

Valtjønnvegen 5B

BIRKELAND



Prisantydning: **kr 1 100 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Fasade



Gang

Del av horisontaldelt tomannsbolig. Behov for oppussing/renovering. Ta kontakt med megler for visning.

OMRÅDE

ADRESSE

**Valtjønnevegen 5B, 4760
BIRKELAND**

Prisantydning

kr 1 100 000,-

Omkostninger: **kr 28 500,-**

Totalpris: **kr 1 128 500,-**

Formuesverdi: **kr 558 588,-**

Kommunale avgifter: **kr 23 515,- per år**

Eiendomskatt: **kr 4 390,-**



BRA-i: 96 m²

BRA Total: 96 m²

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1972

Soverom: 2

Rom: 3

Etasje: 1

Eierform bygning: Eierseksjon

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 1797.7 m²

Nina Merethe Bentsen

Eiendomsmegler

404 08 010

nina.bentsen@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Lillesand

Storgata 2D, 4792 Lillesand

37 26 84 00

sormegleren.no

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 87, bruksnummer 91, seksjonsnummer 1 i Birkenes kommune.

Areal

BRA - i: 96 m²

BRA totalt: 96 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 96 m² Entre, 2 soverom, gang, bad, vaskerom/bod, stue, spisestue m/åpen kjøkkenløsning

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.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Boder er brukt som oppholdsrom. Bod/badstue innforbi badet er revet. Det er nå bare et stort bad. Dette er ikke søkt om.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1797.7 m²

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet tomt med plen og beplantning. Asfaltert innkjørsel. Seksjon nr. 1 benytter seg av det som er naturlig rundt sin seksjon. Det er ikke opprettet noen skriftlig avtale om bruk av fellesområde.

Beliggenhet

Boligen ligger i et veletablert boligområde like ved Birkeland sentrum. Boligområdet består i hovedsak av villabebyggelse. Boligen ligger like ved skole og barnehage. Fra boligen er det gangavstand til Birkeland sentrum og alle de fasiliteter som følger. Det er kort vei til fine bade- og turområder.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Henrik Løvdal

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Glasserte tegltakstein fra byggetiden. Undertak av asfaltapp. Stående og liggende bordkledning.

Sammendrag selgers egenerklæring

Det er ingen egenerklæring fra selger ved tvangssalg. Eier opplyser at det minste soverommet er isolert og fått nye vegger. Det er nytt elektrisk anlegg på det soverommet og i gangen utført av Birkeland Elektro

Innhold

Entre, 2 soverom, kjøkken/spisestue, stue, 2 soverom, gang, vaskerom og bad

Standard

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Henrik Løvdal den 26.08.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. 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:

Underetasjen sjekket i august 2024. Hele leiligheten må pusses opp. Bad må totalrenoveres. Da må gulv og vegger fjernes og bygges opp på nytt. Rør og elektrisk må legges nytt.

Boligen må ha en utvidet el-kontroll og hele anlegget bør legges nytt. Kjøkkeninnredningen må byttes. Bod/vaskerom må renoveres.

Følgende avvik har fått TG3:

Utvendig > Dører - Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Innvendig > Overflater - Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Rom Under Terreng - Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Våtrom > Underetasje > Bad > Generell - Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom/bod > Generell Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom/bod > Tilliggende konstruksjoner våtrom. Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Avtrekksvifte er defekt.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg - Eldre elektrisk anlegg.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold - Eldre brannslukkerapparat og eldre røykvarsler. Disse må byttes.

Følgende avvik har fått TG2:

Utvendig > Vinduer - Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Radon Gå til side Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning - Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Tekniske installasjoner > Vannledninger Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør - Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Tekniske installasjoner > Ventilasjon - Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Det er ingen krav om løsøre /løsøreliste ved tvangssalg

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber

Parkering

Biloppstillingsplass

Diverse

Det foreligger ingen skriftlig avtale mellom de to seksjonene om bruk av uteareal.
Stoppekran til vann for seksjon 1 ligger i seksjon 2, denne bør flyttes og dør mellom seksjonene bør blokkes.
Felles forsikring for begge seksjoner, denne seksjonen betaler kr. 400,- i mnd for forsikring

ENERGI

Oppvarming

Elektrisk og vedovn

Info strømforbruk

Det er ingen krav til energiattest ved tvangssalg.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 23 515

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer avløp, eiendomsskatt, feiing og vann
Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2024 er kr. 5.110,-. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

Eiendomsskatt

Kr 4 390

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i kommunale avgifter

Formuesverdi primær

Kr 558 588

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 122 633

Formuesverdi sekundær år

2022

BOENHETEN**Eierbrøk**

1/3

OFFENTLIGE FORHOLD**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4216/87/91/1:

11.06.1993 - Dokumentnr: 3062 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:4216 Gnr:87 Bnr:155

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:4216 Gnr:87 Bnr:91

Gjelder denne registerenheten med flere

25.01.2008 - Dokumentnr: 71936 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/3

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 29.11.2000. Ferdigattesten gjelder boligen. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

29.11.2000.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Privat vei

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse, tilhører reguleringsplan Birkeland Sør 2 , datert 06.05.2021 På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie

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

KONTRAKTSGRUNNLAG**Salgs- og betalingsvilkår**

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er under tvangssalg og oppdraget er gitt av tingretten. I denne forbindelse er det viktig for en kjøper å være oppmerksom på at han har begrenset adgang til å påberope seg feil og mangler ved eiendommen. Eiendommen bør derfor befares sammen med en bygningskyndig. Det gjøres videre oppmerksom på at det gjelder spesielle regler for budgivning, overtakelse og utgifter som kan påbeløpe for kjøper. Disse vil du få opplyst ved henvendelse Sørmeqleren. Henviser forøvrig til lov om tvangsfullbyrdelse av 26.juni 1992 kap. 11 og 12. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Prisantydning

Kr 1 100 000

Totalpris

Kr 1 128 500

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr. 27.500,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

Sum omkostninger: kr 28.500,-

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

Overtakelse

Partene har en måneds ankefrist fra det tidspunkt Tingretten stadfester budet. Dette vil si at handelen ikke endelig har kommet i stand før ankefristens utløp. Oppgjørsdag / overtakelse er normalt tre måneder fra den dag medhjelper(megler) oversender budet til Tingretten for stadfestelse. Dersom eiendommen er fraflyttet, kan det være mulig å overta eiendommen før fastsatt oppgjørsdag dersom kjøpesummen er innbetalt. Overtagelse kan allikevel ikke skje før en måned etter at budet er stadfestet. Kjøpesummen skal innbetales til meglers klientkonto.

Budgivning

Det gjelder spesielle regler for budgivning, jfr. Tvangsfullbyrdsloven § 11-26. Budskjema ligger vedlagt og rådgivning fås hos Sørmeqleren.

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. Sørmeqleren AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse

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. Komplette oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeidlerens hjemmeside. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Boligselgerforsikring

Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring ved tvangssalg.

Boligkjøperforsikring

Kjøper kan ikke tegne boligkjøperforsikring ved tvangssalg

Meglers vederlag

Når det gjelder meglers vederlag er det regulert ved forskrift ved medhjelper §3-3.

Selger

Agder Tingrett

Oppdragsanvarlig

Nina Merethe Bentsen
Eiendomsmegler
nina.bentsen@sormegleren.no
Tlf: 404 08 010

Ansvarlig megler

Nina Merethe Bentsen
Eiendomsmegler
nina.bentsen@sormegleren.no
Tlf: 404 08 010

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

Salgsoppgavedato

27.09.2024



Stue med åpen kjøkkenløsning



Stue



Stue og kjøkken



Kjøkken



Soverom



Soverom



Bad



Vaskerom



SØRMEGLEREN

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

Plantegning



Fasade

Valtjønnvegen 5B

Nabolaget Birkeland sør - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

	Speiderveien Linje 36, 133, 134	8 min	0.6 km
	Birkeland Tomta/Fritun Linje 36, 133, 134, 1910, 1933	11 min	0.8 km
	Kristiansand Kjevik	24 min	
	Vennesla stasjon Linje F5	29 min	24.4 km
	Randøyane Linje 91	25.3 km	

Skoler

Birkeland skole (1-7 kl.) 461 elever, 21 klasser	7 min	0.6 km
Valstrand skole (8-10 kl.) 234 elever, 11 klasser	2 min	0.1 km
Møglestu videregående skole 405 elever, 21 klasser	13 min	11.6 km
Vennesla videregående skole 624 elever	25 min	21.4 km

«Alle passer på hverandre. Og de fleste er åpne og ærlige mennesker»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Naboskapet

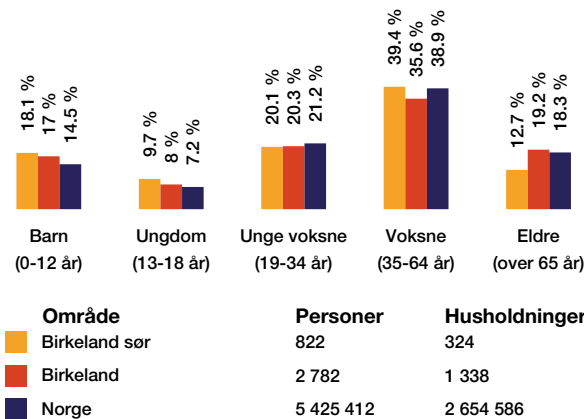
Godt vennskap 76/100



Kvalitet på skolene

Bra 64/100

Aldersfordeling



Barnehager

Hampehaugen barnehage (1-5 år) 73 barn	6 min	0.4 km
Birkenes FUS barnehage (0-5 år) 79 barn	13 min	1 km
Natveitåsen barnehage (1-5 år) 68 barn	18 min	1.4 km

Dagligvare

Coop Extra Birkeland Post i butikk, PostNord	14 min	1 km
Kiwi Birkeland	17 min	

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 97/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Gateparkering

Lett 91/100

Sport



Valstrand skole

3 min



Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...

