

# Kjørkeheiveien 9

Konsmo Sentrum



Prisantydning: **kr 1 500 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormeqleren.no



# Innholdsrik enebolig sentralt i Konsmo.

## OMRÅDE

**Konsmo Sentrum**

## ADRESSE

**Kjørkeheiveien 9, 4525**

**KONSMO**

## Prisantydning

**kr 1 500 000,-**

Omkostninger: **kr 54 500,-**

Totalpris: **kr 1 554 500,-**

Formuesverdi: **kr 545 962,-**

Kommunale avgifter: **kr 8 664,- per år**



BRA-i: 257 m<sup>2</sup>

BRA Total: 257 m<sup>2</sup>

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1968

Soverom: 4

Etasje: 3

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 421.5 m<sup>2</sup>

**Kai André Osestad**

Eiendomsmegler

**990 99 201**

**kai.osestad@sormegleren.no**

**Sørmeqleren AS, avd. Mandal**

Store Elvegata 35, 4502 Mandal

38 26 66 66

sormegleren.no



# KJØRKEHEIVEIEN 9

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 428, bruksnummer 31 i Lyngdal kommune.

### Areal

BRA - i: 257 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 257 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 111 m<sup>2</sup>

1. etasje

BRA-i: 124 m<sup>2</sup> Entre, trappegang, gang, vaskerom, bad, wc-rom, 3 soverom, stue og kjøkken.

2. etasje

BRA-i: 22 m<sup>2</sup> Loftstue og soverom.

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

Trappehullet er medregnet arealet. Avvik på åpent areal vil kunne forekomme, arealet er kun enkelt oppmålt. Rommene er betegnet etter bruken på befaring, avvik godkjenninger vil kunne forekomme. Se punkt lovligheter for mer.

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Mangler data den 24.04.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

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

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

421.5 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Tomten består parkeringsareal og hage med plen og øvrig beplantning.

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger sentralt til i Konsmo. Her er det gode solforhold og kort avstand til blant annet butikk, bensinstasjon, skole og idrettsanlegg m/flerbrukshall.

**Adkomst**

Se vedlagte situasjonskart.

**Bebyggelsen**

Området er en del av et etablert boligområde bestående av eneboliger i kombinasjon med noen rekkehus/ flermannsboliger.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehage og barneskole på Helle, ca 1 km fra eiendommen. Flott idrettsanlegg m/flerbrukshall ligger også på Helle. Flott Frisbeegolfbane et par tre hundre meter fra eiendommen.

**Skolekrets**

Konsmo/Helle.

**Bygningssakkyndig**

Kristian Torland

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Plate på mark, Grunnmur m/kjeller. Vinduer/dører med koblede enkle glass, enkle glass, isoler og 2-lags glass. Innerdører slette. Liggende kledning, Stående kledning. Delvis innredet /kaldtloft. Saltak. Takstein. Etasjeskille: Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag.

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Våtrom

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

Beskriv feilen og omfanget: lekkasje i baderomsvegg i juni 2011

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

2.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid. 2.1.2 Årstall: 2011.

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært.

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Badet ble renoverert juli 2011. Ny vegg til tilstøtende soverom.

Nytt flilagt gulv m/varmekabler. Nytt dusjkabinett og toalett. Dette ble gjort ett år før vi overtok så jeg vet ikke mer om hvem som gjorde det. Dette var en forsikringssak.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Gjensidige forsikring

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei.

Tak, yttervegg og fasade

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

Beskriv feilen og omfanget: En taksten hadde flyttet seg og det var hull i den, dette medførte lekkasje ned bak soveromsvegg på loftet i kottet. Det ble oppdaget og reparert ved å bytte takstein.

Kjeller

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

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

Beskriv omfanget: Det har vært noen fuktmerker, det er drenert på utsiden mot butikken i forbindelse med bygging av ny rundkjøring.

Rør

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

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

13.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid. 13.1.2 Årstall: 2018.

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært.

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Lagt rør i rør på det meste av innvendige rør, kan sees i taket på kjelleren.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Hjorteland Rørlegger

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei.

#### Ventilasjon og oppvarming

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

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen? Kjenner ikke til det.

#### Skjevheter og sprekker

18. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? 2 Ja.

Beskriv feilen eller endringen: Montert ny pipehatt på pipen i 2012.

#### Planer og godkjenninger

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

Beskriv nærmere hvilke forhold: Det er bygget ny rundkjøring som er plassert nesten inntil husveggen. I forbindelse med dette, er det drenert og lagt ned nye avløpskummer på flere steder utenfor. Det er gjort endringer på eiendommen og foretatt ett makebytte med fylkeskommunen, noe som gjør at det ble mer parkeringsplass utenfor.

#### Andre opplysninger:

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

Beskriv nærmere hvilke forhold: Det er bygget ny rundkjøring som er plassert nesten inntil husveggen. I forbindelse med dette, er det drenert og lagt ned nye avløpskummer på flere steder utenfor. Det er gjort endringer på eiendommen og foretatt ett makebytte med fylkeskommunen, noe som gjør at det ble mer parkeringsplass utenfor.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

#### **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 Mangler data den 24.04.2024, 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:

Enebolig beliggende i sentrum av Kongsmo. Området tilbyr nærhet til skole, barnehage, turområder samt kollektivtransport b.l.a. Romslig og attraktiv bolig med fint potensiale som er oppført i 1968. Av nyere overflater neves det flere laminat gulver, loftsetasjen rom samt bad fra 2011 b.l.a. Øvrige overflater på boligen både innvendig og utvendig fremstår av noe eldre dato samt stedvis fra byggeåret og man vil måtte påregne noe moderniseringer/vedlikehold av overflatene. Det er registrert enkelte konstruksjoner som er gitt TG 2 og TG 3, da dette blant annet er

forhold hvor utførelse avviker fra standardens krav (NS3600), og ikke nødvendigvis har skader eller feil som tilsier at umiddelbare tiltak er nødvendig. Samtidig er det enkelte av forholdene som blant annet påvirker sikkerhet i bruk og vannskadesikkerhet, og vil således anbefales at tiltak utføres. Deler av avvikene er enkelt beskrevet nedenfor og blir ytterligere kommentert i rapport:

Følgende avvik har fått TG3:

- Drenering er svekket og rom under terreng har avvik.

Oppsummering: Dreneringen fungerer ikke som tiltenkt. Det er tydelige tegn på fukt og skader i kjelleren.

For videre omtale se "rom under terreng"

Anbefalte tiltak:

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas. Drenering må skiftes ved ønske om tørrere kjeller. Taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen. For videre omtale se "rom under terreng"

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000.

Rom under terreng:

Kjeller Oppsummering: Dreneringen er svekket og det registreres fukt og mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuksikring mot grunnmasser. Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørring.

Anbefalte tiltak:

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Kjelleren må ha mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting og lagring av fuktømfintlig utstyr anbefales ikke. Fuksikringstiltak må påregnes om ønske om tørrere kjeller, se punkt drenering for kostnad utbedring drenering.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

- Trapper mangler rekkverk.

Oppsummering: TG3 gis etter krav da begge de støpte trappene mangler rekkverk. - Av øvrige avvik registreres lave rekkverk mot dagens krav på 1m. - Hull i betong trapp kjeller, sluk må og holdes fri fra smuss her. - Støpt veranda har en større sprekk i seg.

Anbefalte tiltak:

Rekkverk må monteres iht. krav. Kostnad gitt dette. For å lukke avviket må høyden på rekkverk allerede anlagt heves til dagens krav på 100 cm. Overflatebehandling må påregnes. Ved fjerning av oljetank lag ny veranda hvor støpt.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

- Vinduer/dører med avvik.

Oppsummering: TG3 gis takvinduet som har en pågående mindre lekkasje. Videre ble det mellom to av de store stuevinduer mot kjøkken også registrert fukt innvendig, vinduer ut fra veranda har og noe mindre fukt/råteskader.

Øvrige vinduer har og flere avvik ved:

- Flere vinduer vil ikke åpnes eller tar imot karmen.
- Registrert ett par sprukne glass i kjellervinduer samt ett punktert/kondenserer.
- Dører tar imot karmen.
- Flass/kondensmerker og stedvis bruksslitasje på dører/vinduer.
- Verandadør 2004 gliper og er utett.
- Defekte pakninger m.m.
- Alder vinduer/dører.

Anbefalte tiltak:

Utskifting av vinduer med skade må påregnes. Gjennomgang av alle de andre vinduer/dører må påregnes og det må taes høyde for overflatebehandlinger, justeringer og smøring. På sikt vil og de eldre vinduer/dører måtte påregnes skiftet.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000.

- Taktekking med dets konstruksjoner, beslag/nedløp, loft konstruksjon med avvik, ny tekking må påregnes. Loft (konstruksjonsoppbygging) Oppsummering: Øverste loftet er i sin helhet funnet i bra stand ut ifra alder på befaring men TG3 settes etter krav da det er påvist en mindre lekkasje fra luftehatten ved pipen. Videre er det tegn til spor av veps og muselort. Det mangler og vind/dampsperre mot varm sone.

Isoleringen ligger stedvis imot bordtaket og ventilering av konstruksjonen blir noe svekket. Det er og noen sverteskjolder på undertaket, yttervegger samt kloakk/ventileringsrørene må skiftes da har hull og er av eldre dato med merkbar kloakklukt. Se og punkt taktekking, ventilering og avløpsrør for mer.

Anbefalte tiltak:

Lufting/ventilering bør forbedres ved å anlegge 5cm spalte mot undertaket om det ikke etableres diffusjonsåpen duk ved ny tekking. Videre må man gå over flueduker i gesimser samt ventiler grunnet spor av veps. Lekkasje rundt luftehatten må holdes under oppsyn frem til ny tekking. Videre anbefales det å etablere damp/vindspærre mot varm sone. Kloakk/ventilasjonsrør må skiftes.  
Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000.

Renner og nedløp Oppsummering:

Det registreres sprekker og skader og takrenner/nedløp med dets beslag må påregnes skiftet ved ny tekking.

Anbefalte tiltak:

Utskifting av takrenner/nedløp/beslag må påregnes ved omlegging tekking. Normalt vedlikehold frem til den tid.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000.

Taktekking Oppsummering: Taktekking er fra byggeåret, det er påvist pågående lekkasjer rundt luftehatt og takvindu og med tanke på alder er det risiko for at flere lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak:

Taktekkingen nå oppgraderes med dets renner/nedløp og beslag. Det bør da anlegges takutstikk da konstruksjonen med vannbord rett på kledning er en risikokonstruksjon. Diffusjonsåpen undertekking bør vurderes, hør med fagkyndig.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000.

- Ildsted må kontrolleres og oljetank må påregnes sanert.

Oppsummering: Vedovnen i stuen har sprekke i ildstein, videre er det sprekke i pipens puss her samt deler er ikke synlige. Alle 4 sider synlige skal være tilgjengelige på teglpipe. Videre mangler peisen spjeldet/srutskjoldet samt opplyses til å ikke være i bruk. Pipa er og en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Anbefalte tiltak:

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak må en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utføres av brann- og feiervesen. Kostnad er gitt sjablongmessig kontroll samt installering stålrør og anskaffelse ildstein. Kostnader vil kunne påkomme.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000.

- Kjøkkenviften bråker.

Oppsummering av avtrekk: Viften bråker samt front deksel er knekt. Anbefalte tiltak avtrekk. Viften må påregnes skiftet.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000.

Varmesentral

Oppsummering: TG3 gis da det er etablert en oljetank på eiendommen, denne måp ette krav saneres. TG2 gi varmepumpen fra 2008 som har en forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak:

Sanering /fjerning av oljetank må foretas. Tanken er plassert under støpt veranda vaskerom/soverom. For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

- Vaskerommet fungerer til bruken men belegget er av eldre dato.

Våtrom: Vaskerom Oppsummering: Vaskerommet fungerer fint til bruken men TG3 er satt da rommets overflater med belegg som tettesjikt har oppnådd en betydelig alder samt har stedvise sprekker. Av øvrige avvik registreres det manglende elektrisk vifte selv om naturlig ventilering var godkjent på oppføringsåret. De mangler og tilluft i rommet. Videre grunnet tapet på veggflater mangler vasken sprutsikker overflate samt rør gjennomføringer er ikke tilfredsstillende tettet. Hulltaking ble ikke utført da rommet ikke har en videre brukssone. Søkt med fuktindikator viser ingen tegn til fukt fra kjeller og tilstøtende rom samt



overflater på vaskerommet. For øvrig faller det noe ned mot sluk og oppkanter ved dører vurderes tilfredsstillende ut ifra bruken. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og øvrig innredning. Ventilert med ventil u tak samt tilluft. Rommet har belegg på gulv, tapet/malte flater vegger.

