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- På den tegningen som er fra 4.3.69 er garasjen delvis tegnet inn.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier har informert om boligen. Papirer som eier hadde er sjekket. Tegninger fra kommunen eller godkjente byggetegninger er sjekket opp i mot dagens bruk og innredning. Boligen er sjekket. Bilder er tatt av alt som er synlig.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt - 2

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater** [Gå til side](#)
vegger og himling
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater** [Gå til side](#)
Gulv
- ! **Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og** [Gå til side](#)
innredning - 2
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Oljetank** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1968

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Litt arbeid gjenstår.

Tilbygg / modernisering

2023	Ombygging	Det er skilt av for utleiedel i u.etg. (Utleie i del av egen bolig). Det er dør imellom inne.
------	-----------	---



! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er litt slitt. Det er ikke montert stigtrinn til pipen. Det er noen snøfangere over inngangspartiet. Pipen bør beslås med blikk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Pipebeslag bør monteres. Vann fra taknedløp går i bakken. Det kan føre til vann inn mot grunnmuren. Nedløpsrør fra takrenner må ledes bort i fra grunnmuren.



! TG 2 Veggkonstruksjon

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Betongtakstein og undertak opplyses om ble byttet på slutten av '90 tallet. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen, men undertaket har oppnådd mer enn halv levetid.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Liggende og stående kledning i tre. Eier opplyser om at deler av kledningen er byttet ved behov. Det er liten eller ingen luftespalte bak kledningen. Slik som det var på '90 tallet og ved byggetiden. Kledningen er malt de siste årene.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Noen bord må byttes. Ettersom kledningen er eldre er det ok materialer som er brukt, men kledningen er ikke luftet. Litt avflassing av maling vil derfor ofte oppstå. Etter hvert må kledningen byttes.



TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det anbefales å montere en isolert loftsluke med nedtrekkbar stige. Mellom pipen og undertaket er det ikke tettet. Det bør gjøres. Da må papp brettes og festes rundt pipen. Som igjen klemmes bak lekter på taket.

I raft (takutstikk) må det monteres ny fluenetting. Den har huller. Det er noen kondens/fuktskjolder på innvendig undertak plasser.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

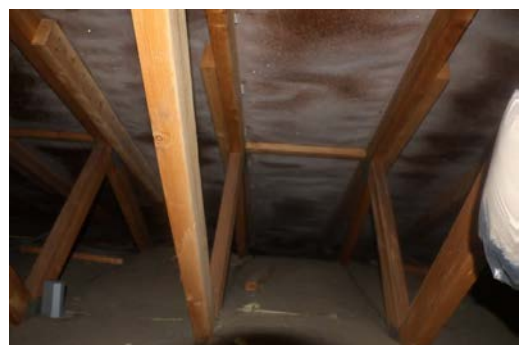
Kondens/fuktskjolder enkelte plasser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Papp må brettes og festes rundt pipen. Som igjen klemmes bak lekter på taket.

I raft (takutstikk) må det monteres ny fluenetting. Den har huller.



Tilstandsrapport



TO 2 Vinduer

Noen eldre vinduer som bør byttes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer er å regnes som eldre. På grunn av vinduenes alder (glass) må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for å at glass kan punktere eller er punktert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Glass nærmer seg endt levetid. Glass i ett stort stuevindu er punktert.



Punkterte glass i stuen.

TO 1 Vinduer - 2

Flere vinduer er byttet i 2021.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



TO 1 Dører

Utvendige dører i tre ok. 2 stk skyveterrassedører er byttet.



TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tre ut i fra stuen. Rekkverk i tre. Luftbalkong i tre ut i fra soverom. Rekkverkshøyde er 90 cm. Det var datidens krav. Nå er kravet 100 cm.

Terrasse og balkong har terrassebord av tre med normal slitasje. Litt vanlig vedlikehold må påregnes. Det er for store lysåpninger mellom liggende spiler i rekkverk. Kravet er maks 20 mm. Dette er på grunn av sikkerhet for barn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Terrassebord har vanlig bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstillere krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Normalt vedlikehold må gjøres.

Tilstandsrapport



Stuen 1.etg.



Kjellerstue.

TO 2 Utvendige trapper

Trapp i tre ned fra terrassen. Rekkverk i tre på en side. For store åpninger i liggende spiler. Trappen har skjevheter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



INNVENDIG

TO 1 Overflater

Store deler av innvendige flater i boligen er pusset opp i 2021 og noe er pusset opp i 2023.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt med laser på langt strekk i stuen. Etasjeskillere av tre. Mur mot bakken. Etasjeskiller har ikke vesentlige retningsavvik i 1.etg. , men i u.etg. har gulver noen skjevheter. Det er registrert noen mindre høydeforskjeller på gulv. 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.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport

TO 2 Radon

Ved byggetiden var det ikke krav til radonsperre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TO 1 Pipe og ildsted

Peisovn. Eier opplyser om at feier ikke hadde noen merknader ved forrige kontroll.



TO 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vegger og gulv i mur. Deler av vegger i underetasjen er foret ut med panel, isolasjon.

Det ble målet med fuktmåler og pigger i veggen. Det var 16 V% fuktighet i veggen. Litt under grensen. (17 vekt % er ca max før det må gjøres utbedringer).

Når det ikke er drenert rundt boligens vegger under terreng kan det komme inn fukt. Det må da dreneres på utsiden. (Anbefales også å etterisolere på utsiden).

I boden er det synlige saltutslag veggen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Synlige saltutslag på vegg i boden i u.etg.



TO 2 Innvendige trapper

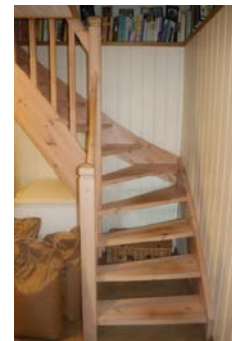
Trapp i tre fra byggetiden. Rekkverk på en side.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



TO 2 Innvendige dører

Innvendige dører ok. Dør som tar i karmen må stilles.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



Tilstandsrapport



VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Eier har laget bad med råd fra fagmann. Badet er laget ferdig i 2020.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



1.ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger. De ene veggen mot soverom er i glass. Ok.

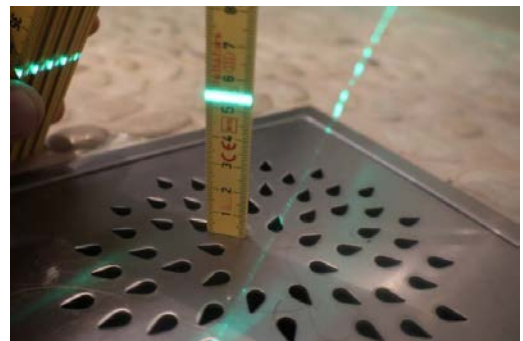
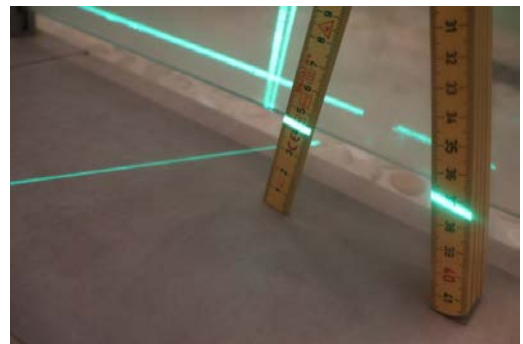
Årstall: 2020 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Det ble målt med laser i fra gulvet ved døren til topp slukrist. Det var 20 mm fall. Eier opplyser om at list ved døren er limt fast. Det er også sluk under badekaret.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



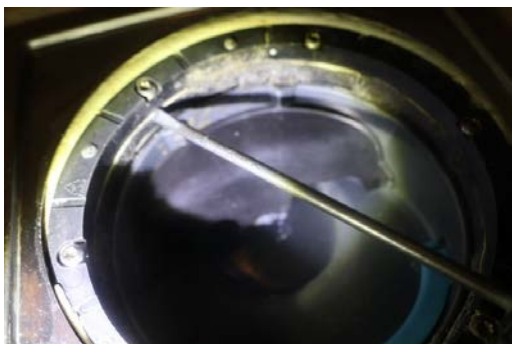
1.ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

I sluket er det synlig slukmansjett klemt i klemring. Eier opplyser om at membran og slukmansjett er montert etter forskrift, av eier.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt. Vann rant ok ut i fra vaskene.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



1.ETASJE > BAD

Ventilasjon

Elektrisk vifte trakk luften ut.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



1.ETASJE > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er ikke laget hull i tilliggende vegg mot dusjen. Dusjen og badekar ligger mot yttervegg og glassvegg.