0.2 km



Birkeneshallen

4 min



Aktivitetshall

0.3 km



Instinct Birkeland

24 min

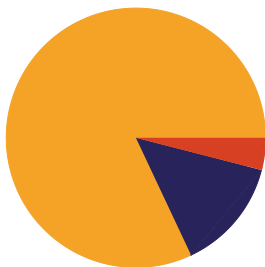


Fresh Fitness Lillesand

15 min



Boligmasse



82% enebolig
4% rekkehus
14% annet

«Trygt og gode naboer og kort vei til skole og sentrum, mange kulturtilbud, mye innen idrett»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Lillesand Senter

16 min



Birkeland Apotek

12 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)



23% i barnehagealder
42% 6-12 år
20% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



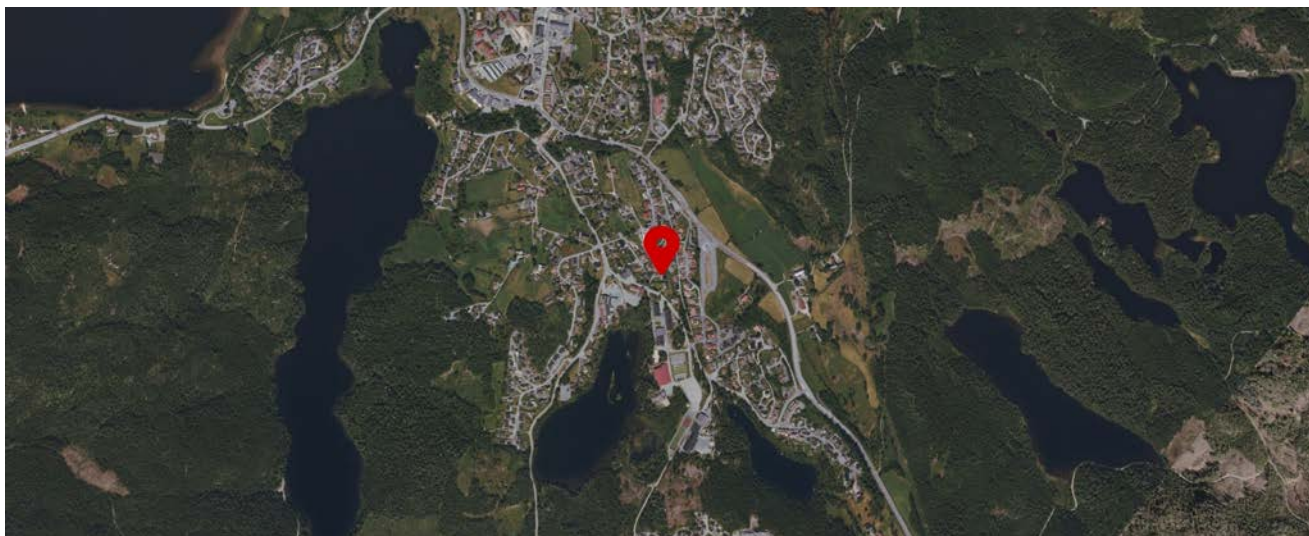
0%

43%

Birkeland sør
Birkeland
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmeigleren 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 2024

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Valtjønnvegen 5 B, 4760 BIRKELAND
 BIRKENES kommune
 # gnr. 87, bnr. 91, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 26.08.2024

Rapportdato: 05.09.2024

Oppdragsnr.: 20308-1855

Referansenummer: AN9421

Autorisert foretak: Takst og Energidoktoren AS

Sertifisert Takstingeniør: Henrik Løvdal

Vår ref: Takstmann 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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Fra tilstandsrapport jeg lagde på 1.etg. i 2022.

Glasserte tegltakstein fra byggetiden. Undertak av asfaltapp. Undertaket på der hvor det ble sjekket så forholdsvis ok ut.

Eier 1.etg. opplyste om at takteking er lagt nytt i 2007.

Takrenner og nedløp er av plast. Taknedløp går i lukket rør i bakken. Stigtrinn til pipen er ikke montert.

Det er feieluke på loftet som kan brukes av feier. Deler av taket har snøfangere.

Stående og liggende bordkledning. Ingen synlige råteskader i kledningen på befaringsdagen.

Noen bord har litt tørkesprekker. Der må det males oftere.

Underetasjen sjekket i august 2024.

Hele leiligheten må pusses opp. Bad må totalrenoveres. Da må gulv og vegger fjernes og bygges opp på nytt. Rør og elektrisk må legges nytt.

Boligen må ha en utvidet el-kontroll og hele anlegget bør legges nytt.

Kjøkkeninnredningen må byttes.

Bod/vaskerom må renoveres.

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. OGSÅ DEN delen med bilder. Der er det ofte mer utfyllende tekst. Videre poster i rapporten er mer utfyllende.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer er byttet. De er slitt. Vedlikehold må gjøres.

Eldre dør. Den har fuktskade nederst på dørblad og svill. Den må byttes.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige flater har bruksslitasje. De må pusses opp. Boligen var bebodd og møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Etasjeskillere av tre. Mur mot bakken.

Etasjeskiller har noen høydeforskjeller som er litt større enn godkjente avvik.

Ved byggetiden var det ikke krav til radonsperre.

Vedovn koblet til pipen. Plate under åpningen.

Feier bør anbefale eventuelle tiltak og sjekke pipe/feie pipe ved neste befaring.

Synlig saltutslag og fukt på vegger av mur/tre.

Innvendige dører er slitt. Dør som tar i karmen må stilles.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet må totalrenoveres. Det er synlig vann på gulvet som lekker. Vegger og gulv er delvis ødelagt. Boden innforbi badet er revet.

Elektrisk og rør må byttes.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsoner i rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Det er synlig fukt på vegger og gulvet.

Vaskerom/bod

Vaskerom er laget i boden. Rommet tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Hele rommet må renoveres og bygges opp på nytt.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsoner i rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Det er ikke boret hull i veggen mot våtrom.

Rommet har ikke fuktsikret vegg. Kommer vann på veggen vil det kunne bli skade i vegg og tilstøtende rom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre kjøkkeninnredning med utslagsvask i stål.

Innredningen har vanlig bruksslitasje.

Kjøkkenviften virker ikke.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobberrør i fra byggetiden. De må snart byttes ut i fra forventet levetid på ca 50 år. Kunne ikke se innvendig stoppekran.

Det er ikke synlig stakeluke fra avløpsrør. Det ser ut til å være lagt opp til å stake avløpsrør igjennom sluket eller i avløp fra toalett. Avløpsrør er å regnes som eldre. Oppgraderinger må etter hvert gjøres. En kontroll med kamera av avløpsrør anbefales.

Lufting fra ventil og vinduer. Elektrisk avtrekksvifte må monteres på bad og vaskerom.

Vvbereder på 198 liter fra 1995.

Eldre elektrisk anlegg.

Eldre brannslukkeapparat og eldre røykvarsler.

Disse må byttes.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

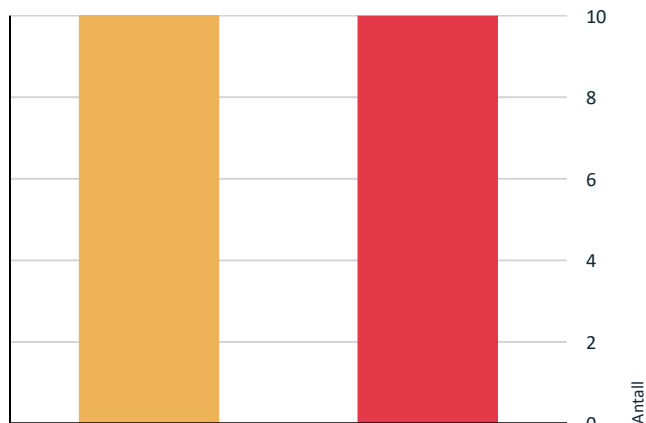
Boligbygg med flere boenheter

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

Boder er brukt som oppholdsrom. Bod/badstue innforbi badet er revet. Det er nå bare et stort bad. Dette er ikke søkt om.