Anbefalte tiltak:

Etter krav må rommet påregnes renovert grunnet oppnådd alder på overflater. Rommet fungerer for øvrig fint til bruken.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000.

Følgende avvik har fått TG2:

- Grunnmur og yttervegger har avvik ut ifra alder.
- Etasjeskillet, trapp, kjøkken, wc-rom med avvik etter krav/alder.
- VVS opplegget samt EI-anlegget grunnet oppnådd alder på deler.
- Diverse overflater har noen mangler.
- Badet har avvik mot krav b.l.a.

Øvrige viktige opplysninger for deg som kjøper kan være:

- Romslig enebolig med potensiale.
- Loftet har mulighet for utbygging.
- Oppvarming med vedovn, varmekabler samt varmepumpe.
- Sentral beliggenhet på Kongsmo.

Tiltak etter byggeår:

2004 - Terrasse/veranda ca. 2004. - Varmepumpe installert 2008. Service utført i 2014. Bad ble modernisert 2011. Laminatgulv og en del malearbeider innvendig 2012. Liggende kledning på noen fasader nord-øst 2012. - Mye nytt rør i rør system. 2018. Etterisolert og pusset opp loft 2020. Eier opplyser.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon fra håndverker.

Lovlighet.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger. Det foreligger tegninger fra 1992 da boligen ble søkt på med to kvister som ikke er blitt utført. Disse stemmer ikke helt med dagens bruk i forhold rominndeling men rommene er betegnet som oppholdsrom og boligens romfordeling pr dags dato vurderes tilfredsstillende i forhold hoveddeler/tilleggsdel. Avviket er at loftets trapp er noe smal for rømning, trappen skulle vært bredere eller det skulle ha vært en annen mulighet for rømning i etasjen utenom vinduet på soverommet. Slik det er nå vil soverommet ved ett evt. tilsyn frafalle. Fasademessig er det foretatt noen mindre endringer med vinduer som er skiftet til dører og motsatt. Veranda stuen er og satt opp. 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.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse. Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk. Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter. Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei etter dagens krav loftsetasjen da trappen er for smal. Ved tilsyn vil man kunne måtte utvide trappen til 90cm for godkjent rømningsvei loft. Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift. Gjennomgang av opplegget må påregnes inkl. 6 kg slukkningsapparat som må påregnes nytt.

### **Innbo og løsøre**

Det medfølger en del inventar, balnt annet hvitevarer, sofa, senger med mer. Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: Alle hvitevarene på kjøkkenet medfølger. I tillegg medfølger vaskemaskinen på vaskerommet.

**Parkering**

Parkering på egen tomt.

**ENERGI****Oppvarming**

Vedovn i stuen. For øvrig elektrisk oppvarming. Peisen i stuen er ikke i bruk.

**Energikarakter**

G

**Energifarge**

Gul

**ØKONOMI****Kommunale avgifter**

Kr 8 664

**Kommunale avgifter år**

2024

**Info kommunale avgifter**

Beløpet dekker faste gebyrer: Vann (1628,-) Avløp (2041,-), Branntilsyn/Feiing (415,-) og renovasjon grunnbeløp (973,-) og renovasjonsgebyr pr bolig (3608,-). I tillegg kommer forbruk vann/avløp iflg. måler med hhv kr 21,08 m<sup>3</sup> og kr 28,70 m<sup>3</sup>.

**Formuesverdi primær**

Kr 545 962

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 2 074 655

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Tilbud lånefinansiering**

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

**OFFENTLIGE FORHOLD****Tinglyste heftelser og rettigheter**

1911/900089-1/39 20.05.1911 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

1935/900239-1/39 09.09.1935 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

1970/841-2/39 16.05.1970 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4225 GNR: 428 BNR: 63

Bestemmelse om veg

Overført fra: KNR: 1027 GNR: 28 BNR: 78

---

1970/2262-1/39 09.11.1970 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om bebyggelse  
Vegvesenets betingelser vedtatt

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Foreligger ikke iflg. Lyngdal kommune. På generell basis opplyses det om at dette ikke er uvanlig på boliger oppført på 1960 tallet.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til bolligbebyggelse/grøntareal, tilhører reguleringsplan "områderegulering for Konsmo", datert 21.10.2014. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som meglere ikke har mottatt opplysninger om.

#### **Adgang til utleie**

##### **Legalpant**

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

#### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke boplikt i Lyngdal kommune.

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers

undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Prisantydning**

Kr 1 500 000

**Totalpris**

Kr 1 554 500

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 37.500,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 13 200,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 54.500,-

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

**Overtakelse**

Etter avtale.

**Budgivning**

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

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

**Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

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

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

### **Personopplysningsloven**

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

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

#### **Selger**

Carl Hjortland  
Hege Hjortland Syvertsen  
Arild Mulstad Syvertsen

#### **Oppdragsansvarlig**

Kai André Osestad  
Eiendomsmegler  
[kai.osestad@sormegleren.no](mailto:kai.osestad@sormegleren.no)  
Tlf: 990 99 201

Sørmeqleren AS, avd. Mandal, Store Elvegata 35  
4502 Mandal  
Tlf: 382 66 666  
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

#### **Salgsoppgavedato**

23.05.2024

---





Vedovn i stuen. NB! Peisen er ikke i bruk til fyring.





Åpen lys stue







Gang



\_DSC0544\_3189





Bad



Vaskerom med utgang.





Soverom hovedetasjen. Totalt er det 3 soverom i hovedetasjen og 1 på loftet.



Soverom loft



Grovkjeller med ståhøyde under hele boligen.

# Kjørkeheiveien 9

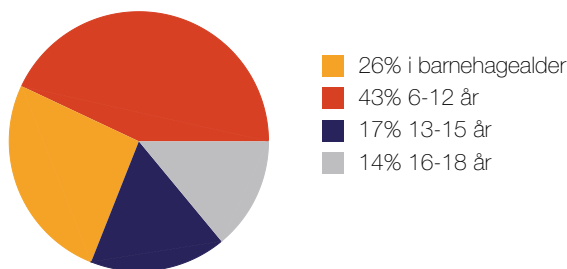
## Offentlig transport

🚏	Konsmo Linje 201, 222, 414	2 min 🚶	0.1 km
🚏	Audnedal Buss, tog	5 min 🚶	3.8 km
🚏	Audnedal stasjon Linje F5	6 min 🚶	3.9 km
✈️	Kristiansand Kjevik	1 t 12 min 🚶	

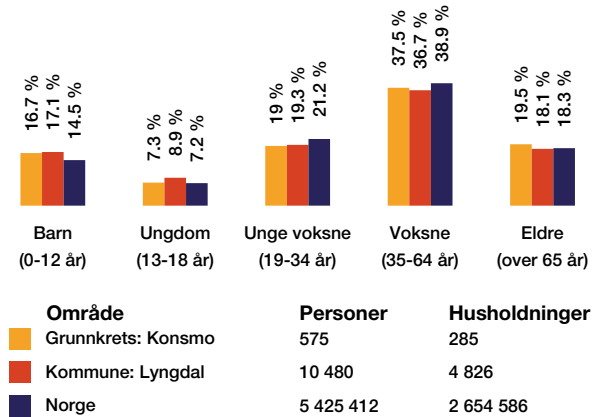
## Skoler

Konsmo skole (1-7 kl.) 95 elever, 7 klasser	21 min 🚶	1.5 km
Byremo ungdomsskole (8-10 kl.) 131 elever, 7 klasser	21 min 🚶	18.9 km
Byremo videregående skole 90 elever	22 min 🚶	19.4 km
Lyngdal videregående skole 130 elever	37 min 🚶	31.1 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



## Barnehager

Konsmo barnehage (1-5 år) 43 barn	22 min 🚶	1.7 km
Vigmostad barnehage (1-5 år) 13 barn	11 min 🚶	10 km
Laudal barnehage (1-5 år) 23 barn	12 min 🚶	11.3 km

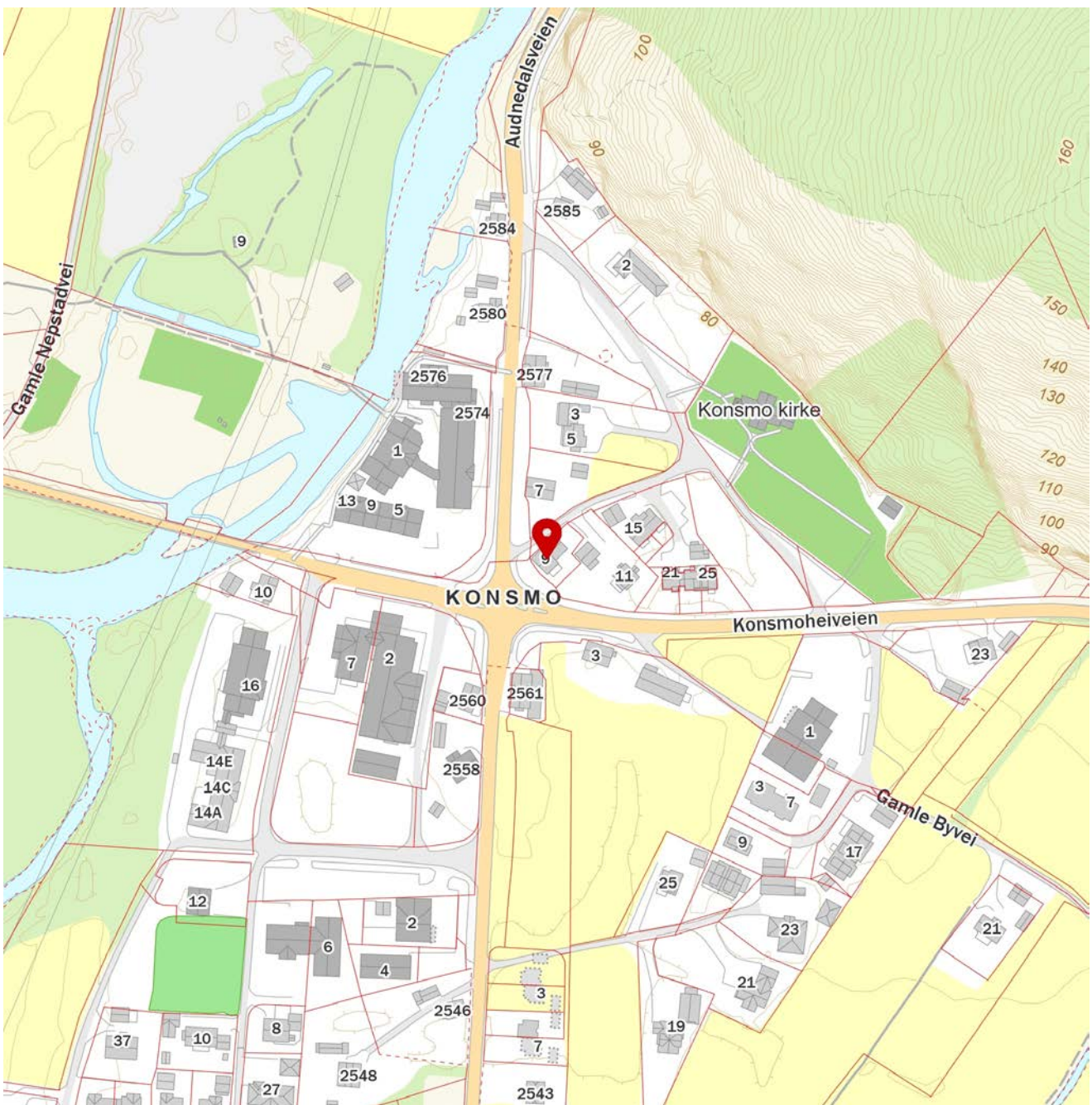
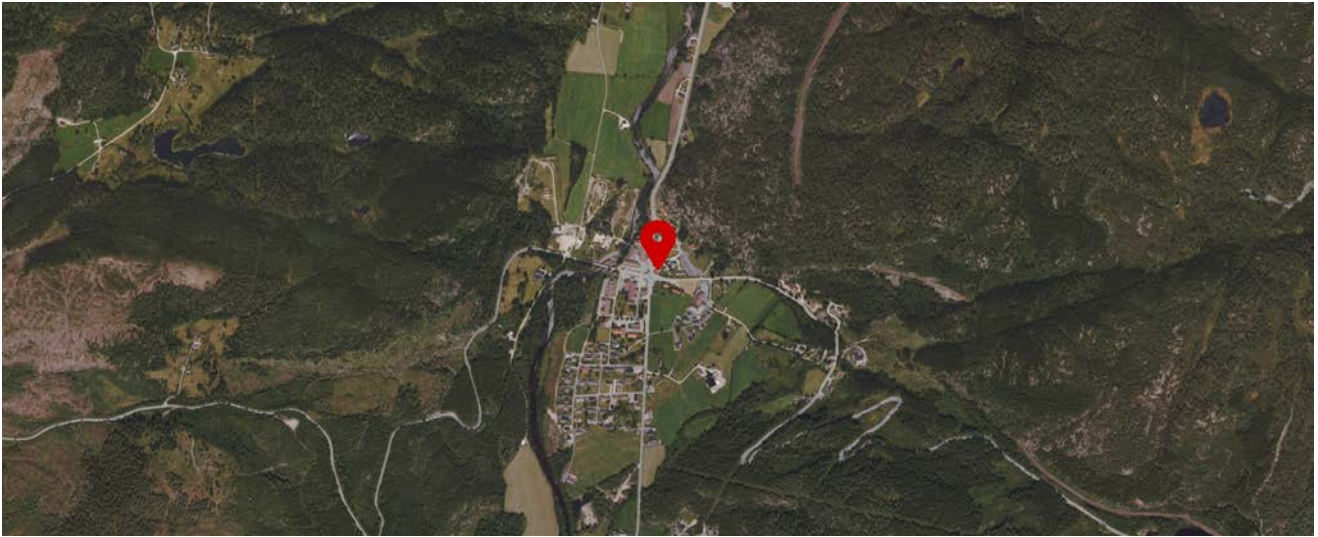
## Dagligvare