Det er ingen vegger som kan bores hull i. Badet ligger mot annet våtrom.

Det ble fuktsøkt inne i rommet uten å finne unormale verdier.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

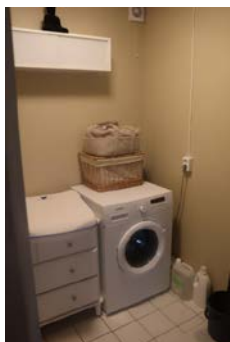


1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom 1.etg. fra tidlig 2000 tallet. Det er gjort noen oppgraderinger. Ny sluk, rør i gulvet og slukmansjett, avtrekksvifte er montert.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TO 2 Overflater vegger og himling

Innvendige vegger er ikke fuktsikret. Malte plater. Vegg og himling er i ok stand.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Vegger må fuktsikres for å tilfredsstille krav til våtrom.



1. ETASJE > VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

Det ble målt med laser i fra gulvet ved døren til topp slukrist. 13 mm. Det er ikke laget oppkant ved døren. Men det er fuget ved dørsvillen.

Vurdering av avvik:

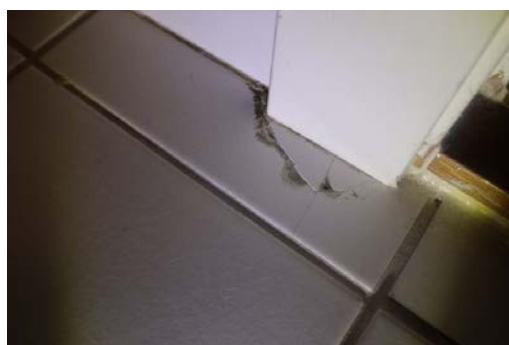
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Andre tiltak:

Når våtrommet pusses opp må det lages oppkant og tilstrekkelig fall til sluket. Sluket må regelmessig renskes.



1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Eier opplyser om at sluket er byttet i 2023. Det ble da montert slukmansjett rundt sluket.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt - 2

Membran (hvis den er der) har nådd forventa levetid på resten av gulvet. Knekte fliser flere plasser på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

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

Smøremembranen har mer enn halve levetiden oppbrukt (Hvis den er der). Fremskaffe dokumentasjon om mulig.



1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og sanitærutstyr. Det opplyses om fra eier at det er montert ny strømkurs og rør til rommet.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte trakk luften ut. Det er tilluft til rommet fra huller laget i døren.



1. ETASJE > VASKEROM

TO 0 Fukt i tilleggse konstruksjoner

Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var 8,5 V%. Tørt.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Bad/vaskerom i u.etg. opplyses om å være pusset opp i 2024.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Overflater vegger og himling

Vegg og himling i ok stand. Malt panel. Ikke fuktsikret vegg. Dusjkabinett må brukes i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

I rommet er det brukt dusjkabinett. Det må brukes da vegger ikke vil tåle vann.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utsiftes.

Dusjkabinett må brukes i rommet til vegger har ny fuktsikring.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

Ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Det er laget oppkant ved døren. Fallforhold på våtrom bør være 1:100 på hele gulvet. 1,5 cm oppkant, (men 2,5 cm fall fra topp membran ved døren til topp slukrist) eller 1:50, 80 cm ut i fra sluket.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sluket må regelmessig renses. Dusjkabinett må brukes i rommet.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Eier opplyser om at forsikring selskap fikset nytt sluk med tilhørende slukmansjett og membran når badet ble pusset opp etter vannlekkasje. Litt vanskelig tilgang til sluket under kabinett ettersom rommet er lite og vaskemaskin står ved siden.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt. Opplegg for vaskemaskin.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

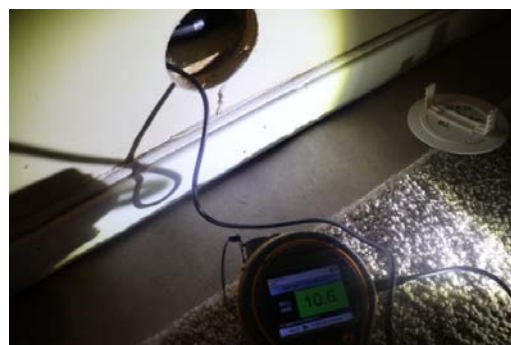
Elektrisk vifte trakk luften ut. Det er tilluft til rommet fra åpninger i døren.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TO 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i vegg. Det var 10,6 V%. Tørt.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen fra 2021 er i ok stand. Eier opplyser om at hvitevarer er i ok stand. Gasskomfyr.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning - 2

Det er ikke montert vannstopp til innredningens oppvaskmaskin. Det ble krav fra 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning med utslagsvask i stål. Kjøkkeninnredningen er i ok stand. Innredningen har vanlig bruksslitasje. Eier opplyser om at hvitevarer er i ok stand.



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Stoppekran i u.etg bak innboksing. Vannrør av kobber og plast. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen. Det er ikke laget skap til rør i rør. Noen rør er eldre. Noen er nyere.

Tilstandsrapport

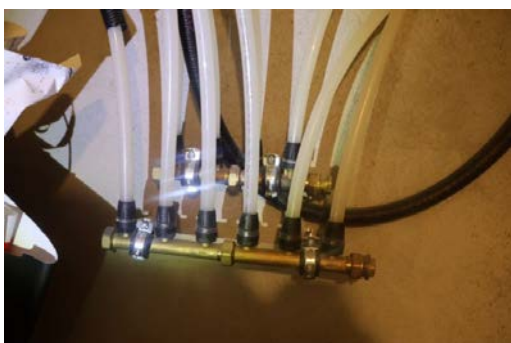
Vurdering av avvik:

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

Noen rør er eldre, noen er nyere.

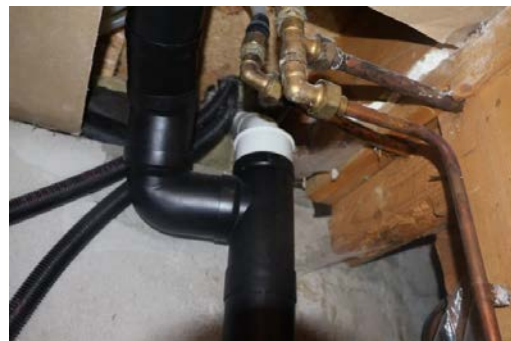
Konsekvens/tiltak

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



TO 1 Avløpsrør

Luftventil av anlegg over taket.
Staking av avløpsrør i sluket og på nyere avløpsrør av plast som er montert i bod i u.etg.
Eier opplyser om at avløpsrør inne i boligen er byttet.



TO 1 Ventilasjon

Lufting fra ventil og vinduer. Ventilasjon fra elektrisk vifte i kjøkken og bad.

TO 1 Varmesentral

Varmepumpen virket ok.

Tilstandsrapport



TO 2 Varmtvannstank

Vvberedere er bokset inne. 2 stk. 1 til 1.etg. og 1 til u.etg. De er fra tidlig 2000 tallet. Vannstopp bør monteres til vvberere.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



TO 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Noen oppgraderinger av elektrisk anlegg er gjort. Men deler av anlegget er eldre. Eier opplyser om at det er montert ekstra kurs til kjøkken i u.etg.