Sammendrag av boligens tilstand

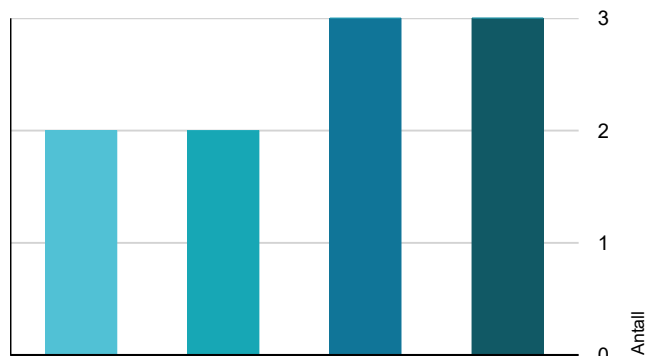
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > Underetasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > Underetasje > Vaskerom/bod > Generell

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Underetasje > Vaskerom/bod > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
Avtrekksvifte er defekt.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
Eldre elektrisk anlegg.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
Eldre brannslukkerapparat og eldre røykvarsler.
Disse må byttes.



Kostnadsestimat: Under 10 000

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Innvendig > Radon [Gå til side](#)
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.



Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.



Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.



Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).



Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1972

Kommentar
I følge eiendomsverdi, Men tatt i bruk som egen leilighet i 2008.

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.

Tilbygg / modernisering

2008	Ombygging	Tatt i bruk som egen leilighet i 2008 i følge Matrikkelrapport.
------	-----------	---



TG 3 Dører

Eldre dør. Den har fuktskade nederst på dørblad og svill. Den må byttes.

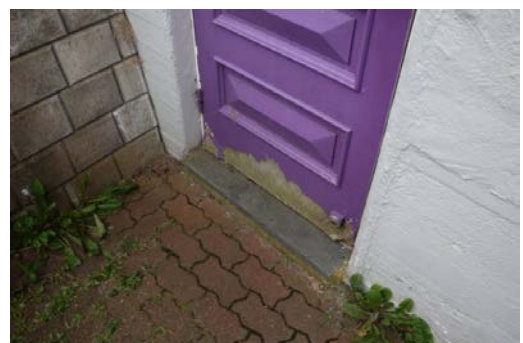
Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer er byttet. De er slitt. Vedlikehold må gjøres.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



INNENDIG

TG 3 Overflater

Innvendige flater har bruksslitasje. De må pusses opp. Boligen var bebodd og møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av tre. Mur mot bakken. Etasjeskiller har noen høydeforskjeller som er litt større enn godkjente avvik.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 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.

TG 2 Pipe og ildsted

Vedovn koblet til pipen. Plate under åpningen. Feier bør anbefale eventuelle tiltak og sjekke pipe/feie pipe ved neste befarings.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Synlig saltutslag og fukt på vegger av mur/tre.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører er slitt. Dør som tar i karmen må stilles.

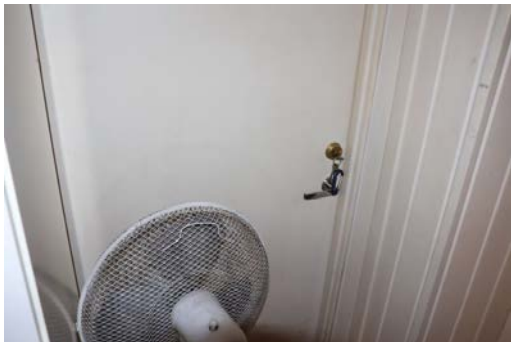
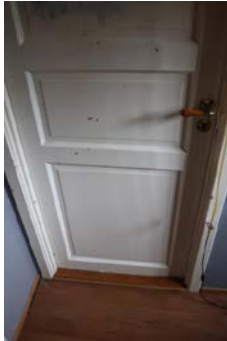
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.
- Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet må totalrenovres. Det er synlig vann på gulvet som lekker. Vegger og gulv er delvis ødelagt. Boden innforbi badet er revet. Elektrisk og rør må byttes.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsoner i rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



UNDERETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er synlig fukt på vegger og gulvet.

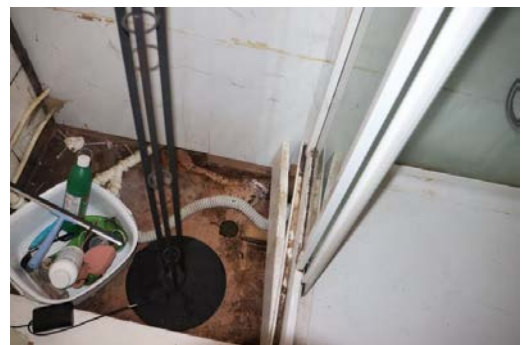
Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



UNDERETASJE > VASKEROM/BOD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Vaskerom er laget i boden. Rommet tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Hele rommet må renoveres og bygges opp på nytt.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsoner i rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



UNDERETASJE > VASKEROM/BOD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke boret hull i vegg mot våtrom. Rommet har ikke fuksikret vegg. Kommer vann på vegg vil det kunne bli skade i vegg og tilstøtende rom.

Vurdering av avvik:

- Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må rives og bygges opp på nytt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning med utslagsvask i stål. Innredningen har vanlig bruksslitasje.

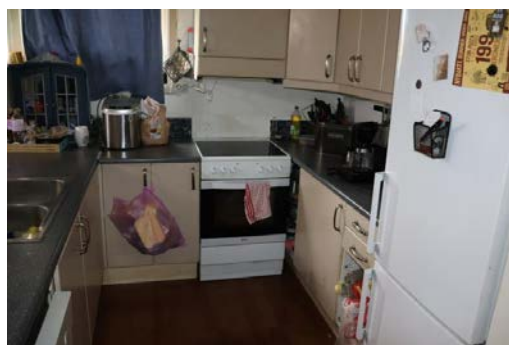
Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøkkeninnredningen er litt slitt. Bør byttes.



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Kjøkkenviften virker ikke.

Vurdering av avvik:

- Avtrekksvifte er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøkkenviften må byttes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Kobberrør i fra byggetiden. De må snart byttes ut i fra forventet levetid på ca 50 år. Kunne ikke se innvendig stoppekran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Det er ikke synlig stakeluke fra avløpsrør. Det ser ut til å være lagt opp til å stake avløpsrør igjennom sluket eller i avløp fra toalett. Avløpsrør er å regnes som eldre. Oppgraderinger må etter hvert gjøres. En kontroll med kamera av avløpsrør anbefales.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Lufting fra ventil og vinduer. Elektrisk avtrekksvifte må monteres på bad og vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 2 Varmtvannstank

Vvbereder på 198 liter fra 1995.

Årstall: 1995 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vvbereder bør skiftes.



TG 3 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Eldre elektrisk anlegg.

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.
1972 Ingen informasjon. El-anlegg er ikke rehabilitert eller fullstendig utskiftet.
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?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Tilstandsrapport

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?

Ukjent

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Ja

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Ja Det må gjøres en utvidet el-kontroll på boligen. Det må gjøres av el-kontrollør. Da vil det fremkomme hva som må fikses og hva det vil koste å utbedre.

Generell kommentar

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 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.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Eldre brannslukkerapparat og eldre røykvarsler. Disse må byttes.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

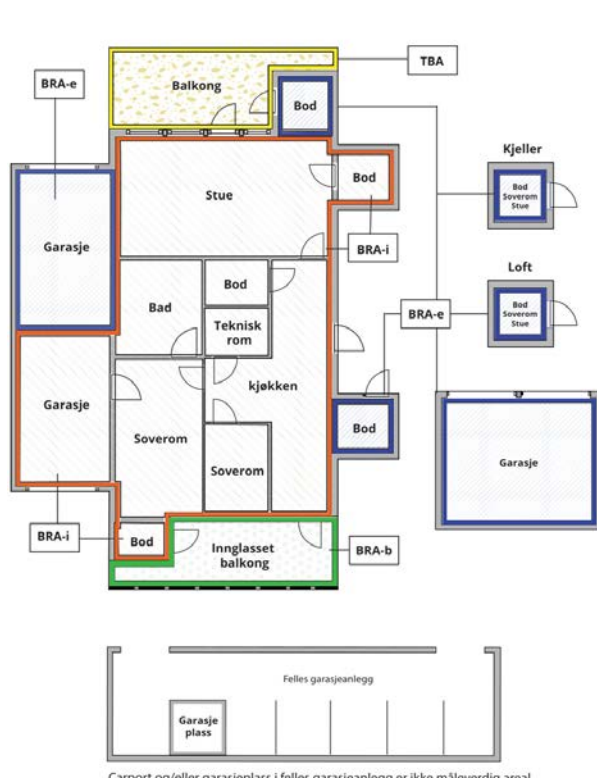
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	96			96	
SUM	96				
SUM BRA	96				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré , Soverom , Soverom 2, Gang , Bad , Vaskerom/bod, Stue/kjøkken		

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: Boder er brukt som oppholdsrom. Bod/badstue innforbi badet er revet. Det er nå bare et stort bad. Dette er ikke søkt om.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det anbefales å gjøre en gjennomgang av brannskille i boligen. Det så ikke ut til å være tilfredsstillende.