Spar Konsmo Post i butikk, PostNord	1 min 🚶	0.1 km
--	---------	--------

## Sport

🏈 Konsmo fotballøkke Ballspill	5 min 🚶	0.3 km
🏈 Lyngbakken ballfelt Ballspill	16 min 🚶	1.1 km
🚴 Lindesnes Lekeland	29 min 🚶	
🚴 Shapes Lindesnes	30 min 🚶	





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





Velkommen til visning!





# Kjørkeheiveien 9 4525 KONSMO

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1968

BRA: 257 m<sup>2</sup>

BRA-i: 257 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



# 1. Tilstandsgradene

TG-0

## **Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

## **Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

TG-2

## **Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**

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

TG-3

## **Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/17802>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG3

#### Drenering

##### Oppsummering

Dreneringen fungerer ikke som tiltenkt. Det er tydelige tegn på fukt og skader i kjelleren. For videre omtale se "rom under terreng"

##### Anbefalte tiltak

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

Drenering må skiftes ved ønske om tørrere kjeller.

Taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.

For videre omtale se "rom under terreng"

**Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000**

#### Rom under terreng: Kjeller

##### Oppsummering

Dreneringen er svekket og det registreres fukt og mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuksikring mot grunnmasser.

Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørring.

##### Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fukskader. Kjelleren må ha mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting og lagring av fuktømfintlig utstyr anbefales ikke.

Fuksikringstiltak må påregnes om ønske om tørrere kjeller, se punkt drenering for kostnad utbedring drenering.

**Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad**

#### Balkong, terrasse, platting

##### Oppsummering

TG3 gis etter krav da begge de støpte trappene mangler rekkverk.

- Av øvrige avvik registreres lave rekkverk mot dagens krav på 1m.
- Hull i betong trapp kjeller, sluk må og holdes fri fra smuss her.
- Støpt veranda har en større sprekk i seg.

##### Anbefalte tiltak

Rekkverk må monteres iht. krav. Kostnad gitt dette.

For å lukke avviket må høyden på rekkverk allerede anlagt heves til dagens krav på 100 cm.

Overflatebehandling må påregnes.

Ved fjerning av oljetank lag ny veranda hvor støpt.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

## Vinduer og dører

### Oppsummering

TG3 gis takvinduet som har en pågående mindre lekkasje. Videre ble det mellom to av de store stuevinduer mot kjøkken også registrert fukt innvendig, vinduer ut fra veranda har og noe mindre fukt/råteskader.

Øvrige vinduer har og flere avvik ved:

- Flere vinduer vil ikke åpnes eller tar imot karmen.
- Registrert ett par sprukne glass i kjellervinduer samt ett punktert/kondenserer.
- Dører tar imot karmen.
- Flåss/kondensmerker og stedvis bruksslitasje på dører/vinduer.
- Verandadør 2004 gliper og er utett.
- Defekte pakninger m.m.
- Alder vinduer/dører.

### Anbefalte tiltak

Utskifting av vinduer med skade må påregnes.

Gjennomgang av alle de andre vinduer/dører må påregnes og det må taes høyde for overflatebehandlinger, justeringer og smøringer.

På sikt vil og de eldre vinduer/dører måtte påregnes skiftet.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

---

## Loft (konstruksjonsoppbygging)

### Oppsummering

Øverste loftet er i sin helhet funnet i bra stand ut ifra alder på befaring men TG3 settes etter krav da da det er påvist en mindre lekkasje fra luftehatten ved pipen. Videre er det tegn til spor av veps og muselort. Det mangler og vind/dampspærre mot varm sone. Isoleringen ligger stedvis imot bordtaket og ventilering av konstruksjonen blir noe svekket. Det er og noen sverteskjolder på undertaket, yttervegger samt kloakk/ventileringsrørene må skiftes da har hull og er av eldre dato med merkbar kloakkluft. Se og punkt takteking, ventilering og avløpsrør for mer.

### Anbefalte tiltak

Lufting/ventilering bør forbedres ved å anlegge 5cm spalte mot undertaket om det ikke etableres diffusjonsåpen duk ved ny tekking. Videre må man gå over flueduker i gesimser samt ventiler grunnet spor av veps. Lekkasjen rundt luftehatten må holdes under oppsyn frem til ny tekking. Videre anbefales det å etablere damp/vindspærre mot varm sone.

Kloakk/ventilasjonsrør må skiftes.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

---

## Renner og nedløp

### Oppsummering

Det registreres sprekker og skader og takrenner/nedløp med dets beslag må påregnes skiftet ved ny tekking.

### Anbefalte tiltak

Utskifting av takrenner/nedløp/beslag må påregnes ved omlegging tekking.

Normalt vedlikehold frem til den tid.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

---

## Taktekking

### Oppsummering

Taktekking er fra byggeåret, det er påvist pågående lekkasjer rundt luftehatt og takvindu og med tanke på alder er det risiko for at flere lekkasjer kan oppstå.

### Anbefalte tiltak

Taktekkingen nå oppgraderes med dets renner/nedløp og beslag. Det bør da anlegges takutstikk da konstruksjonen med vannbord rett på kledning er en risikokonstruksjon. Diffusjonsåpen undertekking bør vurderes, hør med fagkyndig.



Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

---

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

Vedovnen i stuen har sprekke i ildstein, videre er det sprekke i pipens puss her samt deler er ikke synlige. Alle 4 sider synlige skal være tilgjengelige på teglpipe.

Videre mangler peisen spjeldet/srutskjoldet samt opplyses til å ikke være i bruk.

Pipa er og en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak må en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utføres av brann- og feiervesen.

Kostnad er gitt sjablongmessig kontroll samt installering stålrør og anskaffelse ildstein. Kostnader vil kunne påkomme.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

---

## Kjøkken

### Oppsummering av avtrekk

Viften bråker samt front deksel er knekt.

### Anbefalte tiltak avtrekk

Viften må påregnes skiftet.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

---

## Varmesentral

### Oppsummering

TG3 gis da det er etablert en oljetank på eiendommen, denne måp ette krav saneres.

TG2 gi varmpumpen fra 2008 som har en forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

### Anbefalte tiltak

Sanering /fjerning av oljetank må foretas. Tanken er plassert under støpt veranda vaskerom/soverom.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

---

## Våtrom: Vaskerom

### Oppsummering

Vaskerommet fungerer fint til bruken men TG3 er satt da rommets overflater med belegg som tettesjikt har oppnådd en betydelig alder samt har stedvise sprekker.

Av øvrige avvik registreres det manglende elektrisk vifte selv om naturlig ventilering var godkjent på oppføringsåret. De mangler og tilluft i rommet.

Videre grunnet tapet på veggflater mangler vasken sprutsikker overflate samt rør gjennomføringer er ikke tilfredsstillende tettet.

Hulltaking ble ikke utført da rommet ikke har en videre brukssone. Søkt med fuktindikator viser ingen tegn til fukt fra kjeller og tilstøtende rom samt overflater på vaskerommet.

For øvrig faller det noe ned mot sluk og oppkanter ved dører vurderes tilfredsstillende ut ifra bruken. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og øvrig innredning. Ventilert med ventil u tak samt tilluft. Rommet har belegg på gulv, tapet/malte flater vegger.

### Anbefalte tiltak

Etter krav må rommet påregnes renoverert grunnet oppnådd alder på overflater. Rommet fungerer for øvrig fint til bruken.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

## Bygningsdeler med TG2

## Grunnmur og fundament

### Oppsummering

TG2 settes da det registreres stedvis sprekkeformasjoner i grunnmur.

### Anbefalte tiltak

For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing.

## Yttervegger

### Oppsummering

- Det registreres værslitt/oppsprukket trekledning samt sprekker i fuger vinduer.
- Det registreres "blæring" i maling som skyldes overmaling på tidligere benyttet linoljemaling som var vanlig å benytte opp til 60-tallet.
- Det registreres stedvis råte i trekledning.
- Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.
- Det er ingen tetting mot mus (lusing/musebånd) i nedre kant av konstruksjon.
- Kledningen ligger stedvis imot betong gulv/grunn.

### Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Påviste skader må utbedres og det må påregnes å ta noen fasader i årene som kommer grunnet oppnådd alder.

For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen. Ut ifra alder på boligen vil det måtte forventes noen skader på reisverk da spesielt rundt vinduer/dører samt bunnstokk.

## Takkonstruksjon

### Oppsummering

TG2 gis grunnet synlig sva/ nedbøy i takflaten som i dette tilfellet er påregnelig, og ikke uvanlig på slike eldre konstruksjoner. Det er ikke påkrevd å gjøre tiltak. Videre manglende lufting av konstruksjonen. For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)

## Utstyr på tak

### Oppsummering

Det mangler snøfangere på taket men dette var ikke krav under oppføring.

### Anbefalte tiltak

Ved ny tekking må det påregnes å anlegge snøfangere om taket er over 27 grader. Stigetrinn for feier må videreføres.

---

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på +/-2 cm i boligen, mindre knirk registreres og. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. TG2 er gitt dagens krav for planhet.

### Anbefalte tiltak

Oppretting og eventuell avstiving av gulv anbefales før eventuelt nytt gulv legges.

---

## Kjøkken

### Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken med slett innredning og laminert benkeplate med stålebenk/vask. Opplegg for oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr. Kitchenboard anlagt bak komfyr.

TG2 gis da kjøkken innredningen er av eldre dato og har noe slitasje som normalt, fungerer til bruken men en oppgradering bør påregnes om man vil heve std.

### Anbefalte tiltak overflater og innredning

En oppgradering bør påregnes om man vil heve std. på kjøkkenet.

---

## Toalettrom

### Oppsummering

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturskjell inne og ute og når det er vindstilt. Rommet mangler og tilluft ved dør for optimal ventilering. Videre bør det anlegges en sprutsikker plate bak vasken samt taket rundt ventilen har kondenssvellinger.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering, tilluft dør må og anlegges for å lukke avviket. Fuktbestandig plate bak vask bør etableres samt ventilasjonsrøret må skiftes, mal over/bytt ut plater tak ved behov.

---

## Trapp

### Oppsummering

Tg 2 er satt da trappen ikke er iht. dagens forskriftskrav. Det er for stor avstand mellom trappetrinn i kjeller (over 10 cm). Det mangler håndløper på begge sider. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

TG2 er gitt etter krav da avløpsanlegg er stedvis fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Videre må kloakkrøret fikses som nevnt under punkt loft.

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert, men vurderes til soilrør.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

### Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken/wc/rom/kjeller/drenering vil det være hensiktsmessig å skifte de eldre avløpsrør.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

TG2 er gitt etter krav da vannrør av kobber er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Kjellerens opplegg er noe uisolert men eier har vært fagkyndig rørlegger og har ikke opplyst om problemer i forhold til videre kondensering. Utekranen vil for øvrig være utsatt.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert annet enn eldre. Stoppekran og vannmåler er plassert ved bereder i kjeller.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

### Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken/drenering/kjeller. Isolerte eldre kobberrør bør undersøkes nærmere om inneholder asbest, ved tilfelle må disse fjernes deretter, gjelder ett strekk som er synlig.