Eldre sikringer i skap. Disse anbefales å byttes til nye.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2021
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eier har samsvarserklæring på det som er gjort i den tiden eier har bodd i boligen.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
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 Det anbefales å ta en kontroll av det elektriske anlegget ved overtagelse av eiendommen, all den tid det ikke er gjennomført de siste fem år som anbefalt av Direktoratet for samfunnssikkerhet. Ut i fra el-kontroll vil eventuelle kostnader for oppgraderinger komme.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det er kun gjort en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er røykvarsler og nyere brannslukkeapparat i boligen.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er laget på fjell og løse masser i terrenget.

! TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering: Langs den utvendige grunnmuren er det ingen synlige grunnmursplater/fuktsikring. Dersom det er montert drensør må det antas at disse har en begrenset effekt som følger av alderssvikler. På synlig vegg i gavlen er det smørt Gudrong. Det var tettemiddel som ble bruk ved byggetiden. Det har gått ut på dato.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.



Det som er på vegg er Gudrong. Eldre middel som ble brukt som fuktsikring.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betongblokker. Grunnmur av stein og mur.

Tilstandsrapport



! TG 3 Terrenghold

Flatere tomt foran og bak boligen. På siden er tomten delvis grav ut inn til grunnmuren. Tomten heller vekk i fra grunnmuren bak boligen. Men foran boligen heller tomten mot grunnmuren. Fra vei og mot grunnmuren.

Her anbefales det å gjøre noen tiltak for at ikke vann skal renne mot boligen. Drensrenne ved grunnmuren er en løsning.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kan være lurt å lage fall på terreng vekk i fra grunnmuren. Da vil vann fra overflater/terreng ikke fukte grunnmuren så mye. Drensrenne inne ved grunnmuren som leder vann vekk kan være lurt å montere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det ble ikke fremlagt noen papirer eller informasjon om utvendige rør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

En kontroll med kamera av utvendige avløpsrør anbefales.

! TG 2 Oljetank

Det kommer et rør opp ved garasjen som kan indikere at det er eller har vært oljetank ved boligen. Dette må nærmere sjekkes. Eier vet ikke hva det er.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Usikkert om de rør som kommer opp av bakken er til eldre oljetank.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må sjekkes om det ligger oljetank på tomten. Da må den saneres. Det må da også meldes inn til brannvesenet at det er gjort.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1968

Kommentar

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

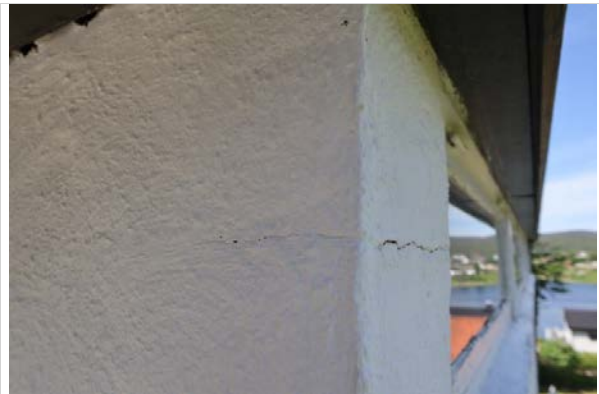
Eldre garasje med vippeport i tre.

Det er noen setningssprekker i grunnmur/vegger av pussede murblokker.

Eldre port. Sidefelt til porten må festes bedre. Porten anbefales å byttes til ny.

Innvendige flater var fylt med lagrede gjenstander på befaringsdagen.

Konklusjon garasje: Tg 2. Garasjen må pusses opp.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

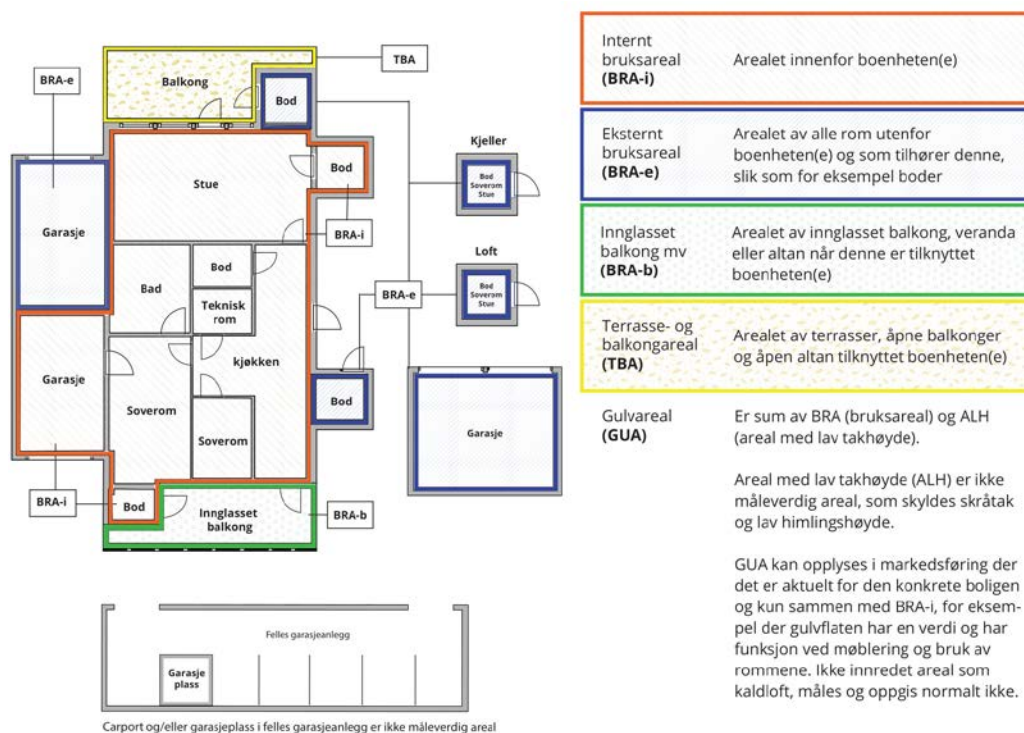
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	95			95	39
Underetasje	85			85	
SUM	180				39
SUM BRA	180				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré , Stue/kjøkken , Trapperom , Soverom , Soverom 2, Bad , Vaskerom		
Underetasje	Trapperom , Gang , Soverom , Soverom 2, Stue/kjøkken , Bad/vaskerom , Bod , Vindfang		

Kommentar

BRA-i er den nye måten å fremlegge boligens arealer på. BRA-e er bygninger som ikke tilfredsstiller bolig delen. F.eks utvendige/eksterne garasjer, boder, osv.

Åpent areal (TBA) er terrassen. Den er ikke med i arealer for boligen, men opplysning om hvor stor terrasse/balkong er.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Noen ombygging er gjort. Stemmer ikke med godkjente tegninger.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Bør, ikke må, lage mer brannsikring til utleiedel.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Diverse oppussing inne. Bad i 1.etg. Kjøkken 2021. Bad i u.etg. er pusset opp i 2023.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Det er tegning på u.etg. Den stemmer ikke med bruken i dag. Noen rom er bygget om fra bod til oppholdsrom. Det er ikke søkt om.

Det var ikke tegninger på 1.etg.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Garasje	

Kommentar

BRA-i er den nye måten å fremlegge boligens arealer på. BRA-e er bygninger som ikke tilfredsstillers bolig delen. F.eks utvendige/eksterne garasjer, boder, osv.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: På den tegningen som er fra 4.3.69 er garasjen delvis tegnet inn.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	176	4
Garasje	0	16

Kommentar

Enebolig Soverom og benevnelse av rom er tatt med etter bruken. Innvendige mål er gjort med laser. Areal for trapper og ganger er tatt med som P-rom.