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)
Boligbygg med flere boenheter	96	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

BRA med P og S-rom er den tidligere måten å forklare areal. Den er foreløpig tatt med i rapporten. Men ny måte å forklare arealer er BRA-i og e. Totalt areal inne i boligen. Rom er tatt med etter innredning og bruk. Bod innforbi badet er revet. Vaskerom har vært bod.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.8.2024	Henrik Løvdal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4216 BIRKENES	87	91		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Valtjønnvegen 5 B							
Hjemmelshaver							
Karlsen Nina Cathrine							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i 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 hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 000 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	09.05.2019	Meg selv	Gjennomgått		Nei
Tegninger	11.10.2000		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.08.2024		Gjennomgått		Nei
Matrikkelrapport	26.08.2024		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 Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 dampsperrer 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 elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- **Areal fastsettes** etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- **Areal oppgis** i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor 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

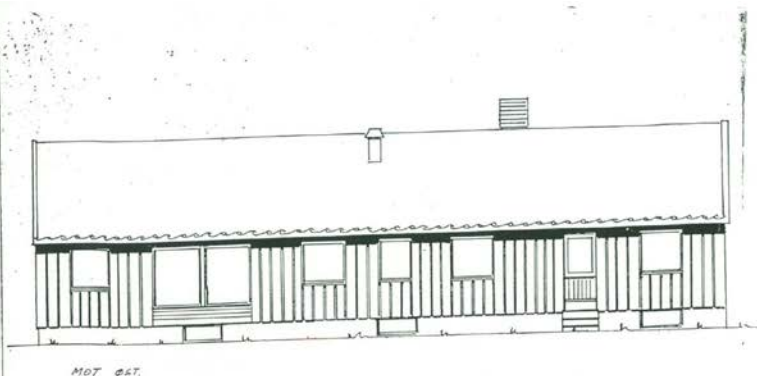
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AN9421>

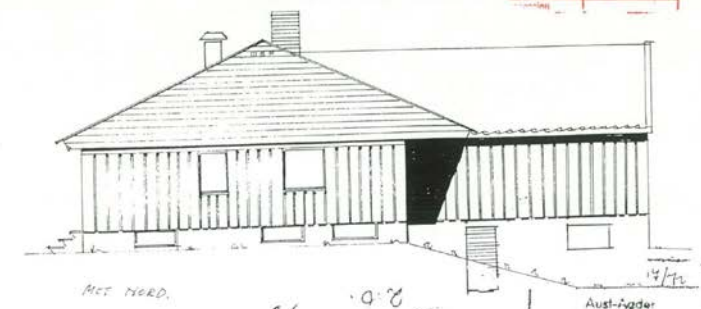
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

[illegible]



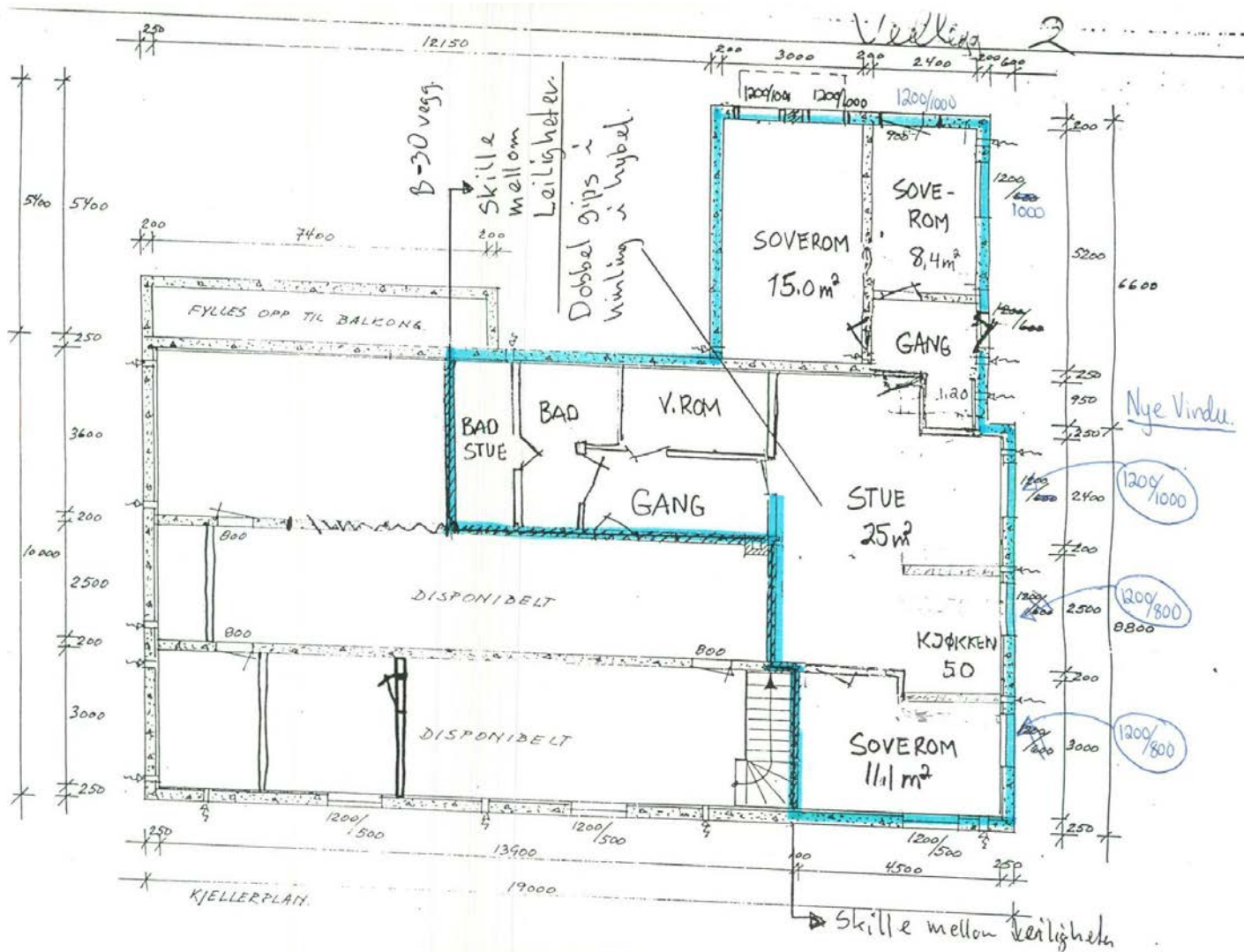
BIRKENES KOMMUNE	
Reg. nr.	Saksbeh.
11 OKT. 2000	
Ans. kode F	
Ans. kode S	
J. nr.	Dok. nr.

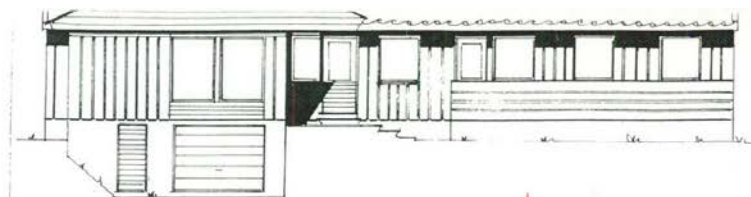


2-GENERASJONSBOLIG
 KR. ØYSTEIN AARHESLAND
 BIRKELAND
 BR. GR. FL. 222,4 M²
 M. 1.100
 AS AGDER BYGG, ÅMLI

25.5.1970. 153

V cell. 5.





MOT VEST.

Blg 10

BIRKENES KONTOR

Reg. nr. Saksnr.

11 OKT.

Ark. kode P

Ark. kode S

J. nr.

Dok. nr.

Kassasjon

Før



MOT NORD.

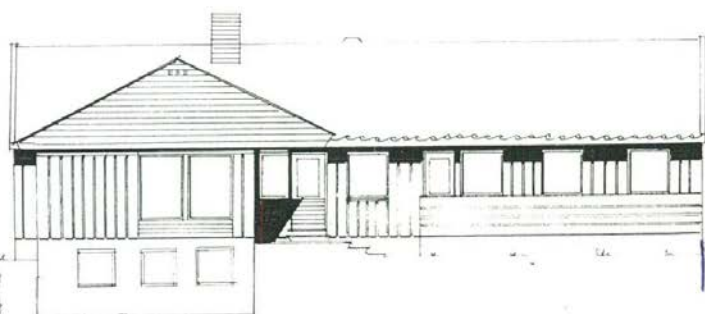
01 0.8

Gedhyent 294/70
Aust-Agder
Fylkesnemningssmann

2- GENERASJONSBOLIG
HE. ØYSTEIN AARHESLAND
BIRKELAND
BR. GR. FL. 222,4 M²
M. 1:100.

A/S AGDER BYGG, ÅMLI.

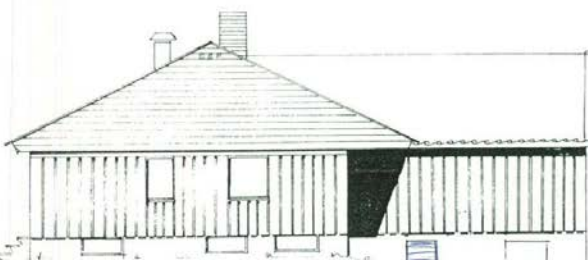
25.5.1970. 053



MOT VEST.

Ny Dør

Etter



MOT NORD.