---

## Elektrisk

### Oppsummering

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 eiltilsyn) 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. Ei-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.

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

### Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter. Kostnader vil kunne påkomme grunnet alder opplegg.

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

TG2 er gitt etter krav da berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid, det er og registrert rust på deksel.

Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.

### Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig. Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

---

## Våtrom: Bad

### Oppsummering av overflater

Badet fungerer til bruken med bruk av dusjkabinett men har en del avvik ut ifra krav. TG2 settes da gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Videre er dør og vindu plassert i våtsone og karmen/listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Det registreres stedvis riss / sprekker i fuger samt manglende fuger i overgang gulv/vegger. Videre har taket sprekker/skjolder rundt ventilen.

### Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold må dusjkabinettet brukes videre for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger i påvente av en oppgradering. Gjennomgang av fuging i rommet bør påregnes samt anleggelse av fuge ved dørterskel/lister. Ved behov utbedre tak.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Videre er våtromstapet ikke å foretrekke direkte med fritt vannsprut i våtsonen dusj. Det mangler og tetting rundt rør gjennomføringer vask.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold må dusjkabinettet brukes videre for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger i påvente av en oppgradering. Fug over rundt rør gjennomføringer vask.

### Oppsummering av sanitærutstyr

Ingen videre skader er registrert annet enn normal bruksslitasje på innredningen, kun ved behov oppgrader. Eier opplyser om drypp fra kran dusj.

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Kran dusj må vurderes gjennomgått/byttet.

### Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

## Øvrig: Diverse

### Oppsummering

TG2 settes diverse overflater som har noen avvik utover normal slitasje.  
- Det er sprekker i strietak som er malt.  
- Gulvene er stedvis ikke ført inn under listverk.

### Anbefalte tiltak

Mindre moderniseringer bør påregnes.

## Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det foreligger tegninger fra 1992 da boligen ble søkt på med to kvister som ikke er blitt utført. Disse stemmer ikke helt med dagens bruk i forhold rominndeling men rommene er betegnet som oppholdsrom og boligens romfordeling pr dags dato vurderes tilfredsstillende i forhold hoveddeler/tilleggsdel. Avviket er at loftets trapp er noe smal for rømning, trappen skulle vært bredere eller det skulle ha vært en annen mulighet for rømning i etasjen utenom vinduet på soverommet. Slik det er nå vil soverommet ved ett evt. tilsyn frafalle.

Fasademessig er det foretatt noen mindre endringer med vinduer som er skiftet til dører og motsatt. Veranda stuen er og satt opp.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei etter dagens krav loftsetasjen da trappen er for smal. Ved tilsyn vil man kunne måtte utvide trappen til 90cm for godkjent rømningsvei loft.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Gjennomgang av opplegget må påregnes inkl. 6 kg slukkningsapparat som må påregnes nytt.



## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**10.5.2024**

Rapportdato  
**22.5.2024**

### Hjemmelshavere

Navn: Arild Mulstad Syvertsen

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Navn: Carl Hjortland

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: Hege Hjortland Syvertsen

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: Margot T Hjortland

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Kristian Torland

Telefon: **+4799276076**

Firma: Lindesnes Takst AS

Epost: **kristian@lindesnestakst.no**

Adresse: Doneheia 104, 4516 Mandal



Om bygningssakkyndig:

Takstmann og Byggmester med over 20 års erfaring fra nybygg, restaurering og kontroll av våtrom/lufttetthet.

Egne premisser:

Det er brukt protimeter og tramex fuktmåler. Innvendige overflater blir ikke videre kommentert med annet det foreligger større bruksslitasje/avvik enn hva som kan forventes ut ifra alder. Det var en del utstyr i rommene men de fleste overflater er besiktiget, mindre avvik vil kunne forekomme. Deler av kommunale papirer er gjennomgått. Rapport er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

### Informasjon om boligen

Adresse: **Kjørkeheiveien 9, 4525 Konsmo**

Kommunenr: **4225**

Gårdsnr: **428**

Bruksnr: **31**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1968** - Enebolig oppført på støpt dekke med grunnmur av betong i kjeller. Boligen er videre oppført i trekonstruksjon, kledd med stående og liggende kledning. Taket er utført som saltak med takstein som takteking. Isoleringen er hovedsakelig etter datidens standard med mindre etterisolering loft. Innvendige overflater består for det meste av laminatgulv, parkett og tepper på gulvene, vegger malte/tapetserte, panelte/panelplater, takene er utført med takess eller malte strier. Takhøyden kjeller er ca. 2,02m, 1 etasje ca. 2.43m. Loftsetasjen ca. 2.27m hvor flat himling.

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig beliggende i sentrum av Konsmo. Området tilbyr nærhet til skole, barnehage, turområder samt kollektivtransport b.l.a.

Romslig og attraktiv bolig med fint potensiale som er oppført i 1968. Av nyere overflater nevnes det flere laminat gulver, loftsetasjen rom samt bad fra 2011 b.l.a. '

Øvrige overflater på boligen både innvendig og utvendig fremstår av noe eldre dato samt stedvis fra byggeåret og man vil måtte påregne noe moderniseringer/vedlikehold av overflatene. Det er registrert enkelte konstruksjoner som er gitt TG 2 og TG 3, da dette blant annet er forhold hvor utførelse avviker fra standardens krav (NS3600), og ikke nødvendigvis har skader eller feil som tilsier at umiddelbare tiltak er nødvendig. Samtidig er det enkelte av forholdene som blant annet påvirker sikkerhet i bruk og vannskadesikkerhet, og hvor det anbefales at tiltak utføres. Deler av avvikene er enkelt beskrevet nedenfor og blir ytterlige kommentert i rapport:

TG3:

- Drenering er svekket og rom under terreng har avvik.
- Trapper mangler rekkverk.
- Vinduer/dører med avvik.
- Takteking med dets konstruksjoner, beslag/nedløp, loft konstruksjon med avvik, ny tekking må påregnes.

- Ildsted må kontrolleres og oljetank må påregnes sanert.
- Kjøkkenviften bråker.
- Vaskerommet fungerer til bruken men belegget er av eldre dato.

#### TG2:

- Grunnmur og yttervegger har avvik ut ifra alder.
- Etasjeskillet, trapp, kjøkken, wc-rom med avvik etter krav/alder.
- VVS opplegget samt EI-anlegget grunnet oppnådd alder på deler.
- Diverse overflater har noen mangler.
- Badet har avvik mot krav b.l.a.

Øvrige viktige opplysninger for deg som kjøper kan være:

- Romslig enebolig med potensiale.
- Loftet har mulighet for utbygging.
- Oppvarming med vedovn, varmekabler samt varmepumpe.
- Sentral beliggenhet på Kongsmo.

Rapporten må leses nøye igejennom og i sin helhet. Spørsmål vedrørende rapport kan stilles til undertegnede på mobil 99276076 eller mail. Lykke til på visning!

#### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2004	- Terrasse/veranda ca. 2004. - Varmepumpe installert 2008. Service utført i 2014. -	Nei
-	Bad ble modernisert 2011. - Laminatgulv og en del malearbeider innvendig 2012. -	
2014	Liggende kledning på noen fasader nord-øst 2012. - Mye nytt rør i rør system. 2018. - Etterisolert og pusset opp loft 2020. Eier opplyser.	

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Bygning: Enebolig

## Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	111	111	0	0	0
1. etasje	124	124	0	0	32
Loftsetasje	22	22	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>257</b>	<b>257</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>32</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	111	0	111		Trappegang, 6 boder.
1. etasje	124	124	0	Entre, trappegang, gang, vaskerom, bad, wc-rom, 3 soverom, stue og kjøkken.	
Loftsetasje	22	22	0	Loftstue og soverom.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>257</b>	<b>146</b>	<b>111</b>		

## Kommentar til arealberegning

Mindre avvik på areal oppmålingen vil kunne forekomme da tegninger ikke forelå på befaring.

Trappetaket er medregnet arealet.

Avvik på åpent areal vil kunne forekomme, arealet er kun enkelt oppmålt.

Rommene er betegnet etter bruken på befaring, avvik godkjenninger vil kunne forekomme. Se punkt lovligheter for mer.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark, Grunnmur/ringmur
Støp såle med støpt betong ringmur ut ifra besiktigelsen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-3</b>
Dreneringen fungerer ikke som tiltenkt. Det er tydelige tegn på fukt og skader i kjelleren. For videre omtale se "rom under terreng"	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufning ivaretas. Drenering må skiftes ved ønske om tørrere kjeller. Taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen. For videre omtale se "rom under terreng"	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>150 000 - 300 000</b>

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Grunnmur m/kjeller
Støp såle med støpt betong ringmur ut fra befarig, mindre deler blokker av betong vil og tenkes.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Ukjent byggegrunn, består trolig av leir/sand masser.	
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

**Oppsummering av grunnmur og fundament****TG-2**

TG2 settes da det registreres stedvis sprekkdannelse i grunnmur.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.

**6.3 Rom under terreng: Kjeller**

Type rom under terreng	Delvis innredet
Kjellerens yttervegger er av mur flater, øvrige har varierende mur/panel.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

**Oppsummering av rom under terreng****TG-3**

Dreneringen er svekket og det registreres fukt og mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser.

Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørring.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Kjelleren må ha mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting og lagring av fuktømfintlig utstyr anbefales ikke.

Fuktsikringstiltak må påregnes om ønske om tørrere kjeller, se punkt drenering for kostnad utbedring drenering.

**Utbedringskostnader****Ingen umiddelbar kostnad****6.4 Balkong, terrasse, platting**

Type	Annet, Platting
Det er etablert en støpt trapp ved ing. partiet samt ned til kjeller. Betongheller lagt ved ing. partiet. Støpt veranda ut fra vaskerom/soverom. Veranda i impregnerte trekonstruksjon ut fra stuen.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
2004, terrasse ut fra stuen sånn ca. oppført.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, plattning</b>	<b>TG-3</b>
<p>TG3 gis etter krav da begge de støpte trappene mangler rekkverk.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Av øvrige avvik registreres lave rekkverk mot dagens krav på 1m.</li> <li>- Hull i betong trapp kjeller, sluk må og holdes fri fra smuss her.</li> <li>- Støpt veranda har en større sprekk i seg.</li> </ul>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Rekkverk må monteres iht. krav. Kostnad gitt dette.</p> <p>For å lukke avviket må høyden på rekkverk allerede anlagt heves til dagens krav på 100 cm. Overflatebehandling må påregnes.</p> <p>Ved fjerning av oljetank lag ny veranda hvor støpt.</p>	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>10 000 - 50 000</b>

## 6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer/dører med koblede enkle glass, enkle glass, isoler og 2-lags glass. Innerdører slette.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Veranda dør stuen skiftet 2004.</p> <p>Vindu soverom loft 2020.</p> <p>Baderomsvinduet og vindu kjøkken mot sør skiftet glass tidlig 90 tall.</p>	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

TG3 gis takvinduet som har en pågående mindre lekkasje. Videre ble det mellom to av de store stuevinduer mot kjøkken også registrert fukt innvendig, vinduer ut fra veranda har og noe mindre fukt/råteskader.

Øvrige vinduer har og flere avvik ved:

- Flere vinduer vil ikke åpnes eller tar imot karmer.
- Registrert ett par sprukne glass i kjellervinduer samt ett punktert/kondenserer.
- Dører tar imot karmer.
- Flass/kondensmerker og stedvis bruksslitasje på dører/vinduer.
- Verandadør 2004 gliper og er utett.
- Defekte pakninger m.m.
- Alder vinduer/dører.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av vinduer med skade må påregnes.  
Gjennomgang av alle de andre vinduer/dører må påregnes og det må taes høyde for overflatebehandlinger, justeringer og smøringer.  
På sikt vil og de eldre vinduer/dører måtte påregnes skiftet.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

## 6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Boligen har både stående og liggende kledning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Mindre deler er skiftet i nyere tid. Gjelder hovedsakelig noe liggende kledning.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

#### Oppsummering av yttervegger

- Det registreres værslitt/oppsprukket trekledning samt sprekker i fuger vinduer.
- Det registreres "blæring" i maling som skyldes overmaling på tidligere benyttet linoljemaling som var vanlig å benytte opp til 60-tallet.
- Det registreres stedvis råte i trekledning.
- Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggene på grunn av sen uttørring av fukt i veggene som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.
- Det er ingen tetting mot mus (lusing/musebånd) i nedre kant av konstruksjon.
- Kledningen ligger stedvis imot betong gulv/grunn.