Garasje Garasje på tomten. I ny arealmåling er garasje BRA-e. I eldre arealmåling er garasje BRA S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.12.2024	Henrik Løvdal	Takstingeniør
	Fredrik Andreas Juell	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4216 BIRKENES	88	348		0	1008.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Berse terrasse 22

Hjemmelshaver

Kornbrekke Andrea, Juell Fredrik Andreas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig på Birkeland.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
2 450 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	21.08.2023		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	06.01.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	04.03.1969	Garasje er delvis med på tegningen.	Gjennomgått		Nei
Eier	12.12.2024		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MV8893>

KLAGEOORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Berse terrasse 22, 4760 BIRKELAND

13 Jan 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Berse terrasse 22

Postadresse

Berse terrasse 22

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?

2019

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Siden November 2019

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Hovedselger

Kornbrekke, Andrea

Medselger

Juell, Fredrik Andreas

Forbehold



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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje i fra sluk/rør på vaskerom rett etter vi overtok i November 2019. Feilen er utbedret og det er byttet til nye rør og sluk i hele boligen. Sprekk i flis på badet som byttes før overtakelse.

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

2024

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nye avløpsrør, sluk, varmekabler og fliser på bad nede

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørlegger Odd Håkedal AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2023

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vaskerommet i 1.etg ble pusset opp i 2023. Nye rør, sluk og avløp. Nye rør i rør for tilførsel. Ny strømkurs.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

SH ELEKTRO A/S

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Nye rør, sluk og avløp. Nye rør i rør for tilførsel. Arbeid utført av oss med hjelp i fra faglært familiemedlem.

2.3.1 Navn på arbeid



Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**

2021

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

2.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Bad i 1 etg er bygget nytt i 2020, med alt det innebærer med dagens standard og krav (tek-17) Nye avløpsrør, rør i rør vanntilførsel, sluk, membran, våtromsplater, fliser, varmekabler, badekar, design dusj, glassvegger, servanter, design kraner og baderommøbler. Bygget av oss med hjelp i fra faglærte familiemedlemer.

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

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**

2021

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Arbeid utført i 2021. Fasade utenfor bad er det byttet til nytt panel og to nye vinduer. Inngangspartiet er utvidet og satt inn ny dør med nye vinduer på hver side av dør. Nytt større vindu på kjøkken. Dør og vindu ut i fra stue til terrasse er byttet ut med en stor skyvedør i glass. Dør og vindu ut i fra hoved soverom til terrasse er byttet ut med en stor skyvedør i glass. Vinduer i kjeller leilighet er byttet til nye. Det er satt inn ny stor dobbelt dør i glass ut til uteområdet fra kjøkken i kjellerleilighet. Arbeid utført av oss og faglærte familiemedlemer.

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

Det kom vann igjennom kjellervindu under styrtregn i 2023. Vinduet er byttet og preventive tiltak gjort. Det er observert saltutslag i kjeller.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2023

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

8.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Lagt noe nye drenerings rør, staket opp og rengjort dreneringsrør rundt og fra boligen. Arbeid gjort av oss med hjelp i fra faglærte familiemedlemer.

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

2020-2023 Det er lagt opp ny kurs og varmekabler på badet i første etg. Det er lagt opp ny kurs til vaskerom. Det er lagt opp ny kurser til kjøkken. Det er lagt opp ny kurs til kjøkken i kjeller leilighet. Det er montert ny strømmåler i kjeller leilighet.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

PH Energi A/S og SH Elektro A/S

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Det er byttet til nye dimmere, lysbrytere, støpsler i hele huset. Det er montert spotter på bad, kjøkken, soverom, gang og stue. Det er montert ny utebelysning ved inngangsparti. Arbeid utført av oss med hjelp i fra faglærte familiemedlemer.

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

Det var lekkasje i fra avløpsrør/sluk på vaskerom i 2019. Feilen ble utbedret med en gang. Det er nå nye sluk/avløpsrør i hele huset. Det er nye rør i rør vanntilførsel i hele første etg. Etter nye rør ble det spylt rent med spylebil under bakken.



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

2024

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Kjelleren ble pigget opp og det ble lagt nye avløpsrør under huset og montert nytt sluk og avløpsrør på badet og i kjeller leilighet. Avløpsrør ut i fra huset frem til kommunalt avløp på utsiden av huset ble inspisert med kamera og var ok. Samtidig ble det lagt nye varmekabler, membran og fliser på badet i hybel.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørlegger Odd Håkedal AS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

13.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.2.2 Årstall

2021

13.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Alle vannrør i hele 1 etg er byttet til rør i rør under renoveringen. Vannrørene i hybelen ser bra ut så de er det ikke gjort noe med. Arbeidet ble utført av oss med hjelp i fra faglært familiemedlem.

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2023

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Det er byttet ut til nye moderne ventiler i alle vesentlige rom.



Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Gammel vedovn er byttet ut med ny rentbrenende moderne vedovn.

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

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

Ja Nei Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og n r, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Det er lagt nytt gulv i hele 1etg (utenom barnerommet) og begge soverom i kjelleren i 2021. Det er da lagt gipsplater og lydisolerende matter over det gamle gulvet med nytt 14mm gulv på toppen. Arbeidet ble utført av oss med hjelp i fra faglærte venner og familie.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Boligen har blitt betydelig oppgradert og renoverert i v rt eie. Alle de store tingene som måtte gjøres er gjort. Huset fremstår nå som meget moderne og tidsriktig. Det har god planløsning som er brukervennlig for voksne og barn. Huset og tomten har fortsatt masse potensiale. Det er mange drømmer og visjoner vi har om huset og tomten vi ikke har utført som nye eiere kan glede seg til å gjennomføre på sin m te. Et fantastisk koselig hus i et kjempe fint nabolag med veldig gode naboer i Birkelands desidert fineste område. Sentralt, trygt og godt. En veldig fin plass å bo :)

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og k per, 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 94371538

Egenerklærings skjema

Name

Date

Name

Date

Juell, Fredrik Andreas

2025-01-13

Kornbrekke, Andrea

2025-01-13

Identification

 Juell, Fredrik Andreas

Identification

 Kornbrekke, Andrea



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



Eiendomskart for eiendom 4216 - 88/348//



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

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

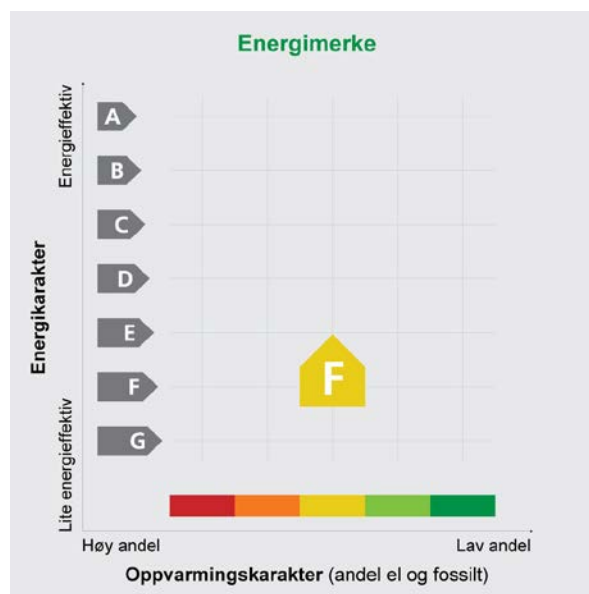
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 008,90 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6465327,12	Øst 454847,48

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6465328,87	454836,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Rør (54)	13,99	
2	6465339,79	454838,65	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Rør (54)	11,13	
3	6465356,58	454841,96	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,11	
4	6465351,65	454868,71	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,20	
5	6465338,14	454862,79	10 cm	Mur (MU)	Umerket (56)	14,75	
6	6465303,41	454845,78	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	38,67	
7	6465304,82	454844,3	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,04	
8	6465315,12	454833,92	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,62	

Adresse	Berse terrasse 22
Postnr	4760
Sted	BIRKELAND
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	88
Bnr.	348
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	167661157
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1414421
Dato	21.06.2022

Innmeldt av Fredrik A Juell



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttertak / loft
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Isolere loftsluke
- Termografering og tetthetsprøving
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