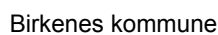
01 0.8

Aust-Agder
Fylkesnemningssmann

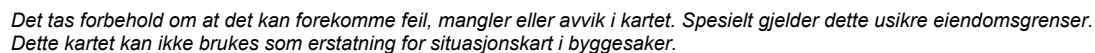
2- GENERASJONSBOLIG
HE. ØYSTEIN AARHESLAND
BIRKELAND
BR. GR. FL. 222,4 M²
M. 1:100.

A/S AGDER BYGG, ÅMLI.

25.5.1970. 053



Eiendom: 87/91/0/1
Adresse: Valtjønnvegen 5B
Dato: 26.08.2024
Målestokk: 1:1000





Eiendom: 87/91/0/1
Adresse: Valtjønnvegen 5B
Utskriftsdato: 26.08.2024
Målestokk: 1:1000



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Landbruksområder

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Båndlegginggrense nåværende
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Undervisning
-  Industri
-  Annet uteoppholdsareal
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkering
-  Turveg
-  Friområde
-  LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Frisikt
-  Båndlegging etter lov om kulturminner
-  Bestemmelseområde - Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert parkeringsfelt
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Eiendom: 87/91/0/1
Adresse: Valtjønnvegen 5B
Utskriftsdato: 26.08.2024
Målestokk: 1:1000



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.



Reguleringsbestemmelser. Områdereguleringsplan Birkeland Sør 2, i Birkenes kommune

PlanID: 20170003
Plankart dato: rev. 19.02.2021
Reguleringsbestemmelser dato: rev. 19.02.2021
Reguleringsendring dato: rev. 19.10.2021

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

1.1 Bebyggelse, fellesbestemmelser

- Betegnelsen «H01» betyr første hovedetasje.
- I byggesøknaden 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 3,5 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 vegformål 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 med høyde inntil 1,0 meter og lette gjerder med høyde inntil 1,5 meter utenfor byggegrense. Avstand til eiendomsgrense skal være minst 1,0 meter.
- 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 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.
- Alle tiltak skal minimum oppføres 4 meter fra offentlig vann og avløp.
- Alle boliger og adkomster skal tilfredsstille kravene til tilgjengelighet for alle, og opparbeides etter prinsippene om universell utforming.
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.
- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense. Bebyggelse tillates ikke oppført nærmere nettstasjon enn 5 meter.



- Løsninger for overvann skal utredes og godkjennes av kommunens VA-avdeling ved søknad om tiltak.

1.2 Boligbebyggelse, B1 – B9, B14 og B15

- 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 7,5 meter over H01.
- Maksimal gesims er 5,5 meter over H01.
- Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser på egen grunn pr boenhet.
- Det tillates leilighet/hybel i tilknytning til hovedboenheten.
- Det skal avsettes 1 biloppstillingsplasser i tillegg ved hybel/leilighet.

1.3 Boligbebyggelse, B10, B12, B13, B17

- Det tillates 1 boenhet pr tomt.
- Bygningstype: Frittliggende bolig.
- Maksimal BYA = 25 % BYA pr. tomt.
- Takvinkel skal være saltak eller valmet, med takvinkel mellom 25 - 40 grader.
- Maksimal mønehøyde er 6,5 meter over H01, 9,0 meter over H01 ved underetasje/kjeller tilpasset terrenget.
- Maksimal gesims er 3,5 meter over H01, og 5,5 meter over H01 ved underetasje/kjeller tilpasset terrenget.
- Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser på egen grunn pr boenhet.
- Det tillates leilighet/hybel i tilknytning til hovedboenheten.
- Det skal avsettes 1 biloppstillingsplasser i tillegg ved hybel/leilighet.

1.4 Boligbebyggelse, B11

- Innenfor formålsflaten tillates 4 boenheter.
- Bygningstype: Konsentrert småhusbebyggelse.
- Maksimal BYA = 40% BYA pr. tomt.
- Maksimal mønehøyde er 6,5 meter over H01, og 9,0 meter over H01 ved underetasje/kjeller tilpasset terrenget.
- Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser på egen grunn pr boenhet.

1.5 Boligbebyggelse B16

- Det tillates 1 boenhet pr tomt.
- Det tillates 2 boenheter per tomt for gnr/bnr 85/195 og 85/196.
- Bygningstype: Frittliggende bolig.
- Maksimal BYA = 25 % BYA pr. tomt.
- Maksimal BYA = 40% BYA pr. tomt for gnr/bnr 85/195, 85/196, 85/197 og 85/198.
- Maksimal mønehøyde er 6,5 meter over H01, og 9,0 meter over H01 ved underetasje/kjeller tilpasset terrenget.
- Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser på egen grunn pr boenhet.





- Det skal avsettes 1,5 biloppstillingsplasser på egen grunn per boenhet for gnr/bnr 85/195 og 85/196.
- Det tillfates leilighet/hybel i tilknytning til hovedboenheten.
- Det skal avsettes 1 biloppstillingsplasser i tillegg ved hybel/leilighet.

1.6 Boligbebyggelse, B18, B19, B20, B21, B22

- Det tillates 1 boenhet pr tomt.
- Bygningstype: Frittliggende bolig/bolig i kjede.
- Maksimal BYA = 40 % BYA pr. tomt.
- Takvinkel skal være saltak, med takvinkel mellom 25 - 40 grader.
- Maksimal mønehøyde er 6,5 meter over H01, 9,0 meter over H01 ved underetasje/kjeller tilpasset terrenget.
- Maksimal gesims er 3,5 meter over H01, og 5,5 meter over H01 ved underetasje/kjeller tilpasset terrenget.
- Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser på egen grunn pr boenhet.
- Det tillates leilighet/hybel i tilknytning til hovedboenheten.
- Det skal avsettes 1 biloppstillingsplasser i tillegg ved hybel/leilighet.
- Det er ikke krav til parkering på egen grunn i formål «B19».

1.7 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS1

- Maksimal BYA = 25 % BYA pr. tomt.
- Takvinkel skal være saltak, med takvinkel mellom 20-45 grader.
- Maksimal mønehøyde er 7,5 meter over H01.
- Maksimal gesims er 5,5 meter over H01.
- Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser på egen grunn pr boenhet.

1.8 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS 2

- Bebyggelsen skal i hovedsak oppføres som trehus- bebyggelse. Andre materialer kan være synlige i fasadene, f. eks grunnmur eller deler av fasade i naturstein, tegl, mur eller betong.
- Maksimal BYA = 40 % BYA pr. tomt.
- Bygningene skal ha flate tak eller saltak. Takvinkel skal være saltak mellom 20-45 grader for saltak.
- Maksimal mønehøyde er 7,5 meter over H01 ved saltak.
- Maksimal gesimshøyde er 5,5 meter H01 ved saltak.
- Maksimal mønehøyde er 6,5 meter over H01 ved flatt tak.
- Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser per boenhet.
- Maksimal planeringshøyde kote 59.

1.9 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS 3 og BFS10

- Bebyggelsen skal i hovedsak oppføres som trehus- bebyggelse. Andre materialer kan være synlige i fasaden, f. eks grunnmur eller deler av fasade i naturstein, tegl, mur eller betong.
- Maksimal BYA = 25 % BYA pr. tomt.
- Bygningene skal ha valmet tak eller saltak.
- Maksimal mønehøyde er 7,5 meter over H01.





- Maksimal gesims er 5,5 meter over H01.
- Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser på egen grunn pr. boenhet.

1.10 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS4

- Innenfor formålsflaten tillates 3 boenheter.
- Bygningstype: Frittliggende småhusbebyggelse.
- Maksimal BYA = 35 % BYA pr. tomt.
- Maksimal mønehøyde er 7,5 meter over H01.
- For Ospekollen 31, maksimal planeringshøyde kote +58,5 moh.
- For Ospekollen 33, maksimal planeringshøyde kote +64,5 moh.
- For Ospekollen 43, maksimal planeringshøyde kote +69,0 moh.
- Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser på egen grunn pr boenhet.

1.11 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS5 - 9

- Det tillates 1 boenhet pr tomt.
- Bygningstype: Frittliggende småhusbebyggelse.
- Maksimal BYA = 35 % BYA pr. tomt.
- Takvinkel skal være saltak, med takvinkel mellom 25-40 grader.
- Maksimal gesims er 5,5 meter over planert terrengnivå.
- Maksimal mønehøyde er 6,5 meter over H01, 9,0 meter over H01 ved underetasje/kjeller tilpasset terrenget.
- Maksimal gesims er 3,5 meter over H01, og 5,5 meter over H01 ved underetasje/kjeller tilpasset terrenget.
- Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser på egen grunn pr boenhet.
- Det tillates leilighet/hybel i tilknytning til hovedboenheten.
- Det skal avsettes 1 biloppstillingsplasser i tillegg ved hybel/leilighet.

1.12 Barnehage, o_BBH

- Område er regulert til barnehage.
- BYA = 50 % BYA.
- Maksimal mønehøyde er 8,5 meter over planert terreng.
- Maksimal gesims er 7 meter over planert terreng.
- Det tillates saltak eller pulttak/flatt tak.
- Før det gis byggetillatelse, skal det utarbeides godkjent illustrasjonsplan for hele arealformålet, som viser bebyggelsens utforming, avkjørsler, parkering og uteoppholdsareal.