#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.  
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.  
Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.  
Påviste skader må utbedres og det må påregnes å ta noen fasader i årene som kommer grunnet oppnådd alder.

For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen. Ut ifra alder på boligen vil det måtte forventes noen skader på reisverk da spesielt rundt vinduer/dører samt bunnstokk.

## 6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Loftet er delvis innredet samt større del er uisolert kaldloft med synlig trekonstruksjon. Sperrene er plassbygget som w-takstoler samt a-takstoler. Platelagt på gulv deler. Bordtak som undertak.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	<b>TG-3</b>
Øverste loftet er i sin helhet funnet i bra stand ut ifra alder på befaring men TG3 settes etter krav da da det er påvist en mindre lekkasje fra luftehatten ved pipen. Videre er det tegn til spor av veps og muselort. Det mangler og vind/dampspærre mot varm sone. Isoleringen ligger stedvis imot bordtaket og ventilering av konstruksjonen blir noe svekket. Det er og noen sverteskjolder på undertaket, yttervegger samt kloakk/ventileringrørene må skiftes da har hull og er av eldre dato med merkbar kloakkluft. Se og punkt takteking, ventilering og avløpsrør for mer.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Lufting/ventilering bør forbedres ved å anlegge 5cm spalte mot undertaket om det ikke etableres diffusionsåpen duk ved ny tekking. Videre må man gå over flueduker i gesimser samt ventiler grunnet spor av veps. Lekkasjen rundt luftehatten må holdes under oppsyn frem til ny tekking. Videre anbefales det å etablere damp/vindsperre mot varm sone. Kloakk/ventilasjonsrør må skiftes.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>10 000 - 50 000</b>

## 6.8 Renner og nedløp

Type	Plast, Metall
Eldre sink renner på deler, plast øvrig.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Ukjent alder.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-3</b>
Det registreres sprekker og skader og takrenner/nedløp med dets beslag må påregnes skiftet ved ny tekking.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Utskifting av takrenner/nedløp/beslag må påregnes ved omlegging tekking. Normalt vedlikehold frem til den tid.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>10 000 - 50 000</b>

## 6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Takkonstruksjonen er utført med plassbygde sperrer som w og a-takstoler. Det er anlagt bordtak med papp som undertekking.	
Inspisert fra	Fra bakken, Annet
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-2</b>
TG2 gis grunnet synlig svai/nedbøy i takflaten som i dette tilfellet er påregnelig, og ikke uvanlig på slike eldre konstruksjoner. Det er ikke påkrevd å gjøre tiltak. Videre manglende lufting av konstruksjonen. For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)	

## 6.10 Taktekking

Type tekking	Takstein
Taket er tekket med betongstein, det er brukt papptekking som undertekking. Taket er besiktiget fra øverste loft, bakken samt stående på rekkverk.	
Inspisert fra	Fra bakken, Annet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/indekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av taktekking</b>	<b>TG-3</b>
Taktekking er fra byggeåret, det er påvist pågående lekkasjer rundt luftehatt og takvindu og med tanke på alder er det risiko for at flere lekkasjer kan oppstå.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Taktekkingen nå oppgraderes med dets renner/nedløp og beslag. Det bør da anlegges takutstikk da konstruksjonen med vannbord rett på kledning er en risikokonstruksjon. Diffusjonsåpen undertekking bør vurderes, hør med fagkyndig.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>150 000 - 300 000</b>

## 6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
<b>Oppsummering av utstyr på tak</b>	<b>TG-2</b>
Det mangler snøfangere på taket men dette var ikke krav under oppføring.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ved ny tekking må det påregnes å anlegge snøfangere om taket er over 27 grader. Stigetrinn for feier må videreføres.	

## 6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-2</b>
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på +/-2 cm i boligen, mindre knirk registreres og. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. TG2 er gitt dagens krav for planhet.	

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Oppretting og eventuell avstiving av gulv anbefales før eventuelt nytt gulv legges.

**6.13 Ildsted/Skorstein**

Type pipe	Tegl
Tegl pipe montert i boligen.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>	<b>TG-3</b>
<p>Vedovnen i stuen har sprekke i ildstein, videre er det sprekke i pipens puss her samt deler er ikke synlige. Alle 4 sider synlige skal være tilgjengelige på teglpipe.</p> <p>Videre mangler peisen spjeldet/srutskjoldet samt opplyses til å ikke være i bruk.</p> <p>Pipa er og en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak må en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utføres av brann- og feiervesen.</p> <p>Kostnad er gitt sjablongmessig kontroll samt installering stålrør og anskaffelse ildstein. Kostnader vil kunne påkomme.</p>	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>10 000 - 50 000</b>

**6.14 Kjøkken****Overflater og innredning**

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
<p>Kjøkken med slett innredning og laminert benkeplate med stålebenk/vask. Opplegg for oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr. Kitchenboard anlagt bak komfyr.</p> <p>TG2 gis da kjøkken innredningen er av eldre dato og har noe slitasje som normalt, fungerer til bruken men en oppgradering bør påregnes om man vil heve std.</p>	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
En oppgradering bør påregnes om man vil heve std. på kjøkkenet.	

#### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
Oppsummering av avtrekk	TG-3
Viften bråker samt front deksel er knekt.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Viften må påregnes skiftet.	
Utbedringskostnader avtrekk	Under 10 000

## 6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
<p>Det foreligger tegninger fra 1992 da boligen ble søkt på med to kvister som ikke er blitt utført. Disse stemmer ikke helt med dagens bruk i forhold rominndeling men rommene er betegnet som oppholdsrom og boligens romfordeling pr dags dato vurderes tilfredsstillende i forhold hoveddeler/tilleggsdel. Avviket er at loftets trapp er noe smal for rømning, trappen skulle vært bredere eller det skulle ha vært en annen mulighet for rømning i etasjen utenom vinduet på soverommet. Slik det er nå vil soverommet ved ett evt. tilsyn frafalle.</p> <p>Fasademessig er det foretatt noen mindre endringer med vinduer som er skiftet til dører og motsatt. Veranda stuen er og satt opp.</p>	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei etter dagens krav loftsetasjen da trappen er for smal. Ved tilsyn vil man kunne måtte utvide trappen til 90cm for godkjent rømningsvei loft.	



Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja
Gjennomgang av opplegget må påregnes inkl. 6 kg slukkningsapparat som må påregnes nytt.	

## 6.16 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Ja
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd susterne?	Nei

### Oppsummering av toalettrom

TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. Rommet mangler og tilluft ved dør for optimal ventilering. Videre bør det anlegges en sprutsikker plate bak vasken samt taket rundt ventilen har kondenssvellinger.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering, tilluft dør må og anlegges for å lukke avviket.  
Fuktbestandig plate bak vask bør etableres samt ventilasjonsrøret må skiftes, mal over/bytt ut plater tak ved behov.

## 6.17 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp til kjeller er en åpen tretrapp. Innvendig trapp til loft er en lukket tretrapp fra byggeår med nyere eike trinn.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

**Oppsummering av trapp****TG-2**

Tg 2 er satt da trappen ikke er iht. dagens forskriftskrav.  
Det er for stor avstand mellom trappetrinn i kjeller (over 10 cm).  
Det mangler håndløper på begge sider. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.  
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

## 6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Plast rør av noe nyere dato samt eldre soil rør fra byggeår.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Plast rør er delvis skiftet i boligen. Opplegget er for det meste synlig i kjelleren.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

**Oppsummering av avløpsrør****TG-2**

TG2 er gitt etter krav da avløpsanlegg er stedvis fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.  
Videre må kloakkrøret fikses som nevnt under punkt loft.  
Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert, men vurderes til soilrør.  
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken/wc/rom/kjeller/drenering vil det være hensiktsmessig å skifte de eldre avløpsrør.

## 6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast, Rør i rør system
Kobberrør fra byggeår. Rør i rør av nyere dato samt plast rør.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Plast og rør i rør er av nyere dato.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

#### Oppsummering av vannledninger

**TG-2**

TG2 er gitt etter krav da vannrør av kobber er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Kjellerens opplegg er noe uisolert men eier har vært fagkyndig rørlegger og har ikke opplyst om problemer i forhold til videre kondensering. Utekranen vil for øvrig være utsatt.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert annet enn eldre. Stoppekran og vannmåler er plassert ved bereder i kjeller.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken/drenering/kjeller.

Isolerte eldre kobberør bør undersøkes nærmere om inneholder asbest, ved tilfelle må disse fjernes deretter, gjelder ett strekk som er synlig.

## 6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer, Automatsikringer
Hovedsikring er automat, resten er skrusikringer.	
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Mindre arbeider utført.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

#### Oppsummering av elektrisk

**TG-2**

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.

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter. Kostnader vil kunne påkomme grunnet alder opplegg.

## 6.21 Varmesentral

Type anlegg	Oljefyr, Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe fra 2008.	
Når var siste service på anlegget?	
2014	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ja
Oljetank plassering	Nedgravd
Er det pålegg om sanering?	Nei
Har oljetank lekkasjesikring?	Ukjent



Har fyrkjel manglende tilpassing til biobrensel?	Ja
Er det registrert lukt fra anlegget?	Nei
<b>Oppsummering av varmesentral</b>	<b>TG-3</b>
<p>TG3 gis da det er etablert en oljetank på eiendommen, denne måp ette krav saneres.</p> <p>TG2 gi varmepumpen fra 2008 som har en forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Sanering /fjerning av oljetank må foretas. Tanken er plassert under støpt veranda vaskerom/soverom.</p> <p>For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.</p>	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>10 000 - 50 000</b>

## 6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod kjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1981	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

**Oppsummering av varmtvannsbereder****TG-2**

TG2 er gitt etter krav da berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid, det er og registrert rust på deksel.

Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

## 6.23 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

**Oppsummering av ventilasjon****TG-1**

Boenheten har naturlig ventilering med spalteventiler i vinduer og klaffventiler på yttervegger.

## 6.24 Våtrom: Bad

**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv, våtromstapet vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

2011 bad modernisert. Mindre rør opplegg er ikke skiftet, ellers er badet renoveret etter lekkasje.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
-----------------------------------	-----

<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
-----------------------------------	-------------

Badet fungerer til bruken med bruk av dusjkabinett men har en del avvik ut ifra krav. TG2 settes da gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Videre er dør og vindu plassert i våtsone og karmen/listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Det registreres stedvis riss / sprekker i fuger samt manglende fuger i overgang gulv/vegger. Videre har taket sprekker/skjolder rundt ventilen.

<b>Anbefalte tiltak overflater</b>
------------------------------------

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold må dusjkabinettet brukes videre for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger i påvente av en oppgradering. Gjennomgang av fugging i rommet bør påregnes samt anleggelse av fuger ved dørterskel/lister. Ved behov utbedre tak.

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
---	-----

Type sluk	Plast
-----------	-------

Plast ut ifra besiktigelsen. Kabinettet ble ikke fjernet, kan forekomme soilrør men ut ifra opplegg plast rør som er skiftet i 2011.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
---	---------------------

Er det påvist tegn på tettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
--	----

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
--	----

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
---	----

<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
--	-------------

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Videre er våtromstapet ikke å foretrekke direkte med fritt vannsprut i våtsonen dusj. Det mangler og tetting rundt rør gjennomføringer vask.

<b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>
---

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold må dusjkabinettet brukes videre for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger i påvente av en oppgradering. Fug over rundt rør gjennomføringer vask.

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
	Rommet er utstyrt med et dusjkabinett, baderomsinnredning med servant, klosett og øvrig innredning.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
--	----

Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
---------------------------------------	-----

<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-2</b>
<p>Ingen videre skader er registrert annet enn normal bruksslitasje på innredningen, kun ved behov oppgrader.</p> <p>Eier opplyser om drypp fra kran dusj.</p>	
<b>Anbefalte tiltak sanitærutstyr</b>	
<p>Kran dusj må vurderes gjennomgått/byttet.</p>	

### Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
------------------	----------

<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
<p>Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.</p>	
<b>Anbefalte tiltak ventilasjon</b>	
<p>Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.</p>	

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
---	----

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
---	-----

<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
<p>Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.</p>	

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

<p>Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.</p>	
---	--

## 6.25 Våtrom: Vaskerom

<p><b>Det er behov for totalreovering av våtrommet!</b></p>	
---	--

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
---	-----

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
---	-----



**Oppsummering av våtrom****TG-3**

Vaskerommet fungerer fint til bruken men TG3 er satt da rommets overflater med belegg som tettesjikt har oppnådd en betydelig alder samt har stedvise sprekker. Av øvrige avvik registreres det manglende elektrisk vifte selv om naturlig ventilering var godkjent på oppføringsåret. De mangler og tilluft i rommet. Videre grunnet tapet på veggflater mangler vasken sprutsikker overflate samt rør gjennomføringer er ikke tilfredsstillende tettet.

