

# DOKUMENT- VEDLEGG

Sagtjønnevegen 5, 4865 Åmli



**SØRMEGLEREN**

sormegleren.no

# Tilstandsrapport

📍 Sagtjønnevegen 5 , 4865 ÅMLI

📖 ÅMLI kommune

# Gnr. 41, Bnr. 135

Areal (BRA): Enebolig 116 m<sup>2</sup>, Garasje med anneks 71 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.09.2022

Rapportdato: 27.09.2022

Oppdragsnr: 20201-1170

Referansennummer: ZD1605

Autorisert foretak: Takstmann Espen Martinsen



Gyldig rapport  
27.09.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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

## Norsk takst

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

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

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

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

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

*Espen Martinsen*

Espen Martinsen  
Uavhengig Takstmann  
27.09.2022 | STAUBØ

**Takstmann Espen Martinsen**  
Holmesundveien 117  
975 91 411

**Rapportansvarlig**  
Espen Martinsen  
Uavhengig Takstmann  
[espmarti@live.no](mailto:espmarti@live.no)  
975 91 411



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Straktiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Innholdsrik enebolig fra 1983, oppført i en etasje. Videre er eiendommen bebygget med garasjebygning / anneks fra 1995.

Boligen fremstår i sin helhet som velholdt i forhold til alder og datidens byggemåte. Hoveddelen av boligens innvendige overflater, kjøkken og toalettrom er fornyet av forrige eier, siden overtakelse i 2013.

Kjøper må være oppmerksom på naturlige aldringsvekkelser for aktuelle bygningsdeler. Det er hovedsakelig takteking, gjenværende dører, vinduer, røropplegg og elektriske anlegg fra oppføringsperioden, som legges til grunn for vurderingen. Viser for øvrig til kommentarer vedrørende våtrommene i boligen og garasje / anneks.

Byggtekniske merknader er kommentert i rapportens enkelte avsnitt.

Rapporten må leses i sin helhet.

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Hovedetasje	116	107	9
<b>Sum</b>	<b>116</b>	<b>107</b>	<b>9</b>

Garasje med anneks			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	62	26	36
Etasje - Bod - Tilbygg	9	0	9
<b>Sum</b>	<b>71</b>	<b>26</b>	<b>45</b>

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Opprinnelig garderobe (klær) har utgått til fordel for utvidelse av baderommet. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at bruksendringen er formelt omsøkt eller byggemeldt.

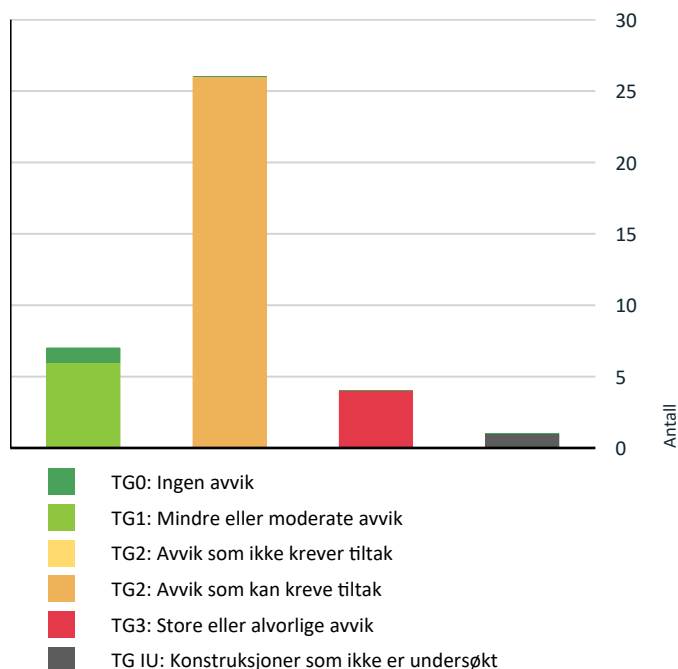
### Garasje med anneks

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

Annekset er tilført kjøkken. Kjøkkenløsningen fremgår ikke av tilgjengelige tegninger. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at den tilbygde boden er formelt omsøkt og godkjent og det er ikke utstedt ferdigattest for bygningen. Det blir opplyst at annekset har vært utleid i perioder. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at annekset er formelt omsøkt og godkjent for utleieformål.