1.13 Undervisning, o_BU

- Området er regulert til undervisning (skole).
- Maksimal BYA = 40 % BYA.
- Maksimal mønehøyde er 13 meter over planert terreng.
- Maksimal gesims er 11 meter over planert terreng.
- Det tillates saltak eller pulttak/flatt tak.
- Før det gis byggetillatelse, skal det utarbeides godkjent illustrasjonsplan for hele arealformålet, som viser bebyggelsens utforming, avkjørsler, parkering og uteoppholdsareal.





1.14 Uteoppholdsareal, f_BUT1

- Området «f_BUT1» er regulert til felles uteoppholdsareal, og er en snarvegforbindelse til lekeplass og mellom to veger.
- Arealet er felles for brukerne i området.

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_SKV1-5, f_SKV1 – 8, SKV1

- Område «o_SKV1» er offentlig og i arealene inngår kjørebane og skulder. Det er byggegrense på 50 meter fra senterlinje fv. 402 der det ikke er fremkommer byggegrense i plankartet.
- Område «o_SKV2 - 5» samt «SKV1» er offentlig og i arealene inngår kjørebane og skulder. Det er byggegrense på 6,5 meter fra senterlinje kommunal veg der det ikke fremkommer byggegrenser i plankartet.
- Område «f_SKV1 - 8» er felles veg for bakenforliggende brukere og rettighetshavere. I arealene inngår kjørebane og skulder.

2.2 Gang-/sykkelveg, o_SGS1 - o_SGS7

- Områdene er offentlige og er regulert til gang-/sykkelsti. Gang-/sykkelsti skal anlegges i samsvar med Statens vegnormal og kommunal norm.
- I formål «o_SGS3» og «o_SGS4» tillates kjøring for tilhørende boligeiendommer.

2.3 Annen veggrunn - grøntareal

- Områdene er offentlige og felles. Omfatter skjærings- og fyllingsskråninger, grøfter, snøopplag, rekkverk og lignende. Fylling/skjæring kan anlegges på tilstøtende formål.
- Det er ikke tillatt med parkering i formålet.

2.4 Parkeringsplass (på grunnen), f_SPP1 - 2

- Områdene «f_SPP1» er regulert til parkeringsplass, og er felles for rettighetshavere.
- Områdene «f_SPP2» er regulert til parkeringsplass, og er felles boligområdet «B19».





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 Turveg, o_GTD1, o_GTD2

Område «o_GTD1 og o_GTD2» er offentlig turdrag som snarveg mellom veger og atkomst til lekeområde «o_GF11».

Det tillates kjøring for tilhørende boligeiendommer.

3.2 Friområde, o_GF1 – 15

- Område «o_GF1-15» er offentlige friområder og skal være allment tilgjengelig. Det tillates bygninger eller anlegg som er nødvendig og formålstjenlig for områdets bruk og drift.
- Det tillates etablering av offentlig turveg i formålsflaten «o_GF1». Den kan opparbeides som gruset turveg med bredde 3 meter, i tilknytning til rekreasjonsområdet ved Øygardstjønn.
- Formål «o_GF2 - 3» og «o_GF6 -15» er regulert til lekeplass og skal opparbeides etter kommunal norm.
- Ny vegetasjon skal være arter som ikke er allergifremkallende.

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

4.1 Friluftsmål, LF1

- Formål «LF1» er et skogsområde. Landbruksrelatert virksomhet tillates.

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

5.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag, VJV1, VJV4 – VJV7

- Områdene «VJV 4-7» er privat vannareal og omfatter rekreasjonsområde i Møllebekken
- Områdene «VJV1» er privat vannareal og omfatter vannarealet i Øygardstjønn.
- Det er ikke tillatt å fjerne kantvegetasjonen i en sone på 20 meter fra Møllebekken. Skjøtsel i denne sonen må godkjennes av Statsforvalteren. Der





kantvegetasjon mangler, tillates reetablering av kantvegetasjonen ved bruk av stedegne planter.

6. Hensynssoner (PBL § 12-6)

6.1 Sikringssone

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, H320_1, H320_2 og H320_3

Område omfatter aktsomhetsområde for flom. Gjennomføring av tiltak innenfor 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. Ved utbygging i området skal høyspent føres i jordkabel.

6.3 Båndleggingssone

Båndlegging etter lov om kulturminner, H730_1, H730_2, H730_3, H730_4 og H730_5

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.

7. Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)

7.1 Rekkefølgekrav

7.1.4 Før det gis rammetillatelse til nye boliger i område BFS2, BFS 3 og BFS10, skal område «o_GF6» (lek) være ferdig opparbeidet.

7.1.5 Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse skal det foreligge ferdigmelding for berørte samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og friområde/lekeplasser.





- 7.1.6** Før det gis igangsettingstillatelse til bygging av boligbebyggelse i område BFS2,3 og 10 skal det foreligge plan for tilkobling til vannforsyning og avløp. Planen skal godkjennes av kommunen.



RETURNERES TIL.

BIRKENES KOMMUNE	
07/882	04RA
14 NOV 2007	
APR. 2008	87/91
APR. 2008	
J. 17	Dok. nr.
KASSASJEF	

Jnr. 67/2007 S. 11

Begjæring om:

- ☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

1. EIENDOMMEN

Kommunens nr.	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
928	BIRKENES	87	91		

2. HJEMMELSHAVER(E)

Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
989 714 368	PAULSEN INVEST AS	1/1
		
Doknr: 71936 Tinglyst: 25.01.2008 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM		

3. BEGJÆRING

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 23. maj 1997 nr. 31) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S-nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S-nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S-nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S-nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	1		13				25				37			
2	B	2		14				26				38			
3				15				27				39			
4				16				28				40			
5				17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere:				3				=nevner:				3			

4. SUPPLERENDE TEKST

I feltet inntas rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

TOMTEN ER FELLES FOR SAMEIET

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 1 AV 3
15/10-07	Inge Paulsen.	BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

5. EGENERKLÆRING

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder plantagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
 eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
 eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen,
 eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å
 skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameierens felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke
 vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har
 egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
 eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
 eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. TEGNINGER M.V.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
 På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)
- d) Vedtekter (§28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. UNDERSKRIFTER

Sted, dato

Hjemmelshaver (§ 7 og 12) / Styret (§ 13)

Ektefelle/registrert partner

(ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/
 registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøker
 reduseres)

DATO

PARTENES UNDERSKRIFTER

SIDE 2 AV 3

BEGJÆRING
 OM OPPDELING
 I LEIERSEKSJONER
 RESEKSJONERING



8. STYRETS SAMTYKKE M V VED RESEKSJONERING

- ☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at samelemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Dato, Sted

Underskrift

9. KOMMUNENS TILLATELSE TIL SEKSJONERING/RESEKSJONERING

- ☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt
Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr

Bnr

Fnr

Snr

87 91

kommune

Dato

Stempel og underskrift

22.01.2008

Ole A. Paulsen

BIRKENES KOMMUNE
oppmålingsmyndigheten

DATO

PARTENES UNDERSKRIFTER

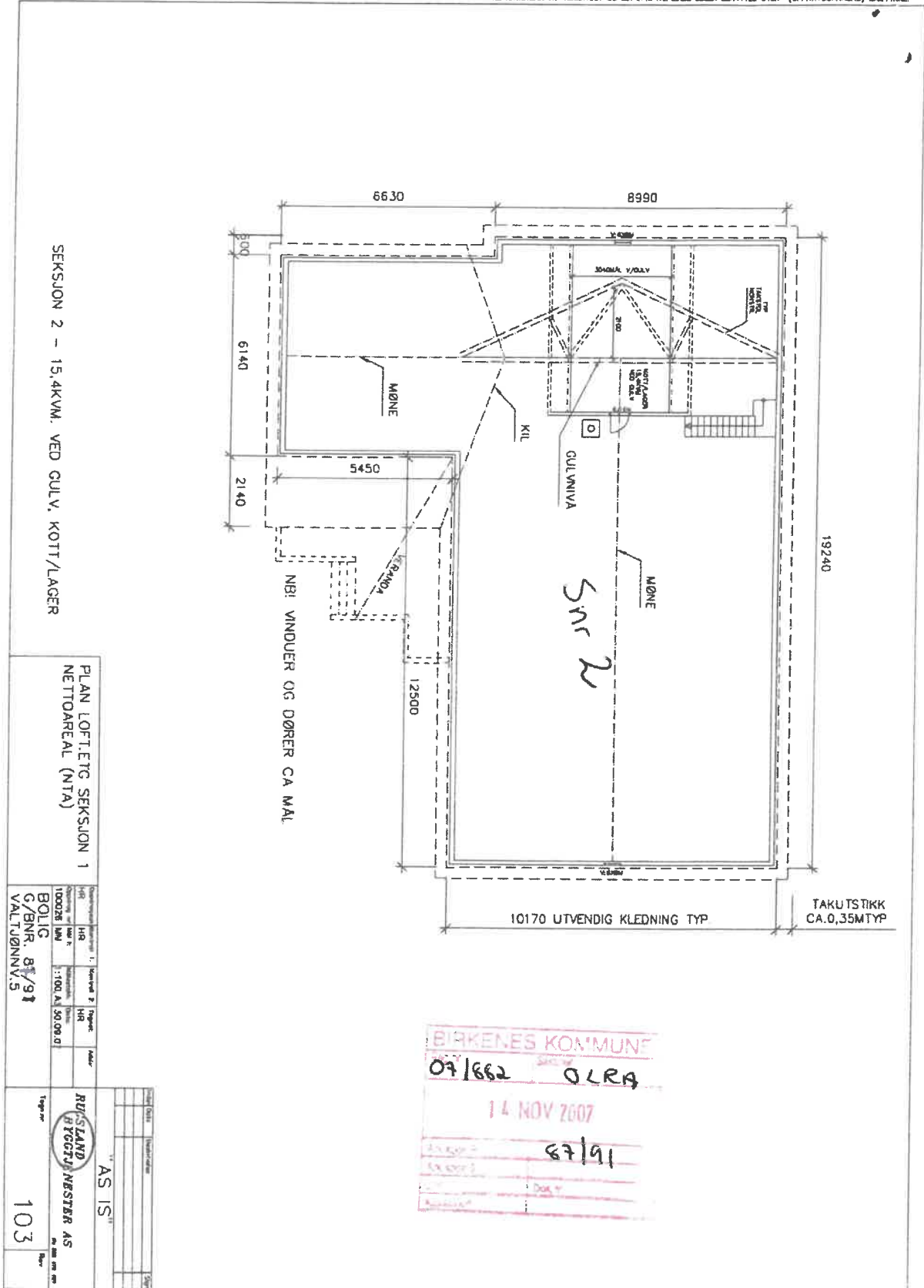
SIDE 3 AV 3

15/10-07

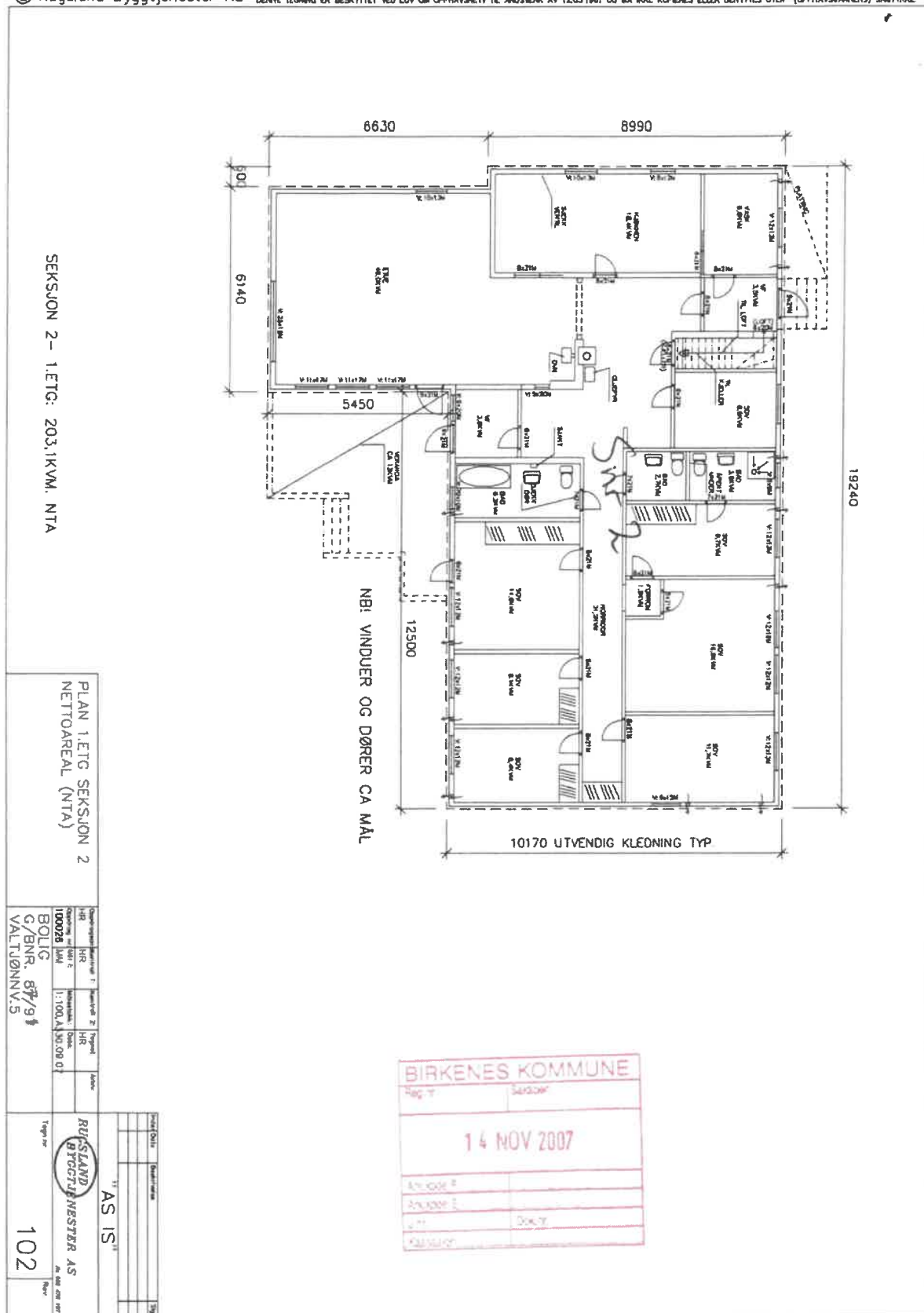
Inge Paulsen

BEGJÆRING
OM OPPDELING
I EIERSEKSJONER/
RESEKSJONERING

© Rugsland Byggtjenester AS DENNE TEIING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHavsRETT TL ANDSVERK AV 12.05.1961 OG MA VRE KOPERES ELLER BENYTTES UTEN (OPPHAVSMAHNS) SAMTYKKE.



© Rugsland Byggjenester AS DENNE TEIINGEN ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHavsRETT TL ANDSVERK AV 12.05.1961 OG MÅ HOKE KOPERES ELLER BENYTTES UTEN (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE





© Rugslund Byggtjenester AS

DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHavsRETT TL JANDVERK AV 12.05.1981 OG MA ROE KOPIERES ELLER BRUKTES UTEH (OPPHAVSRETTENS) SAMTYKKE.

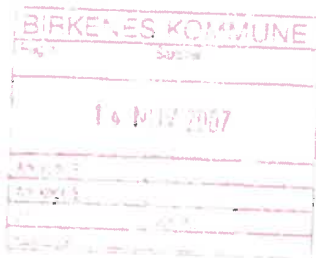
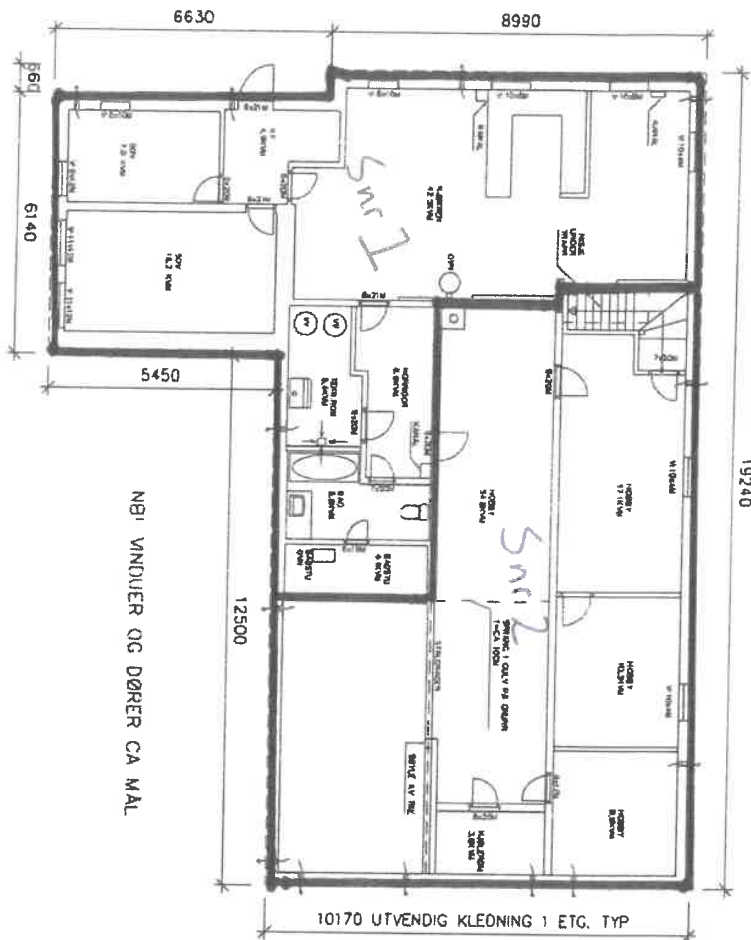
SEKSJON 1, TOT 85,9KVM, NTA, NEI IKKE BOD
SEKSJON 2, UETG. 94,8KVM, NTA (BODER)