Hulltaking ble ikke utført da rommet ikke har en videre brukssone. Søkt med fuktindikator viser ingen tegn til fukt fra kjeller og tilstøtende rom samt overflater på vaskerommet.

For øvrig faller det noe ned mot sluk og oppkanter ved dører vurderes tilfredsstillende ut ifra bruken.

Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og øvrig innredning. Ventilert med ventil u tak samt tilluft. Rommet har belegg på gulv, tapet/malte flater vegger.

**Anbefalte tiltak**

Etter krav må rommet påregnes renoverert grunnet oppnådd alder på overflater. Rommet fungerer for øvrig fint til bruken.

**Utbedringskostnader****50 000 - 150 000****6.26 Øvrig: Diverse**

## Beskrivelse

Diverse overflater

**Oppsummering av øvrig****TG-2**

TG2 settes diverse overflater som har noen avvik utover normal slitasje.

- Det er sprekker i strietak som er malt.
- Gulvene er stedvis ikke ført inn under listverk.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Mindre moderniseringer bør påregnes.

**6.27 Kryp kjeller**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

**6.28 Støttemur**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant



# Egenerklæring

Kjørkeheiveien 9, 4525 KONSMO

06 May 2024

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse

Kjørkeheiveien 9

Postadresse

Kjørkeheiveien 9

Enhetsnummer

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

1/7-2012

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

## Informasjon om selger

---

Hovedselger

Syvertsen, Arild Mulstad

Medselger

Hjortland, Carl

Medselger

Syvertsen, Hege Hjortland

## Forbehold

---



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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje i baderomsvegg i juni 2011

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.1.2 Årstall

2011

#### 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Badet ble renoveret juli 2011. Ny vegg til tilstøtende soverom. Nytt flilagt gulv m/varmekabler. Nytt dusjkabinett og toalett. Dette ble gjort ett år før vi overtok så jeg vet ikke mer om hvem som gjorde det. Dette var en forsikrings sak.

#### 2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Gjensidige forsikring

#### 2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Beskriv feilen og omfanget

En taksten hadde flyttet seg og det var hull i den, dette medførte lekkasje ned bak soveromsvegg på loftet i kottet. Det ble oppdaget og reparert ved å bytte takstein.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---





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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Det har vært noen fuktmerker, det er drenert på utsiden mot butikken i forbindelse med bygging av ny rundkjøring..

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Vannlekkasje på vaskerom

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**13.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**13.1.2 Årstall**

2018

**13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Lagt rør i rør på det meste av innvendige rør, kan sees i taket på kjelleren.



13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hjorteland Rørlegger

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Ventilasjon og oppvarming

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?**

Kjenner ikke til det

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen eller endringen**

Montert ny pipehatt på pipen i 2012.

## Sopp og skadedyr

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

**27 Er det utført radonmåling?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv nærmere hvilke forhold**

Det er bygget ny rundkjøring som er plassert nesten inntil husveggen. I forbindelse med dette, er det drenert og lagt ned nye avløpskummer på flere steder utenfor. Det er gjort endringer på eiendommen og foretatt ett makebytte med fylkeskommunen, noe som gjør at det ble mer parkeringsplass utenfor.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

Det er bygget ny rundkjøring som er plassert nesten inntil husveggen. I forbindelse med dette, er det drenert og lagt ned nye avløpskummer på flere steder utenfor. Det er gjort endringer på eiendommen og foretatt ett makebytte med fylkeskommunen, noe som gjør at det ble mer parkeringsplass utenfor.



## **Boligselgerforsikring**

---

### **Boligen selges med boligselgerforsikring**

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 93634822**

# Egenerklærings skjema

Name Date  
**Syvertsen, Arild Mulstad** **2024-05-06**

Identification

 Syvertsen, Arild Mulstad

Name Date  
**Hjortland, Carl** **2024-05-06**

Identification

 Hjortland, Carl

Name Date  
**Syvertsen, Hege Hjortland** **2024-05-06**

Identification

 Syvertsen, Hege Hjortland



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

## Egenerklærings skjema

---

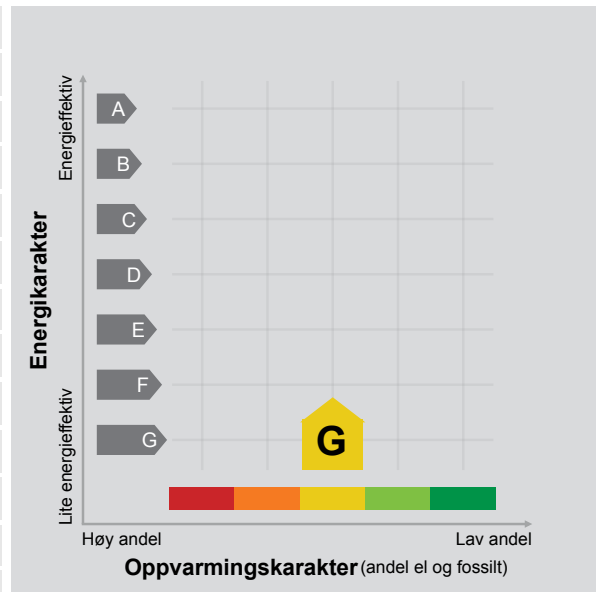
Signed by:

Syvertsen, Arild Mulstad	06/05-2024	BANKID
Hjortland, Carl	17:57:08	BANKID
Syvertsen, Hege Hjortland	06/05-2024	BANKID
	18:44:06	
	06/05-2024	
	18:06:06	



# ENERGIATTEST

Adresse	Kjørkeheiveien 9
Postnummer	4525
Sted	KONSMO
Kommunenavn	Lyngdal
Gårdsnummer	428
Bruksnummer	31
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	169363587
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	25bfd71a-dbe3-4c6e-8c9f-05786f919125
Dato	21.05.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Vask med fulle maskiner**

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

- **Luft kort og effektivt**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1968
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	257
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

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

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kjørkeheiveien 9  
Postnummer: 4525  
Sted: KONSMO  
Kommune: Lyngdal  
Bolignummer: H0101  
Dato: 21.05.2024 15:40:04  
Energimerkenummer: 25bfd71a-dbe3-4c6e-8c9f-05786f919125

Kommunenummer: 4225  
Gårdsnummer: 428  
Bruksnummer: 31  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 169363587

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 8: Reduser innetemperaturen

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

### Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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



### **Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet**

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

### **Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

### **Tiltak 13: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### **Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg**

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

### **Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning**

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

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin**

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

### **Tiltak på sanitæranlegg**

#### **Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



# Ring oss for tilbud!

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

**Vi ser frem til at du tar kontakt!**



**Eli Grete L. Nøkland**

Autorisert finansiell rådgiver  
Tlf.: 38 17 06 19  
Mob.: 906 95 096  
egln@sor.no



**Einar Foss Kvavik**

Autorisert finansiell rådgiver  
Tlf.: 38 17 09 43  
Mob.: 979 04 000  
einar.kvavik@sor.no





[Redacted area with horizontal lines and a diagonal line]

Amyrøll den 28-7-70

Kr. sand 7/5-70 Tora Andreassen Siri Gidde  
(Utsiederens underskrift)

Vi/jeg bekrefter herved at Tora Andreassen og Siri Gidde  
har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær og at underskriveren er over  
20 år.

x Helge Brunson kv. harsau, Rikilde Kjøpaa E. Høngaa

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmanns-  
fullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakfører-  
fullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig  
eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formues-  
forhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Amyrøll den 28-7-70

Til vitterlighet for ektefelles underskrift: Odd Andreassen

1. Ole Hansen

2. Helmy Hansen

Riktig gjenpart Bekreftes

B. Tøken

1) Det som ikke passer strykes.

De to første underskrifter gjelder Tora Andreassen de to neste Siri Gidde

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjonsgebyr bolig pr. boenhet	1 stk	3 608,00 kr	1/1	0 %	3 608,00 kr	1 804,00 kr
Feie- og branntilsynsavgift	1 stk	415,00 kr	1/1	0 %	415,00 kr	207,50 kr
				<b>Sum</b>	<b>8 895,70 kr</b>	<b>4 314,00 kr</b>

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

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

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

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.





# Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 02.05.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	428	Bruksnr.	31	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kjørkeheiveien 9, 4525 KONSMO								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

### Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	43
Navn	Kommunedelplan for Konsmo
Platype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.11.2009
Bestemmelser	- <a href="https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4225/43/Dokumenter/43_Vedtatt%20kommunedelplan%20for%20KONSMO%202009%202020.pdf">https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4225/43/Dokumenter/43_Vedtatt%20kommunedelplan%20for%20KONSMO%202009%202020.pdf</a>
Delarealer	<b>Delareal</b> 422 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Senterområde,Framtidig

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	43
Navn	Kommunedelplan for Konsmo

<b>Plantype</b>	Kommunedelplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	12.11.2009
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4225/43/Dokumenter/43_Vedtatt%20kommunedelplan%20for%20KONSMO%202009%202020.pdf">https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4225/43/Dokumenter/43_Vedtatt%20kommunedelplan%20for%20KONSMO%202009%202020.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 422 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Senterområde, Framtidig

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	40
<b>Navn</b>	OMRÅDEREGULERING FOR KONSMO
<b>Plantype</b>	Områderegulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	21.10.2014
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4225/40/Dokumenter/40%20Konsmo%20planbestemmelser_oppd_290321.pdf">https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4225/40/Dokumenter/40%20Konsmo%20planbestemmelser_oppd_290321.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 2 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Annen veggrunn - grøntareal <b>Feltnavn</b> Annen veggrunn - grø
	<b>Delareal</b> 419 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse <b>Feltnavn</b> BK3



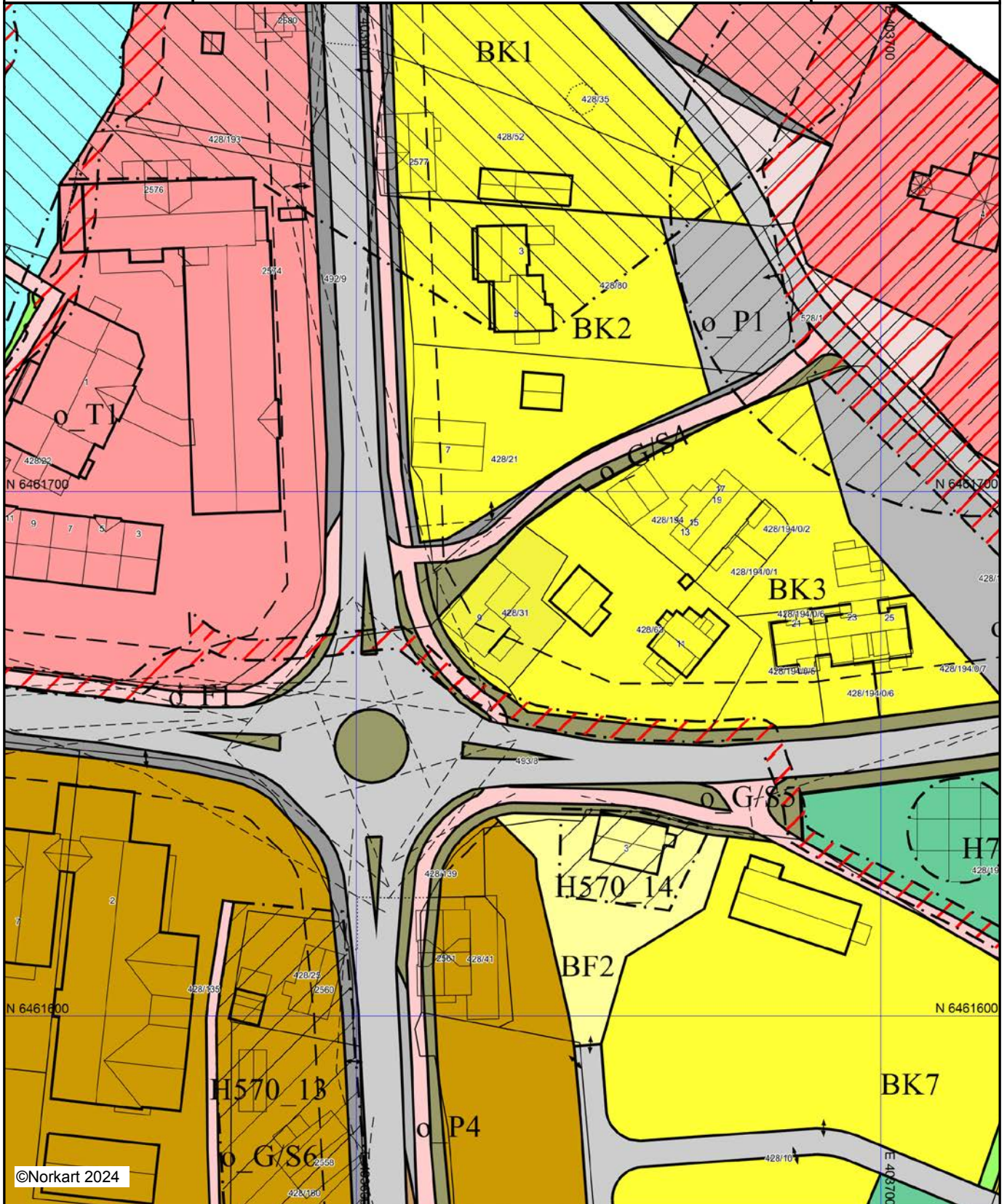
Lyngdal kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 428/31  
Adresse: Kjørkeheiveien 9  
Utskriftsdato: 02.05.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