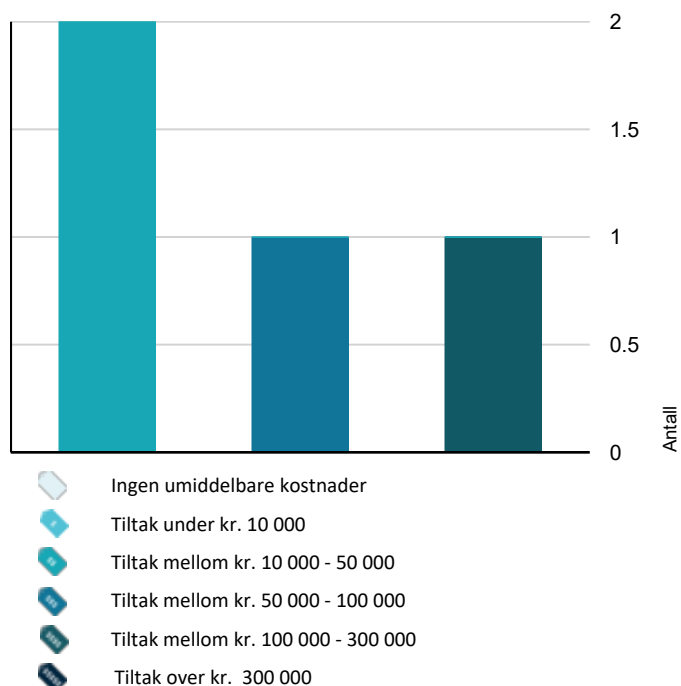
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av uavhengig takstmann, tilknyttet Norsk Takst.

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

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

Mandat:

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

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

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



#### Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk. Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Enkle trekonstruksjoner med noe skjevheter og avvik i inndeling av trinn.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



#### Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

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

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

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Det er påvist sprekker i fliser.

Det ble registrert sprekke i gulvfliser mellom kabinett og badekar. Videre ble det registrert motfall på deler av gulvet.



Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000



#### Våtrom > Generell > Vaskerom

[Gå til side](#)



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



#### Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Terreng faller inn mot bygning.

Deler av fjellterrenget har fall mot kryprommet.

# Sammendrag av boligens tilstand

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

## KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

### **Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Vaskerom** [Gå til side](#)

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

## AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

### **Utvendig > Taktekkning** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkningen.

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke etablert opkkanter i tilknytning til pipe og luftelyre. Stedvis misfarget/kondensfarget undertak. Det ble registrert ujevnheter i shingeltekkningen.

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

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

Normal alders slitasje og solfalming i takrenner og delaminering/flass i tilknytning til pipefotbeslaget.

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

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

Datidens byggemåte medfører påregnelige utettheter i vindspærresjiktet. Deler av kledningen står i nær kontakt med terrasse og utsettes tidvis for ekstra fuktbelastning.

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

Det er avvik:

Avtrekksvifter som er avsluttet på øverloftet medfører økt grad av dampholdig luft og tidvis kondensering på innvendig side av det bærende undertaket.

### **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Normale aldringsssvekkelser for tettestpakninger og isolerglasser. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for vinduene.

### **Utvendig > Boddør og terrassedør** [Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørrblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Noe redusert tettestpakning og utvendige tørkesprekker ved veggfoten. Videre ble det registrert noe sig i dørrbladet.

### **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konstruksjonene har skjevheter.

Stolper/pilarer står i nær/umiddelbar kontakt med terreng og utsettes for ekstra fuktbelastning. Enkelte stolpepunkter er redusert i bunn.

### **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert redusert limdekning (bom) i tilknytning til terskelflis i entrè. Gulvknirk ved terskel til toalettrom. Utilstrekkelig eksksjonsfuge mellom laminatgulv og terskler.

### **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Konstruksjonen ligger mot kryprom og kan være tidvis utsatt for kondensering.