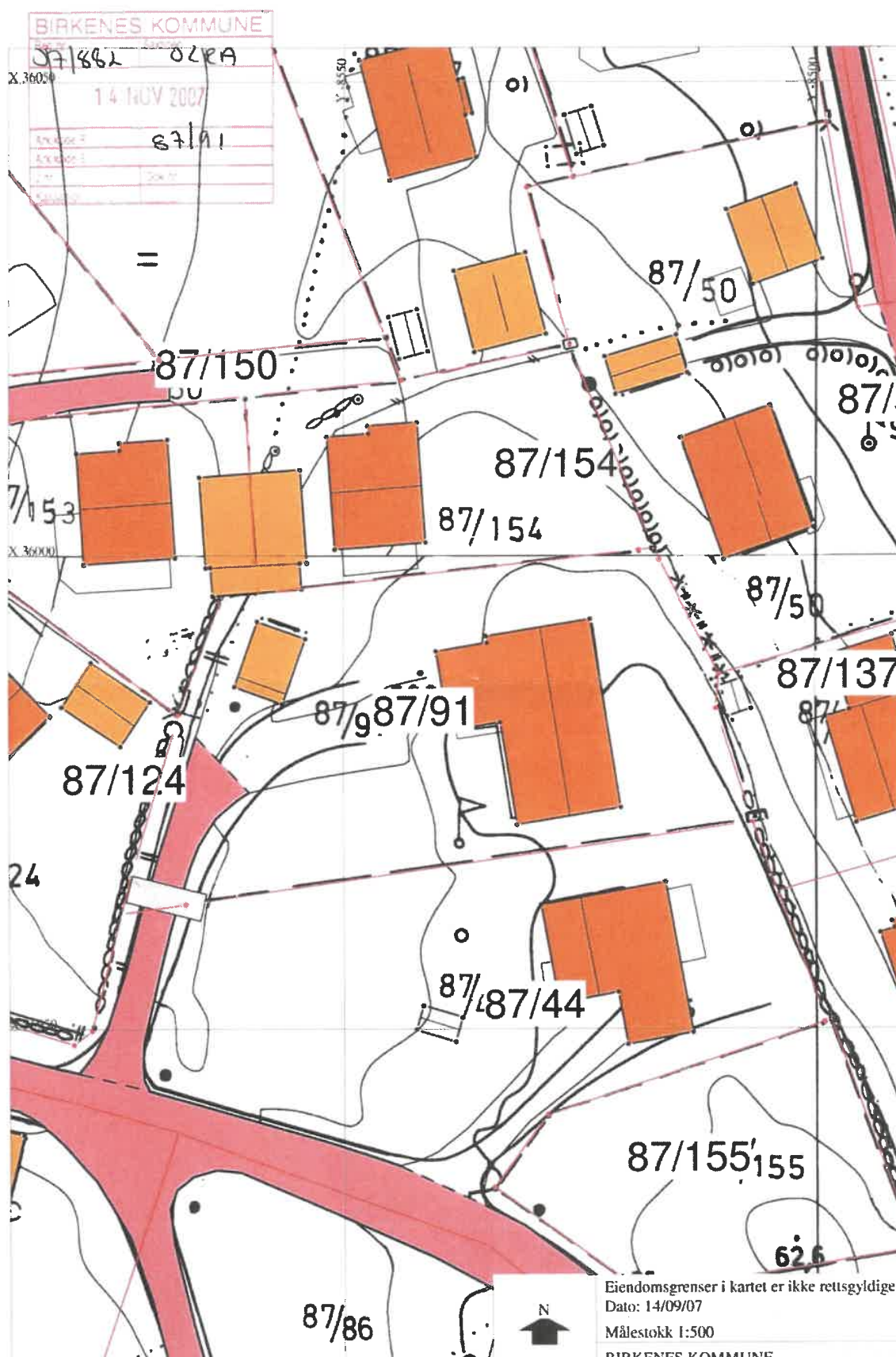
PLAN UETG SEKSJON 1 OG 2
NETTOAREAL (NTA)

HR	HR	HR	HR	HR	HR
1000028	1000028	1000028	1000028	1000028	1000028
1000028	1000028	1000028	1000028	1000028	1000028
1000028	1000028	1000028	1000028	1000028	1000028

RU/SLAND	101
BYGGTJENESTER AS	

AS IS







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

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.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	23.01.2008	Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.02.2024	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/3		

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	87/91, 87/91/0/1, 87/91/0/2
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Seksjonering	23.01.2008			87/91, 87/91/0/1
Seksjonering				

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KARLSEN NINA CATHRINE F220176*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	VALTJØNNVEGEN 5 B 4760 4760 BIRKELAND	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Valtjønnvegen 5B	U0101	87/91/0/1	99	3	1	1	

Adresse

Vegadresse: Valtjønnvegen 5 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4760 BIRKELAND	Kirkesogn	05060401 Birkenes
Grunnkrets	105 Birkeland sør	Tettsted	3581 Birkeland
Valgkrets	1 Birkeland		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	167665683		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 167665683: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	413
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	413
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		10.10.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Valtjønnvegen 5B	U0101	87/91/0/1	99	3	1	1	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	208	0	208	0	0	0
U01	1	205	0	205	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 87/91

Bruksnavn	VARHAUG	Beregnet areal	1797.7
Etablert dato	11.01.1971	Historisk oppgitt areal	2250
Oppdatert dato	09.02.2024	Historisk arealkilde	Annen arealkilde (9)
Bruk av grunn	()	Antall teiger	1
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.ervert

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☒ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6465020.04	455439.6	0	Ja	1797.7	



Birkenes kommune
Plan- og miljø
Teknisk kontor

Birkenes Byggsenter AS
Postboks 153

4795 BIRKELAND

Birkeland, 20.09.2002
Arkivnr: 87/91 L42 - 00/01519-6

FERDIGATTEST

(Etter plan- og bygningsloven § 99)

Tiltakshaver:
Karen Borghild Birkeland
Valtjønneveien 5
4760 Birkeland

Eiendommen/byggeplass:	Gnr.	Bnr.
Valtjønneveien 5	87	91

Deres søknad:	29.09.00	
Arbeidets art:	Bruksendring, innredning av leilighet i underetasje.	
Byggets art:	Bolig	
Behandling/vedtak:	Behandlet av bygningssjefen	
Vedtak dato:	29.11.00	Saksnr.: D 86

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunn av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 kap. V.

Den fremlagte dokumentasjonen bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følges av gjeldene bestemmelser er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i byggetillatelsen.

I. Aanesland
Ivar Aanesland
Sign/stempel

Kopi: (Tiltakshaver, ansvarshavende)

BUDSKJEMA

TVANGSSALG



Eiendom:

Valtjønnvegen 5B, 4760 BIRKELAND

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

Siffer	Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Jeg/vi er kjent med at eiendommen selges etter reglene i Tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at Avhendingsloven ikke gjelder ved tvangssalg. Videre er jeg/vi klar over at dersom rettens medhjelper innen utløpet av budfristen, gir melding om at budet er det budet medhjelperen vi anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra den dato budet sendes til Tingretten. Videre er jeg/vi kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud - dersom det blir stadfestet av Tingretten - er bestemmende for rettigheter og plikter. Det er også gjort oppmerksom på at Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves). Dersom Tingretten stadfester budet, gir jeg/vi herved fullmakt til medhjelper, **#navn.firma**, til å begjære skjøte utstedt i mitt/vårt navn og utlevert til seg. Jeg/vi er klar over at det gjelder særlige regler ved Tingrettens tvangssalg, og at noen av de sentrale punkter er inntatt på side 2 og 3 i dette budskjema, som jeg/vi har lest. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglers salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Egenkapital:	Kr	Lånefinansiering:	Kr
Sum totalt:	Kr	Långiver:	Bankens navn
Saksbehandler:	Navn	Telefonnummer	

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 bekrefter at informasjon om tvangssalg er gjennomgått. 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. 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.

Signatur Dato/sted

Signatur Dato/sted

Siden nærværende eiendom selges etter tvangslovens bestemmelser er det svært viktig at du leser nøye gjennom denne orienteringen og forstår innholdet.

SÆRLIGE REGLER KNYTTET TIL BUD PÅ EIENDOM SOM SELGES SOM TVANGSSALG:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en boligsalgsrapport. En slik boligsalgsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard. Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- Eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- Medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- Eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for. Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Tingretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Tingretten finner dette åpenbart grunnløst. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser. I hovedsak skjer budgivning på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsleiligheter. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller.
Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Tingretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt.
Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Budgiver(s) initialer



SØRMEGLEREN

Budgiver(s) initialer

FORTS. FRA FOREGÅENDE SIDE:

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdsesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i det distrikt eiendommen er.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Tingretten for tinglysing. Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdsesloven. Fremstillingen er ikke uttømmende. Bestemmelsene finnes i kap. 11 og kap. 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.

Ovenstående informasjon er gjennomlest og forstått:

Signatur Dato/sted

Signatur Dato/sted

Kopi av legitimasjon
Budgiver 1

Kopi av legitimasjon
Budgiver 2

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

NINA MERETHE BENTSEN | Eiendomsmegler | **404 08 010**

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