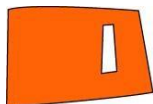
### Reguleringsplan PBL 2008

-  Støysonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Båndlegginggrense nåværende
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Sentrumsformål
-  Tjenesteyting
-  Kirke/annen religionsutøvelse
-  Lekeplass
-  Veg
-  Fortau
-  Gatetun
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Holdeplass/plattform
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Friområde
-  Friluftsmål
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegging etter lov om kulturminner

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Frisiktslinje
-  Vegstegning / fysisk spere
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn





## OMRÅDEREGULERING FOR KONSMO PLANBESTEMMELSER

### AUDNEDAL KOMMUNE

Plankart datert 15.03.14

Rev. 1. gangs behandling sak 13/14, 25.03.14

Rev. 1. offentlig ettersyn, 17.06.14

Forslag til rev. Etter 2. offentlig ettersyn 30.09.14

Endelig behandling sak 56/14, 21.10.14

Rev. 29.03.2021

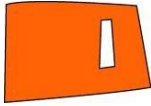
Plan ID 40

### GENERELT

- § 1 Det planlagte området er vist på planen med angitt plangrense. Innenfor plangrensen skal arealet utnyttes som vist på plankartet.

### REGULERINGSFORMÅL

- § 2 Reguleringsplanen omfatter følgende reguleringsformål:
- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, pkt. 1)
    - Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BF1-26)
    - Boligbebyggelse – konsentrert (BK1-12)
    - Sentrumsformål (S1-2)
    - Offentlig eller privat tjenesteyting(o\_T1-3 og T4-T6)
    - Kirke/annen religionsutøvelse (o\_R1-R2)
    - Vann og Avløpsanlegg (o\_VA1-2)
    - Lekeplass (f\_LEK1-9)
  - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, pkt. 2)
    - Veg (o\_V1- o\_V8, f\_V9-12, V10-14)
    - Fortau (o\_F1-3)
    - Gatetun(o\_GT)
    - Gang-/sykkelveg(o\_G/S1-8)
    - Gangveg (G)
    - Annen vegggrunn - tekniske anlegg
    - Annen vegggrunn – grøntareal
    - Holdeplass (o\_H1-3)
    - Parkeringsplasser (o\_P1-4)
  - Grøntstruktur (§ 12-5, pkt. 3)
    - Friområde (FR11-2)



- Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (PBL § 12-5, pkt. 5)
  - Landbruk(LI-5)
  - Friluftsmål (FR)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag (§ 12-5, pkt. 6)
  - Friluftsområde i sjø og vassdrag (FV)
- Hensynssoner (PBL § 12-6)
  - Rød støysone (H210\_17)
  - Gul støysone (H210\_16)
  - Rasfare (H310\_11)
  - Flomfare (H320\_1-6)
  - Høyspenningsanlegg (inkl. Høyspentkabler) (H370\_7-10)
  - Bevaring kulturmiljø (H570\_12-14)
  - Båndlegging etter lov om kulturminner (H730\_15)
  - Frisikt – Linjer

## **BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, pkt. 1)**

### **§3.1 Plankrav.**

#### **3.1.1 Areal der det kreves utvidet byggesøknad.**

- BF21, 23 og BF24-26
- BK 1-3
- BK 5-12
- SI-2
- o\_T1-3 og T4-T6

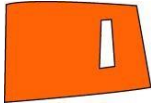
#### **3.1.2 Areal der det kreves utvidet detaljregulering før bygging. - H310\_11- Krav til utredning av ras.**

#### **3.1.3 Krav til avklaring i utvidet byggesøknad**

- Helhetlig løsning med tomtedelingsplan for hele byggeområdet.
- Nødvendig vegtrasé og avkjørsel internt.
- Parkeringsplasser.
- Bygningenes farge og materialbruk.
- Plassering av bygg, og planeringshøyde.
- Nivåforskjeller innen byggeområdet og mot tilgrensende areal.
- Andre relevante krav for å avklare helhetlig bruk av tomta og omkringliggende areal.

## **§ 4 Byggeområder**





#### §4.1 Felles for: Byggeområder

4.1.1 Plassering: Plassering av nye hovedbygg skal skje innenfor byggegrensene på de enkelte tomtene. Internt i byggeområdene hvor det ikke er angitt byggegrenser, skal avstanden være 4 m fra naboeiendom. Garasjer inntil 50m<sup>2</sup> kan bygges inntil nabogrense og inntil 2m fra kommunal og felles veg. Alle typer bygg skal ligge utenfor byggegrense mot fylkesveger.

4.1.2 Utforming av tomt: Utnyttelsen av tomta skal være tilpasset terrenget. Forstøttingsmurer for å tilpasse terrenget skal ikke ha en høyde over 3,0 m. Det kan bygges flere, men det må da være en horisontal avstand mellom murene på minst 1,0 meter. Terrenget mellom murene kan være skrånende. Fyllinger skal jordkles. Det tillates opparbeiding eller planering av hele byggeområdet også utenfor byggegrenser så lenge fyllinger og skjæringer ikke griper inn i naboareal uten tillatelse.

#### §4.2 Boliger Frittliggende (BFI-27)

4.2.1 Generelt: Tomtene kan bebygges med inntil 2 boenheter per tomt.

4.2.2 %BYA: Kan være maksimalt 30 % av byggeområde innenfor tomta.

4.2.3 Takform: Alle typer takformer er tillatt, men bygg skal harmonere med omgivelsene.

4.2.4 Høyder på bygg: Høydene refererer seg til gjennomsnittlig planert terreng. Kommunen fastsetter planeringshøyde ut fra snittegninger utarbeidet av søker.

- Boliger med møne og sokkel: Gesimshøyden skal ikke overstige 6,5 m og mønehøyden skal ikke overstige 9 m. Takopplett tillates.
- Boliger med møne uten sokkel: Gesimshøyden skal ikke overstige 6,0 m og mønehøyden skal ikke overstige 9 m. Takopplett tillates.
- Boliger med pulttak / flatt tak: Maksimal takhøyde (gesimshøyde) skal ikke overstige 7,0m.
- For takopplett er maks gesimshøyde lik 8m.

4.2.5 Parkering: Minst 2 parkeringsplasser, inkludert garasjeplasser, skal være tilgjengelig innenfor hver tomt.

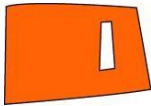
4.2.6 Høyde garasje / bod: Innenfor BYA er det tillatt å oppføre garasje og redskapsbod. Møne- og gesimshøyde skal være hhv maksimalt 7 m og 3,5 m fra planert terreng.

4.2.7 Størrelse garasje/bod: Innenfor BYA kan bygges inntil 70m<sup>2</sup>. Garasjedel kan være inntil 50m<sup>2</sup>. Innenfor område BF27 tillates garasjedel på inntil 125m<sup>2</sup>.

#### §4.3 Konsentrert boligbebyggelse BKI-12

4.3.1 Generelt: Tomtene skal bebygges med minst 2 enheter.

4.3.2 %BYA: - BK 1, 2, 3, 4, 9 og 10: Kan være maksimalt 40 % av byggeområde innenfor tomta.



- BK 5, 6, 7, 8, 11 og 12: Kan være maksimalt 40 % av byggeområde innenfor tomta. Det skal bygges ut med minimum 2,5 enheter pr. dekar.

4.3.3 Utforming: Alle typer takform er tillatt, men bygg skal ha lik type utforming innen hvert delområde.

4.3.4 Høyder på bygg: Høydene refererer seg til gjennomsnittlig planert terreng. Kommunen fastsetter planeringshøyde ut fra snittegninger utarbeidet av søker.

- Boliger med sokkel og møne: Gesimshøyden skal ikke overstige 6,5 m og mønehøyden skal ikke overstige 9 m. Takopplett tillates.
- Boliger uten sokkel med møne: Gesimshøyden skal ikke overstige 6 m og mønehøyden skal ikke overstige 9 m. Takopplett tillates.
- Boliger med pulttak / flatt tak: Maksimal takhøyde (gesimshøyde) skal ikke overstige 7m.
- For takopplett er maks gesimshøyde lik mønehøyde.

4.3.5 Parkering: Minst 2 parkeringsplasser inkludert garasjeplasser, skal være tilgjengelig for hver boenhet.

4.3.6 Høyder garasje/bod: Innenfor BYA er det tillatt å oppføre garasje og redskapsbod. Møne- og gesimshøyde skal være hhv maksimalt 7 m og 3,5 m fra planert terreng.

4.3.7 Størrelse garasje / bod: Innenfor BYA kan bygges inntil 70m<sup>2</sup>. Garasjedel kan være inntil 50m<sup>2</sup>.

#### §4.4 Sentrumsformål (SI-2)

4.4.1 %BYA: Kan være maksimalt 80% av byggeområde innenfor tomta.

4.4.2 Takform: Alle typer takform er tillatt, men bygg skal harmonere med omgivelsene.

4.4.3 Høyder på bygg: Høydene refererer seg til gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøyde skal ikke overstige 7,5 m. Mønehøyde skal ikke overstige 10m. Kommunen fastsetter planeringshøyde ut fra snitt-tegninger utarbeidet av søker.

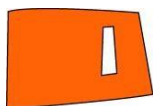
- Boliger med møne: Gesimshøyden skal ikke overstige 9 m og mønehøyden skal ikke overstige 11 m. Takopplett tillates.
- Boliger med pulttak / flatt tak: Maksimal takhøyde (gesimshøyde) skal ikke overstige 9 m.
- For takopplett er maks gesimshøyde lik mønehøyde.

4.4.5 Parkering:

- Boliger: Minst 2 parkeringsplasser, inkludert garasjeplasser, skal være tilgjengelig for hver boenhet.
- Kontor: I biloppstillingsplass pr. kontor.
- Andre virksomheter: I biloppstillingsplass pr. 50 m<sup>2</sup> etablert gulvareal.

4.4.6 Garasje / bod: Innenfor BYA er det tillatt å oppføre garasjeanlegg. Mønehøyde og gesimshøyde skal være hhv maksimalt 7 m og 3.5m. Garasje/bod kan bygges sammen med hovedbygg og får da samme høydebegrensning som resten av bygget.

4.4.7 Størrelse garasje / bod: Innenfor BYA kan bygges inntil 70m<sup>2</sup>. Garasjedel kan være inntil 50m<sup>2</sup>.



#### 4.4.8 Etasjer

- 1.etasje: minst 50 % av arealet skal tilrettelegges for forretning, kontor, tjenesteyting, bevertning eller overnatting.
- 2.etasje: alle typer sentrumsformål, inkludert bolig, er tillatt.

4.4.8 Utemiljø: Det settes krav til at det i byggesøknad skal vises trivselsskapende tiltak, som beplantning, bord og benker, lekeapparat eller andre miljøskapende elementer.

4.4.9 Annet: Det kan oppføres buss-skur innenfor området, uavhengig av byggegrenser.

### §4.5 Tjenesteyting o\_T1-3 og T4-T6

4.5.1 Generelt: Områdene er avsatt til tjenesteyting i forbindelse med drift av offentlig og privat tjenesteyting.  
T5 reserveres som en fremtidig barnehagetomt.