- Tetting av luftlekkasjer
- Isolering av gulv mot grunn
- Etterisolering av yttervegg
- Utskifting av vindu
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig med utleiedel
Byggeår: 1968
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 180
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Varmepumpe
Ved
Varmepumpe: Henter varme fra uteluft
Ventilasjon: Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljerings varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler
Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Børse terrasse 22
Postnr/Sted: 4760 BIRKELAND
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 21.06.2022 11:01:59
Energimerkenummer: A2022-1414421
Ansvarlig for energiattesten: Fredrik A Juell
Energimerking er utført av: Fredrik A Juell

Gnr: 88
Bnr: 348
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 167661157

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montere tetningslister**

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

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

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Isolere loftsluke

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

Tiltak 8: Utskifting av vindu

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

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 10: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 13: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

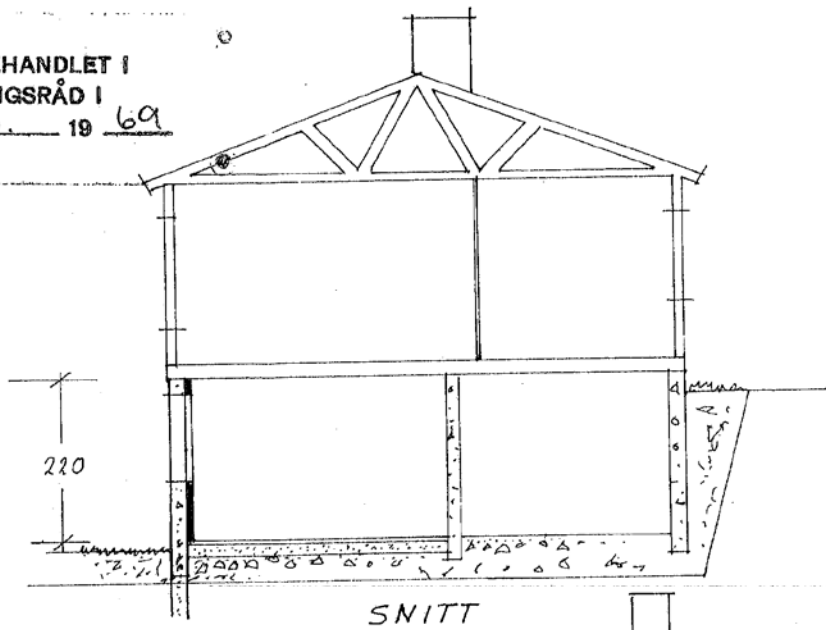
Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

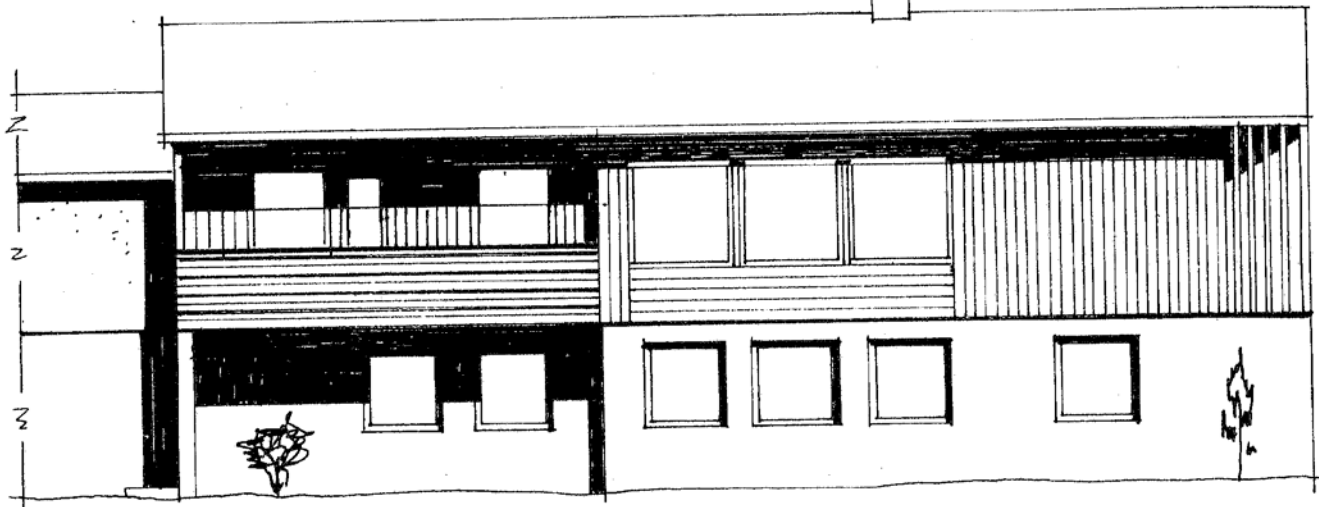
Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

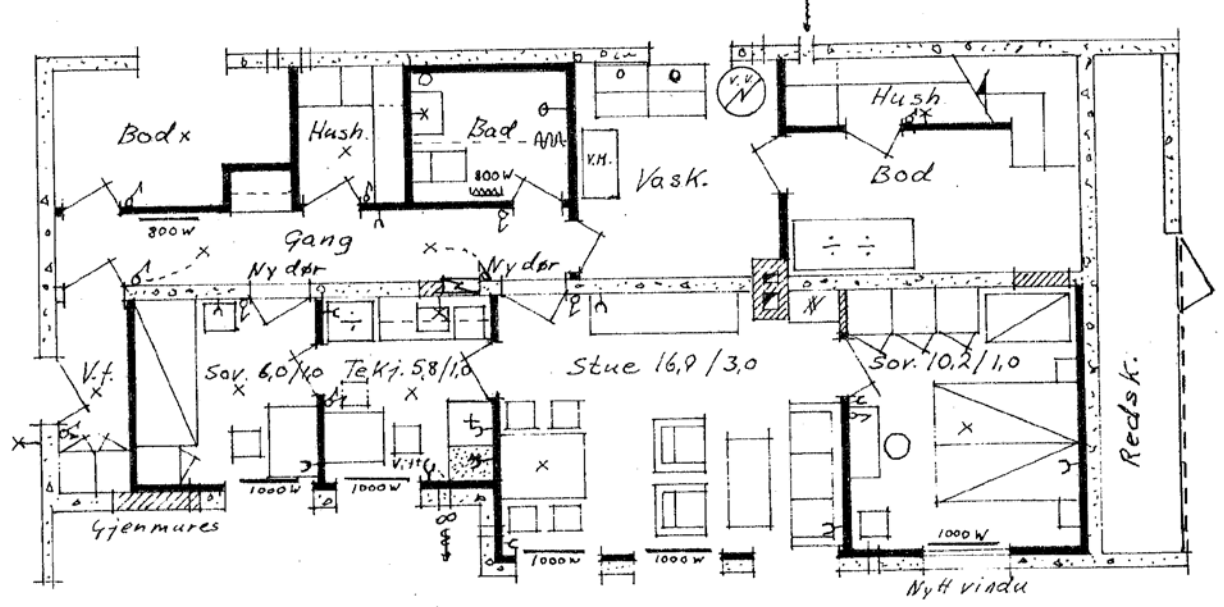
FREMLAGT OG BEHANDLET I
 BIRKENES BYGNINGSRÅD I
 MØTE 13.3. 19 69



SNITT



VEST



PLAN U. ET.

Dato Kr. sands 4/3-69	Konstr. Tegner	Kontroll	Stand. kontroll	Godkjent	M 1:100	Blad
Fru Gudrun Skavoll, Berse terr. 19, Birkeland					Erstatning for:	
Innredning i underetasje					Erstallet av	
					For Førmessum	

BIRKENES BYGNINGSRÅD,

4760 BIRKELAND

F E R D I G A T T E S T

Attest L.nr. /

Jnr /

Herved bevitnes at der for

~~herr~~ *Fru. Eli Skarvold*

anmeldte bygningsarbeide på gnr. brnr. Birkenes

er lovmedholdig utført, i henhold til godkjente tegninger.

nemlig: *... Våningshus ... i tre ...*

Følgende arbeider gjenstår: *... Fikk av vestre yttervegg i
kjeller, ... Skillevegg i kjeller, ... Gulv i vestre del av kjeller.*

Ansvarshavende byggeherre: *... G. Blide Watne*

Birkeland, 24. januar 1969.