### **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

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

### **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

### **Innvendig > Krypjkjeller** [Gå til side](#)

Det er manglende fuktsperre på bakken.

### **Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad** [Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsone (dusjsone), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Vinduet ligger innenfor badekarets våte sone.

### **Våtrom > Sluk, membran og tettestjikt > Bad** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.



# Sammendrag av boligens tilstand

## ! Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert drypplekkasje fra dusjhode ved stengt garnityr/kran.

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

Det er avvik:

Avkastluften avsluttes på øverloft og medfører økt risiko for kondensbelastning på øverloftet.

## ! Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken [Gå til side](#)

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

## ! Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Vurderingen omfatter det gjenværende kobberrørsopplegget. Det mangler tettemuffer i enden av varerør i kjøkkenskap.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

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

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

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

Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Avkast fra toalettrom og baderommet er avsluttet på øverloft, med påfølgende risiko for kondensering fra dampholdig inneluft.

## ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

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

## ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg, tilknyttet tavleskap i entré.

Tavleskapet er utført med tradisjonelle keramiske skrusikringer og ettermonterte automatsikringer. Tilgjengelig kursfortegnelse i tavleskapet.

Ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon eller ferske kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet.

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

Det er avvik:

Terrengforholdene på eiendommen tilsier deler av overvannet passerer i under pukkmassene i kryprommet.

## ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er avvik:

Nedre del av murverket er utsatt for direkte fuktbelastning fra terreng, med påfølgende frostsprengning.

## ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1983

### Kommentar

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

### Standard

Boligen har normal standard.

### Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt.

## Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner og nedløp i plast.  
Pipefotbeslag av plastbelagt stål.



### Vurdering av avvik:

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

Normal alders slitasje og solfalming i takrenner og delaminering/fluss i tilknytning til pipefotbeslaget.

### Tiltak

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

## UTVENDIG

### Taktekking

TG 2

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater, takutstikket på et punkt og inspeksjon av tilgjengelige / gangbare deler av øverloftet, begrenset til de gangbare flatene.

Bærende undertak av x-finér. Taket er tekket med asfaltshingel.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke etablert oppkanter i tilknytning til pipe og luftelyre. Stedvis misfarget/kondensfarget undertak. Det ble registrert ujevnheter i shingeltekkingen.

### Tiltak

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

Anbefaler ettermontering av heldekkende pipebeslag. Videre anbefales jevnlig tilsyn med ett-trinns taktekkinger.

# Tilstandsrapport

## Veggkonstruksjon

TG 2

Undersøkelsen er foretatt ved visuell inspeksjon, fra bakkenivå.

Ytterkonstruksjonen er oppført i bindingsverk av tre. Teknisk utførelse er ikke vurdert da det krever inngrep i konstruksjonen. Utvendige overflater er utført med stående malt tømmermannskledning. Kledningen fremstår som normalt vedlikeholdt.



Kledning nær terrasse.

### Vurdering av avvik:

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

Datidens byggemåte medfører påregnelige utettheter i vindsperresjiktet. Deler av kledningen står i nær kontakt med terrasse og utsettes tidvis for ekstra fuktbelastning.

### Tiltak

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

Det må påregnes normalt løpende vedlikehold og lokale utbedringer av kledningen.

## Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater, takutstikket på et punkt og inspeksjon av tilgjengelige / gangbare deler av øverloftet, begrenset til de gangbare flatene.

Taket er en fabrikkfremstilt vinkelformet saltakskonstruksjon med horisontal isolering mot innredede rom.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekksvifter som er avsluttet på øverloftet medfører økt grad av dampholdig luft og tidvis kondensering på innvendig side av det bærende undertaket.

### Tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utbedring av ventilasjonsavkastene.

## Vinduer

TG 2

Fastkarm og hengslede trevinduer i malt utførelse. Hoveddelen av vinduene er utført med 3 lag glass. Kontrollerte glassfelt er produksjonsmerket 1979 og 1981. Det er for øvrig skiftet to glassfelt i et av soverommene.



### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normale aldringsvekkelser for tettestpåkninger og isolerglasser. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for vinduene.

### Tiltak

- Tiltak:

Det er behov for løpende vedlikehold og kommende utskiftninger.