4.5.2 Maksimalt BYA: 60%.

4.5.3 Takform: Alle typer takformer er tillatt.

4.5.4 Høyder: Maksimal møne- eller gesimshøyde over dagens planeringshøyde 1 Im.

4.5.5 Planeringshøyde lik dagens nivå.

4.5.6 Etasjer: 2 etasjer.

4.5.7 Utemiljø: Nye byggetiltak skal vises i forhold utemiljø og trivselsskapende tiltak i byggesøknad.

### §4.6 Religionsutøvelse o\_R1

4.6.1 Generelt: Området er avsatt til religionsutøvelse i tråd med dagens bruk som kirke og kirkegård.

4.6.2 Maksimalt BYA: 25%

4.6.3 Takform: Opprinnelig form

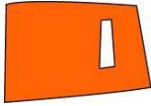
4.6.4 Høyder: Opprinnelige høyder

4.6.5 Planeringshøyde: Dagens

4.6.6 Utemiljø: Nye byggetiltak skal vises i forhold utemiljø og trivselsskapende tiltak i byggesøknad.

### §4.7 Religionsutøvelse R2

4.7.1 Generelt: Området er avsatt til religionsutøvelse i tråd med dagens bruk som bedehus.



4.7.2 Maksimalt BYA: 80%

4.7.3 Takform: Saltak

4.7.4 Høyder: Maksimal mønehøyde 9m

4.7.5 Planeringshøyde: Dagens

4.7.6 Utemiljø: Nye byggetiltak skal vises i forhold utemiljø og trivselsskapende tiltak i byggesøknad.

#### **§4.8 Vann og avløpsanlegg (o\_VAI-2)**

4.8.1 Generelt: Innenfor områdene kan det bygges og vedlikeholdes vann og avløpsanlegg.

4.8.2 Maksimalt BYA: 50%

4.8.3 Takform: Saltak

4.8.4 Høyder: Gesims 5m Møne 7m.

4.8.5 Planeringshøyde: Dagens

4.8.6 Utemiljø: Nye byggetiltak skal vises i forhold utemiljø og trivselsskapende tiltak i byggesøknad.

#### **§4.9 Lekeplasser f\_LEK1-8**

- Innenfor disse arealene skal det opparbeides lekeareal med minimum tre ulike lekeapparater.
- Innenfor LEK7 skal det vedlikeholdes balløkke.
- Ved opparbeiding av Lek 1 skal nødvendig sikring mot fylkesveg 461 utføres.

### **§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, pkt. 2)**

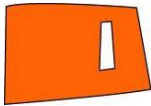
#### **§5.1 o\_VI- o\_V8, f\_V9-12, VI0-14**

5.1.1 Kan opparbeides og vedlikeholdes med bredder og kurvatur påført plankartet.

5.1.2 Felles veger er felles for nåværende og fremtidige tomter som grenser til vegen eller har adkomst via vegen utenfor planområdet.

5.1.3 Avkjørsler skal opparbeides i tråd med krav i håndbok 263.

#### **§5.2 Parkering o\_PI-4**



- 5.2.1 o\_P1 og o\_P2: Området kan benyttes til parkering i forbindelse med Kirke o\_R1. Arealet skal være allment tilgjengelig.  
Innenfor o\_P2 kan det oppføres et garasjebygg på inntil 50m<sup>2</sup> i tilknytning til BK3, men bygget skal plasseres utenfor hensynssone H570\_12. Møne- og gesimshøyde skal være hhv maksimalt 7 m og 3,5 m fra planert terreng.
- 5.2.2 o\_P3: Området kan benyttes til parkering i forbindelse med Bedehus R2 og Kirke o\_R1. Arealet skal være allment tilgjengelig.
- 5.2.3 o\_P4: Arealet skal være allment tilgjengelig.

### §5.3 Fortau o\_F1-2

- 5.3.1 Utforming: Fortau skal som hovedregel opparbeides med avvisende, men overkjørbar kant mot kjøreareal.
- 5.3.2 Bredde: 2.5m inkludert eventuell skulder og kantstein.
- 5.3.3 Tilpasninger: Dersom anleggelse av fortau med tilhørende sikkerhetssone kommer i konflikt med eksisterende bygninger kan det gjøres midlertidige tilpasninger for å unngå rivning. Vegvesenet vurderer i hvert enkelt tilfelle hvilke tilpasninger som kan gjøres.

### §5.4 Gatetun o\_GT

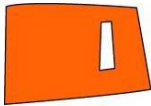
- 5.4.1 Bruk: Området skal fungere som oppholdsareal utenfor kirke. Kjøring skal kun finne sted i forbindelse med spesielle tilfeller.

### §5.5 Gang og sykkelveg o\_G/SI-8

- 5.5.1 Utforming: Gang- og sykkelveg opparbeides om vist i plankartet.
- 5.5.2 Høyder: Som tilliggende kjøreveg med tilpasninger i kryssing av avkjørsler.
- 5.5.3 Bredde: 3m inkludert eventuell skulder. 2.5m asfaltert areal.
- 5.5.4 Tilpasninger: Dersom anleggelse av fortau med tilhørende sikkerhetssone kommer i konflikt med eksisterende bygninger kan det gjøres midlertidige tilpasninger for å unngå rivning. Vegvesenet vurderer i hvert enkelt tilfelle hvilke tilpasninger som kan gjøres.

### §5.6 Annen veggrunn – Tekniske anlegg

- 5.6.1 Generelt: Omfatter grøfter, fyllinger og skjæringer i forbindelse med samferdselsanlegg. Arealene er offentlige.
- 5.6.2 Beplantning: Arealet skal så langt mulig, jordkles og revegeteres.



## **§5.7 Annen veggrunn – Grøntareal**

5.7.1 Generelt: Omfatter rabatter i forbindelse med samferdselsanlegg. Arealene er offentlige.

5.7.2 Beplantning: Arealet kan forskjønnnes med eksempelvis blomsterbed eller grønne planter under 0.5m høyde.

**§5.8 Holdeplass: (o HI-3)**: Innenfor arealet kan det etableres holdeplass for buss og annen kollektivtrafikk.

## **§ 6 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, pkt.3)**

### **§ 6.1 Friområde (o\_FRII-2)**

- Følgende tillates innenfor området: Opparbeiding av området, tilrettelegging av badeplass, toalettanlegg, ulike aktivitetsanlegg, turveier, fiskeplasser, turstier og rekreasjonsområde.
- Det skal settes opp skilt med varsel om dårlige isforhold i elva.

## **§7 LNF-OMRÅDER SAMT REINDRIFT (PBL § 12-5, pkt.5)**

### **§ 7.1 Jordbruk (LI-5)**

7.1.1 Generelt: Omfatter jordbruksareal som skal brukes til tradisjonell landbruksdrift.

7.1.2 Dyrkning: Arealet kan heves inntil 3m fra dagens nivå. Det kan benyttes organiske avgravingsmasser fra omkringliggende anleggsdrift. Eksterne masser kan tippes inntil 25m fra vannkanten.

### **§ 7.2 Friluftsmål (FR)**

7.2.1 Generelt: Omfatter areal til fri benyttelse i tråd med allemannsrett.

7.2.2 Installasjoner: Det er tillatt å opparbeide turstier, etablere benker og bord samt mindre bygg inntil 15m<sup>2</sup> og høyde 3m, som kan fremme bruken av området.

7.2.3 Turstier: Det kan opparbeides turstier etter avklaring med kommunen. Turstiene kan gruses og ha en maksimal bredde på 3m.

## **§8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12-5, pkt. 6)**

### **§ 8.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag.**

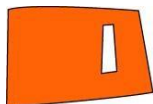
Generelt: Omfatter elv som skal brukes til friluftaktiviteter mm på og i vann.

## **HENSYNSSONER I REGULERINGSPLAN (PBL § 12-6)**

### **§9 Rød støysone (H210\_17)**

Det tillates ikke nye byggetiltak innenfor rød støysone.





**§10 Gul støvsone (H220\_16)**

Det må gjøres tiltak på og/eller rundt bygninger i gul støvsone slik at retningslinjer for støy iht. veileder T1442 tilfredsstilles.

**§11 Rasfare (H310\_11)**

Innenfor området kan det ikke oppføres nye bygg før det blir utført geologisk rapport i forbindelse med utarbeidelse av detaljregulering.

**§12 Flomfare (H320\_1-6)**

Flomsone er basert på flomsonekart utarbeidet av NVE. Dersom man hever terrenget slik at byggeområdet ligger over nivå for 200 års flom, kan tomte bebygges.

- For sørligste tomt i BF10 skal planeringshøyde være over kote 76.
- For tomt 28/46 og 28/47 skal planeringshøyde være over kote 78.

**§13 Høyspenningsanlegg (inkl. Høyspentkabler) (370\_7-10)**

Byggeforbudsbelte med bredde som vist på plankartet. Innenfor området er det ikke tillatt å oppføre bygg og anlegg, eller legge virksomheter som er i strid med Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

**§14 Bevaring kulturmiljø (H570\_12-14)**

- Innenfor områdene skal det ikke bygges nye bygg.
- Eksisterende bygg skal vedlikeholdes slik at opprinnelig uttrykk bevares.

**§15 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730\_15)**

Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnet, med mindre det er gitt tillatelse til dette av kulturminnemyndighetene.

**§16 Frisikt linjer**

Innenfor linjene tillates ikke etablert tiltak eller vegetasjon som rager over 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Terreng skal ikke være høyere en tilstøtende veg.

**REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

**§17** Når utbygging i alle feltene BK5-BK8 påbegynnes skal felles lekeplass LEK 1 opparbeides. Nødvendig sikring mot fylkesveg 461 må utføres.

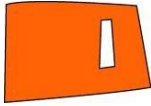
**§18** Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger innen områdene BK 5 og 8 skal nærlekeplass, Lek 2, være ferdig opparbeidet.

**§19** Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger innen søndre del av BK7(sør for veg) skal nærlekeplass, Lek 3, være ferdig opparbeidet.

**§20** Ved videre utbygging av T5 skal Lek 4 opparbeides.

**§21** Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger innen områdene BK12 skal nærlekeplass, Lek 5, være ferdig opparbeidet.

**§22** Ved søknad om tillatelse til boliger innen byggeområdene BK1-4 og o\_T1 skal det foreligge dokumentasjon på at støynivået på ute- og inneoppholds-arealer tilfredsstiller retningslinjer i T1442.



- §23** Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bygg innen område S2, skal o\_GS5 og parkering o\_P4 langs fylkesveg 460 være ferdig opparbeidet.
- §24** Byggeplan for o\_GS3, o\_F2 og o\_P4 skal være godkjent av Statens vegvesen før bygging blir igangsatt.
- §25** Før det kan gis byggetillatelse for nye bygg nord for FV 461, må det utføres støydempende tiltak som beskrevet i notat fra Riber prosjekt datert 18.10.2012. Jf. også § 10 ang. tiltak i gul støysone.
- §26** Statens vegvesen skal godkjenne byggetegninger for anlegg som berører fylkesveger før anleggsstart.
- §27** Før bygging/ombygging av avkjørsler blir igangsatt skal søknad om avkjørsel fra fylkesveger sendes Statens vegvesen for fastsetting av nærmere vilkår etter veglovens § 43.
- §28** Før det gis ferdigattest på nye tiltak innenfor BF27 skal turveg/sti til lekeplass være ferdig opparbeidet.



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

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

..forts. neste side

Selgers initialer

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

Eventuelle endringer i løsnere- og tilbehørslisten kommenteres under:

Følgende innber medfølger:

- Sofa m/bord i stuen
- Totallt 4 seng
- Grassklipper og kantklipper
- Spisebord og spisestoler på kjøkkenet.
- Frysbox.
- Vaskemaskin

Mandal 22/5-2024

Sted / Dato

Hege Hjortland Syvertsen

Selgers signatur





# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 5 400

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 8 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 13 200

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.

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

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Retts skal være rett. For alle.

# HELP Renteforsikring

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

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

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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





Eiendom:

Kjørkeheiveien 9, 4525 KONSMO

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

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

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:  Forbruker  Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

## Finansiering av kjøpet:

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

### Budgiver 1

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

### Budgiver 2

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

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

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**KAI ANDRÉ OSESTAD** | Eiendomsmegler | **990 99 201**

**kai.osestad@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN AS, AVD. MANDAL** | Store Elvegata 35 | 38 26 66 66