Rolf Jørlo
Rolf Jørlo

Kom.ing.



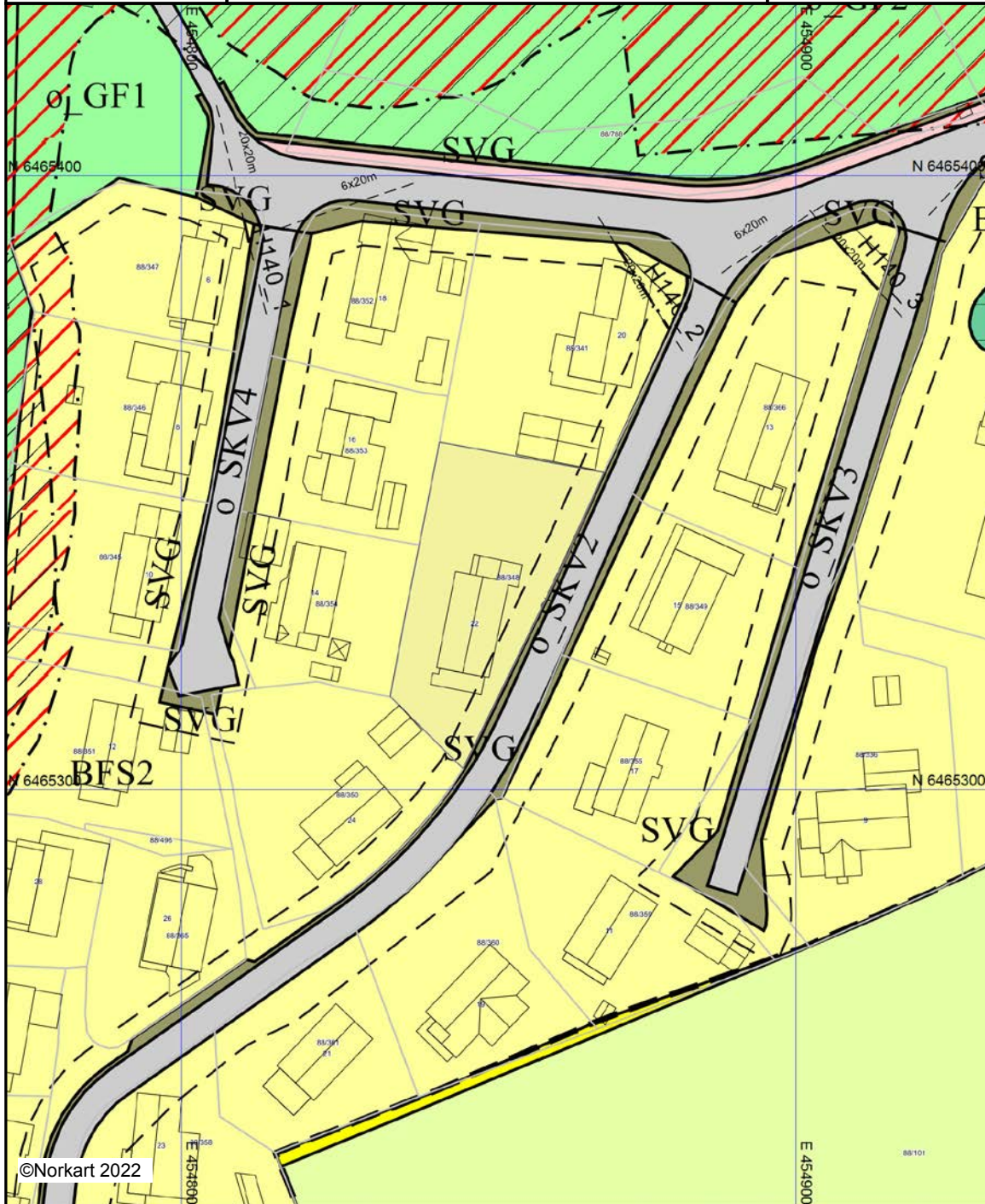
Birkenes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 88/348
Adresse: Berse terrasse 22
Utskriftsdato: 11.05.2022
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
-  Landbruksområder
-  Område for jord- og skogbruk
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Friområder
-  Friområde i sjø og vassdrag
-  Område med flomfare

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Båndlegginggrense nåværende
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Sentrumsformål
-  Undervisning
-  Annet uteoppholdsareal
-  Bolig/forretning/kontor
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Friområde
-  Friluftsmål
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Frisikt
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Båndlegging etter lov om naturvern
-  Båndlegging etter lov om kulturminner

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008.

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnyttning
-  Påskrift bredde
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Reguleringsbestemmelser. Områdereguleringsplan Birkeland Sør 1, i Birkenes kommune

PlanID: 20170002
Plankart dato: rev. 12.02.2020
Reguleringsbestemmelser dato: rev. 12.02.2020

1. Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5. ledd nr 1)

1.1 Bebyggelse, fellesbestemmelser

- Betegnelsen «H01» betyr første hovedetasje.
- I søknaden skal det vises biloppstillingsplasser, terrasser, murer og eventuelle andre terrenginngrep på den enkelte tomt. Plantegninger skal utdypes ved hjelp av snitt/profiler og/eller 3D-modell som viser forholdet til tilgrensende vei og eiendommer/nabotomt/nabobebyggelse dersom det er nødvendig. Høyder på bygg skal påføres med koter for H01 og gesims/møne.
- Det tillates ark, takopplett og kvist på bolig.
- I boligområde tillates én frittstående garasje pr. tomt på inntil 50 m². Maksimal mønehøyde 5 meter og maksimal gesimshøyde 3,0 meter over H01.
- Garasje tillates oppført utenfor byggegrensen inntil 1 meter fra grense mot privat naboeiendom. Langs kommunal veg tillates garasjen oppført inntil 2 meter fra formålsgrense for veg dersom den står parallelt med vegen, og inntil 5 meter fra formålsgrense for veg dersom den står vinkelrett på vegen.
- Det tillates ikke boligdel i garasje.
- Farge- og materialbruk innad i feltet skal harmonere.
- Murer tillates etablert med maksimal synlig høyde på 2,0 meter og med maks helning 3:1.
- Det tillates murer, gjerder, boder utenfor byggegrense.
- Skjæringstopp og fyllingsbunn må være innenfor egen tomt.
- Byggegrenser til offentlig veg er vist i plankartet.
- Avkjørsel fra tomt til veg skal ikke være bredere enn 7,0 meter.
- Ved fradeling av mer enn 1 boligtomt eller etablering av mer enn 2 boenheter innenfor områdene BFS1-BFS14, skal det utarbeides detaljreguleringsplan for området.
- Ved utarbeidelse av detaljregulering i nye boligområder og/eller ved utbygging av ny boligbebyggelse, skal det tilrettelegges for tilstrekkelige lekeplasser hvor det ikke er regulert lekeplasser, samt veger og andre kommunaltekniske anlegg skal følge kommunal norm.
- Ved utarbeidelse av detaljregulering skal områdestabiliteten utredes.
- Løsninger for overvann skal utredes og godkjennes av kommunens VA-avdeling ved søknad om tiltak.
- Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor en sone på 20 meter fra Møllebekken skal det foreligge vurderinger knyttet til erosjon. Byggverk skal plasseres eller sikres slik at det ikke oppstår skade ved erosjon.