## Hovedinngang

TG 1

Nyere tre/trefiberdør i malt utførelse.



# Tilstandsrapport

## Boddør og terrassedør

TG 2

Tre malt byggår  
nyere glass i terr dør.



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Noe redusert tettepakning og utvendige tørkesprekker ved veggfoten. Videre ble det registrert noe sig i dørbildet.

### Tiltak

- Dører må justeres.

Videre må det påregnes utvendig overflatevedlikehold og kommende utskiftninger av tettepakninger.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Treterrasser fra ulike tidsperioder.



### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

# Tilstandsrapport

Stolper/pilarer står i nær/umiddelbar kontakt med terreng og utsettes for ekstra fuktbelastning. Enkelte stolpepunkter er redusert i bunn.

## Tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Andre tiltak:

Det må påregnes kommende utbedringer over tid.

## Utvendige trapper

TG 3

Enkle plassbygde tretrapper.



## Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Enkle trekonstruksjoner med noe skjevheter og avvik i inndeling av trinn.

## Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Videre må det påregnes noe oppretting og utbedring av trinn.

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

## INNSENDIG

## Overflater

TG 2

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

Innvendige gulver er utført med fliser, laminat og belegg. Veggflatene er utført med tapet og trepanel. Det er benyttet takessplater i himlingene.

Hoveddelen av de innvendige overflatene er kosmetisk oppusset de senere år.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert redusert limdekning (bom) i tilknytning til terskelflis i entré. Gulvknirk ved terskel til toalettrom. Utilstrekkelig ekskansjonsfuge mellom laminatgulv og terskler.

## Tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Grad av kosmetisk oppgraderingsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskille / bjelkelag av tre mot kryprom.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Konstruksjonen ligger mot kryprom og kan være tidvis utsatt for kondensering.

## Tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak. Konstruksjonen må holdes under oppsikt. Viser for øvrig til kommentarfeltet: Kryp kjeller.

## Radon

TG 2

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

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

## Vurdering av avvik:

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

## Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# Tilstandsrapport

## Pipe og ildsted

TG 2

Strukturpusset elementpipe.

Fyringsinstallasjoner er ikke funksjonstestet.  
Nyere peisovn i stue.

Det foreligger godkjent tilsynsrapport / branntilsyn, datert 03.02.2017.  
Det er for øvrig uvisst om tilsynet ble utført før eller etter ildstedet ble skiftet.



### Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

### Tiltak

- Andre tiltak:

Underlagsplate kan med fordel trekkes lenger ut foran ildstedet.

## Krypkjeller

TG 2

Ventilert kryprom mellom terreng og bjelkelagskonstruksjon.

Kryprom og blindkjellere kan være tidvis utsatt for kondensbelastning og betegnes derfor som risikokonstruksjon. Det ble utført stedvis fuktmåling av trefukttinnhold/vektprosent i tillegg til visuell kontroll av utvalgte steder. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier på befaringstidspunktet.

### Generell informasjon om krypkjellere:

Tilsig av fukt, avdamping fra grunnen og kondensering på overflatene er i mange tilfeller årsak til kondensbelastning mot trekonstruksjoner, i tilknytning til kjellerrom. Veggventiler bør erfaringsmessig være stengt i den varme årstiden for å forhindre kondensering på overflater i kjellerrom som har en lavere temperatur enn uteluften. Det bør også være tilstrekkelig fuktsikring langs tilbakefylte murer for å forhindre fuktgjennomgang. Videre bør det være fuktsperre mot terreng for å forhindre avdamping fra grunnen.

### Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

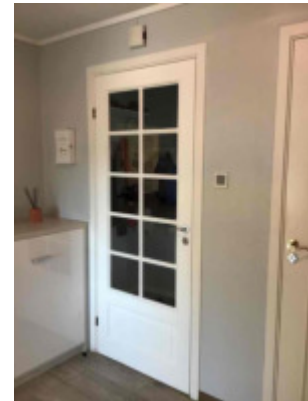
### Tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

## Innvendige dører

TG 1

Innvendige malte finerdører.  
Varierende grad av terskelslitasje.