1.2 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS1, BFS4 - BFS6, BFS11, BFS13

- Det tillates 1 boenhet pr tomt.
- Bygningstype: Frittliggende bolig.
- Maksimal BYA = 25 % BYA pr. tomt.
- Takvinkel skal være saltak, med takvinkel mellom 20-45 grader.
- Maksimal mønehøyde er 6,5 meter over H01.
- Maksimal gesims er 5,0 meter over H01.
- Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser på egen grunn pr boenhet.
- Det tillates leilighet i tilknytning til hovedboenheten.

1.3 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS2 – BFS3

- Det tillates 1 boenhet pr tomt.
- Bygningstype: Frittliggende bolig.
- Maksimal BYA = 25 % BYA pr. tomt.
- Takvinkel skal være saltak, med takvinkel mellom 20-45 grader.
- Maksimal mønehøyde er 6,5 meter over H01.
- Maksimal gesims er 5,0 meter over H01.
- Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser på egen grunn pr boenhet.
- Det tillates leilighet i tilknytning til hovedboenheten.
- Ved nybygg til varig opphold skal grunnforhold dokumenteres i byggeområdet.

1.4 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS7 - BFS10

- Det tillates 1 boenhet pr tomt.
- Bygningstype: Frittliggende bolig.
- Maksimal BYA = 25 % BYA pr. tomt.
- Ved valg av saltak, skal takvinkel være mellom 20 og 45 grader.
- Maksimal mønehøyde er 7 meter over H01.
- Maksimal gesims er 5,0 meter over H01.
- Ved valg av pulttak, skal takvinkel være mellom 5 og 20 grader.
- Maksimal høyeste gesims ved pulttak er 5,0 meter over H01.
- Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser på egen grunn pr boenhet.
- Det tillates leilighet i tilknytning til hovedboenheten.

1.5 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS12

- Det tillates 1 boenhet pr tomt.
- Bygningstype: Frittliggende bolig.
- Maksimal BYA = 25 % BYA for formålsflaten.
- Det tillates kun bygg med saltak eller doble pulttak.
- Minimum takvinkel er 22 grader for saltak og minimum 10 grader for doble pulttak.
- Det tillates leilighet i tilknytning til hovedboenheten.

1.6 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS14





- Det tillates 1 boenhet pr tomt.
- Bygningstype: Frittliggende bolig.
- Maksimal BYA = 25 % BYA for formålsflaten.
- Det tillates kun bygg med saltak eller doble pulttak.
- Minimum takvinkel er 22 grader for saltak og minimum 10 grader for doble pulttak.
- Maksimal mønehøyde er 7,0 meter over H01.
- Maksimal høyeste gesims er 5,0 meter over H01.
- Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser på egen grunn pr. boenhet
- Det tillates leilighet i tilknytning til hovedboenheten.

1.7 Blokkbebyggelse, BBB1

- Det tillates 20 boenheter i formålet.
- Bygningstype: Konsentrert bebyggelse.
- Maksimal BYA = 40 % BYA for formålsflaten.
- Det tillates kun bygg med saltak eller doble pulttak.
- Minimum takvinkel er 22 grader for saltak og minimum 10 grader for doble pulttak.
- Maksimal mønehøyde er 10,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng i h.h.t. regulert arealformål og virksomhet på grunnplanet.
- Maksimal gesimshøyde er 8,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng i h.h.t. regulert arealformål og virksomhet på grunnplanet.
- Fasade mot veg/gate skal ha vindusfelt på bakkeplan.
- Hovedmaterialet i eksteriøret skal være i tre. Det skal ikke forekomme større flater med synlig betong.
- Det tillates ikke svalganger med mer enn 15 meters lengde.
- Det skal minimum være 35 m² uteoppholdsareal pr boenhet for flermannsboliger.
- Tekniske installasjoner skal innebygges. Oppbygg skal ikke være mer enn 5% av bygningens grunnflate, og skal ikke overstige mer enn 2 meter over regulert møne-/gesims-høyde.
- Det skal avsettes minimum 1,5 p-plasser for bil og 2 plasser for sykkel pr. boenhet. I tillegg skal det avsettes 1 felles p-plass for handikappede for hver 10. boenhet.
- Tilgjengelig areal for sandlek skal maks være 150 meter fra boligen, og inneholde sandkasse, bord og benker for store og små.
- Ved bygging av nye boenheter skal det opparbeides områdelekeplass innen 300 meter fra boligen.
- Vesentlige endringer på eiendommen skal oversendes kulturminnevernmyndighetene for uttalelser.

1.8 Forsamlingslokale, BFL1

- Område er regulert til forsamlingslokale.
- BYA = 40 % BYA.
- Det tillates saltak og pulttak.





- Maksimal mønehøyde/høyeste gesims er 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- Før det gis byggetillatelse, skal det utarbeides godkjent illustrasjonsplan for hele arealformålet, som viser bebyggelsens utforming, avkjørsler, parkering og uteoppholdsareal.

1.9 Bolig/forretning/kontor, BKB1

- Området er regulert til kombinert bolig, forretning og/eller kontor.
- Det tillates 20 boenheter i formålet.
- For boligdelen stilles det ikke krav om felles uteareal på terreng, forutsatt at boligene har tilgang til egen balkong, eventuelt kombinert med felles takterrasse.
- Bygningstype: Kombinert formål.
- Maksimal BYA = 40 % BYA pr tomt.
- Det tillates kun bygg med saltak eller doble pulttak.
- Minimum takvinkel er 22 grader for saltak og minimum 10 grader for doble pulttak.
- Maksimal mønehøyde er 10,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng i h.h.t. regulert arealformål og virksomhet på grunnplanet.
- Maksimal gesimshøyde er 7,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng i h.h.t. regulert arealformål og virksomhet på grunnplanet.
- Fasade mot veg/gate skal ha vindusfelt på bakkeplan.
- Hovedmaterialet i eksteriøret skal være i tre. Det skal ikke forekomme større flater med synlig betong.
- Det tillates ikke svalganger med mer enn 15 meters lengde.
- Det skal minimum være 20 m² uteoppholdsareal pr boenhet for leiligheter i kombinert formål.
- Tekniske installasjoner skal innebygges. Oppbygg skal ikke være mer enn 5% av bygningens grunnflate, og skal ikke overstige mer enn 2 meter over regulert møne-/gesims-høyde.
- Det skal avsettes minimum 1,5 p-plasser for bil og 2 plasser for sykkel pr. boenhet. I tillegg skal det avsettes 1 felles p-plass for handikappede for hver 10. boenhet.
- For forretningsareal skal det avsettes minimum 2 p-plasser pr. 100 m² BRA.
- For kontorformål skal det avsettes minimum 1 p-plasser pr. 100 m² BRA.
- Tilgjengelig areal for sandlek skal maks være 150 meter fra boligen, og inneholde sandkasse, bord og benker for store og små.
- Ved bygging av nye boenheter skal det opparbeides områdelekeplass innen 300 meter fra boligen.

1.10 Annet uteoppholdsareal, BAU1-6

Formålet tillater hage med gress og enkel beplantning. Det er ikke tillatt med terrenginngrep, påfyllinger og etablering av alle typer faste installasjoner som plattinger, grillhytter og lekestativ som må forankres. Listen er ikke uttømmende. Planting av trær og større busker er ikke tillatt.





2. Samferdselsanlegg (PBL § 12-5. ledd nr 2)

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele delfeltet med nødvendige tilknytninger til eksisterende nett. Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med gjeldende kommunale normaler.

Tiltak i tilknytning til fylkesveg skal prosjekteres/anlegges i samsvar med Statens vegvesens håndbøker.

Tilpasning og justering innenfor regulert trafikkareal tillates ifbm prosjektering byggeplan.

2.1 Kjøreveg, o_SKV5 og 6, o_SKV1, 2, 3, 4, 7 og 8, f_SKV1

- I område «o_SKV5 og 6» er offentlig og i arealene inngår kjørebane og skulder. Det er byggegrense på 15 meter fra senterlinje fv. 256.
- I område «o_SKV1, 2, 3, 4, 7 og 8» er offentlig og i arealene inngår kjørebane og skulder. Det er byggegrense på 6,5 meter fra senterlinje kommunal veg der det ikke fremkommer byggegrense i plankartet.
- Område «f_SKV1» er felles veg for bakenforliggende brukere og rettighetshavere. I arealene inngår kjørebane og skulder.

2.2 Fortau, o_SF1 - o_SF7

- Områdene er offentlige og er regulert til fortau. Fortau skal anlegges i samsvar med Statens vegnormal og kommunal norm.

2.3 Annen veggrunn - grøntareal

- Områdene er offentlige og omfatter skjærings- og fyllingsskrånninger, grøfter, snøopplag, rekkverk og lignende. Fylling/skjæring kan anlegges på tilstøtende formål.
- Det kan etableres konstruksjoner som er en naturlig del av virksomheten.
- Det er ikke tillatt med parkering i formålet.

2.4 Parkeringsplass (på grunnen), o_SPP1

- Områdene «o_SPP1» er offentlig og regulert til parkeringsplass.

3. Grønnstruktur (PBL § 12-5. ledd nr 3)

Det skal utarbeides utomhusplan for areal regulert til friområde grønnstruktur. Planen skal godkjennes av kommunen.

Utomhusplanen skal bl.a. vise:

- Vegetasjon/enkeltrær, terreng og andre elementer som skal bevares.
- Terrengbearbeiding og overganger mot tilstøtende områder.
- Utforming og møblering av lekeplasser.
- Utforming av turveier.
- Ras- og fallsikring.





Regulerte grønnstruktur skal ikke benyttes til lager eller rigg, uten at dette er godkjent av kommunen.

3.1 Friområde, o_GF1 - 7

- Område «o_GF1-7» er offentlige friområder og skal være allment tilgjengelig. Det tillates bygninger eller anlegg som er nødvendig og formålstjenlig for områdets bruk og drift. Stier og snarveger tillates etablert. Ny vegetasjon skal være arter som ikke er allergifremkallende.
- Formål «o_GF1» og «o_GF3» er regulert til lekeplass og skal opparbeides etter kommunal norm.
- Det tillates etablering av offentlig turveg i formålsflaten «o_GF2». Den kan opparbeides som gruset turveg med bredde 3 meter, i tilknytning til rekreasjonsområdet, badeplass og stupetårn.
- Det er ikke tillatt å fjerne kantvegetasjonen i en sone på 20 meter fra Møllebekken. Skjøtsel i denne sonen må godkjennes av kommunen. Der kantvegetasjon mangler, tillates reetablering av kantvegetasjonen ved bruk av stedegne planter.

3.2 Naturområde, o_GN1

Område omfatter gravfelt med tilstøtende grøntområde. Alle tiltak som kan medføre terrenginngrep er ikke tillatt.

4. Landbruks-, natur og friluftsliv (PBL § 12-5. ledd nr 5)

4.1 Friluftsmål, LF1, LF2

- Formål «LF1 og LF2» er et bufferområde mellom bebyggelse og elva.
- Naturlig kantvegetasjon skal opprettholdes. Det er ikke tillatt å fjerne kantvegetasjonen i en sone på 20 meter fra Møllebekken. Skjøtsel i denne sonen må godkjennes av kommunen. Der kantvegetasjon mangler, tillates reetablering av kantvegetasjonen ved bruk av stedegne planter.

5. Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5. ledd nr 6)

5.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag, VFV1, o_VFV1, o_VFV2

- Områdene «VFV1» er privat og omfatter vannarealet i Møllebekken.
- Områdene «o_VFV1 og 2» er offentlig vannareal som et rekreasjonsområde. Formål «o_VFV1» omfatter badeplass, brygge og stupeanlegg.

6. Hensynssoner (PBL § 12-6)

6.1 Sikringszone

Frisikt, H140_





Frisiktsoner skal holdes fri for beplantning eller innretninger (gjerde, murer mm) som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veibane.

6.2 Faresone

Flom, generelt

Vannet Berse er en del av Tovdalsvassdraget. I berørt planområde må det legges på en sikkerhetsmargin på +0,3 meter ved praktisk bruk av kartet.

Flom, H320_1

Områdene «H320_1» omfatter kotehøyde for 200-årsflom til Tovdalselva (Flaksvann (Berse)). Gjennomføring av tiltak jf. pbl § 20-1 a,k,l og m tillates ikke i flomsonen.

Flom, H320_2

Område «H320_2» omfatter aktsomhetsområde for flom. Gjennomføring av tiltak innefor hensynssonen tillates ikke før flomfaren er avklart og ev. risikoreduserende tiltak iverksatt.

Høyspenningsanlegg, H370_1, H370_2.

Fareområde «H370_1 og H370_2» gjelder høyspentlinje. Det tillates ikke etablering av bebyggelse for varig opphold av personer innenfor fareområdet. Fareområdets totale bredde er 15 meter, med lik utbredelse på hver side av linjen.

6.3 Sone med angitte særlige hensyn

Hensyn landskap, H550_1.

Området «H550_1» omfatter et landskapselement langs vannet Berse. Det bør utføres med forsiktighet i forhold til hogst og skjøtsel av vegetasjon.

Bevaring naturmiljø, H560_1.

Området «H560_1» omfatter hensyn til naturmiljøet langs vassdraget. Eksisterende vegetasjon og terreng skal bevares og opprettholdes. Kun tiltak i h.h.t. godkjent utomhusplan tillates.

Ferdsel med tunge kjøretøy tillates ikke innenfor hensynssonen.

Bevaring kulturmiljø, H570_1

Innenfor H570_1 er det ikke lov å kjøre med tunge kjøretøy, lagre kjøretøy eller byggematerialer, eller gjøre inngrep i grunnen. Normal hogst og rydding av vegetasjon er tillatt.

6.4 Båndleggingssone





Båndlegging etter lov om naturvern, H720_1.

Området «H720_1» omfatter vannet Berse. Tiltak etter plan- og bygningsloven tillates ikke.

Båndlegging etter lov om kulturminner, H730_1-7.

I området finnes automatisk fredete kulturminner (gravminner og bosetningsspor). Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete kulturminnene eller fremkalle fare for at dette kan skje. Området forvaltes av regional kulturminneforvaltning etter kulturminnelovens bestemmelser.

H730_3

Eksisterende vei tillates opprettholdt. Alle nye inngrep i veiarealet, som utvidelse av veien, grøfting mm. må oversendes rette myndighet som søknad om dispensasjon etter kulturminneloven § 8, 1. ledd.

7. Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)

7.1 Rekkefølgekrav

- 7.1.1** Før det gis brukstillatelse til bebyggelsen skal det foreligge brukstillatelse for berørte samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og friområde/lekeplasser.
- 7.1.2** Før det kan gis tillatelse til fradeling eller oppføring av flere boenheter i område BFS2 og BFS3 skal det utarbeides detaljreguleringsplan.
- 7.1.3** Før det kan gis tillatelse til bygge- og anleggstiltak i områder under marin grense skal det være gjennomført geotekniske undersøkelser. Undersøkelsene skal gjennomføres i henhold til NVEs kvikkleireveileder (veileder 7/2014), eller den til en hver tid reviderte utgave.





Ring oss for et godt tilbud!

Hos oss i Sparebanken Sør får du raskt svar av en dyktig rådgiver. Vi har god kjennskap til det lokale boligmarkedet, og er tilgjengelige for deg når du trenger det.

Vi gleder oss til å høre fra deg!



Erik Luu
Rådgiver
Mob: 93 29 90 01
erik.luu@sor.no



Erik Christopher Pedersen
Rådgiver
Mob: 95 40 97 04
erik.pedersen@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjøring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeplerkjede.



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Berse terrasse 22, 4760 BIRKELAND

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

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

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

RUNAR HØYGILT | Eiendomsmegler | **948 84 770**

runar.hoygilt@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. LILLESAND** | Storgata 2D | 37 26 84 00