## VÅTROM

# Tilstandsrapport

## HOVEDETASJE > BAD

### Generell

Baderom fra før 2013.

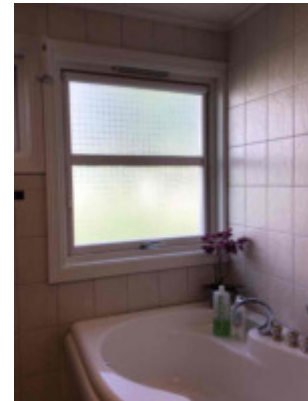
Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger om tidspunkt for ombygging eller oppgradering av baderommet.



### Overflater vegger og himling

TG 2

Veggflatene er utført med fliser og våtromsplater. Det er benyttet takessplater i himlingen.



#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Vinduet ligger innenfor badekarets våte sone.

#### Tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Anbefaler varsom bruk for å unngå unødig fuktbelastning mot overflater som ikke er utført med vanntette sjikt.

### Overflater Gulv

TG 3

Flislagt gulv.

Baderommet er utført med elektrisk gulvvarme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det ble registrert sprekk i gulvfliser mellom kabinett og badekar. Videre ble det registrert motfall på deler av gulvet.

#### Tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Fliser må skiftes.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Anbefaler ettermontering av automatisk lekkasjestopper ved videre bruk av våtrommet, slik det er utført idag. Ved en senere oppgradering av våtrommet anbefales utbedring av fallforholdene, slik at lekkasjevann kan ledes til sluk fra hele gulvflaten. Dette vil eventuelt innebære ombygging av rommet. Kostnadsestimatet omfatter derfor renovering av baderommet.

**Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport

## Sluk, membran og tettesjikt TG 2

Baderommet er utført med sluk under kabinett og badekaret. Ukjent alder og teknisk utførelse av baderommets tettesjikt. Flisene kan være lagt over opprinnelig gulvbelegg.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

### Tiltak

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

Anbefaler jevnlig rens og vedlikehold av sluk, for å unngå tilstopping. Videre anbefales videre bruk av kabinettløsning ved dusjing.

## Sanitærutstyr og innredning TG 2

Servantinnredning med 2 servanter, badekar og dusjkabinett.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert drypplekkasje fra dusjhode ved stengt garnityr/kran.

### Tiltak

- Andre tiltak:

Utbedring av dusjgarnityr.

## Ventilasjon TG 2

Mekanisk avtrekksventilator. Tilluftsspalte i dør.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avkastluften avsluttes på øverloft og medfører økt risiko for kondensbelastning på øverloftet.

### Tiltak

- Tiltak:

Utbedring av avkastluft fra avtrekksventilator.

## Fukt i tilliggende konstruksjoner TG 1

Hulltaking med inspeksjon og fuktmåling er foretatt fra tilstøtende Soverom, mot badekarets våt-sone. Det er ikke avdekket skadelige fuktverdier i hulltakingsområdet, ved måling av trefuktinnhold.



Hulltaking - Fuktmåling - Tørr konstruksjon.

## HOVEDETASJE > VASKEROM

### Generell TG 3

Vaskerom fra oppføringsperioden.

#### Overflater:

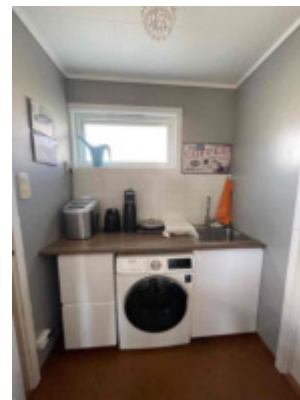
Gulvbelegg med oppkant. Veggflatene er utført med malte plater og det er benyttet takessplater i himlingen.

#### Utstyr:

Nyere underskapinnredning med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

#### Tekniske merknader.

Naturlig ventilering. Anbefaler ettermontering av mekanisk avtrekk og føre avkastslange ut fra øverloft. Naturlige aldringssvekkelser for gulvbelegg.



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



# Tilstandsrapport

## Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 10

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Vanninstallasjoner er plassert mot yttervegg. Viser for øvrig til kommentarfeltet: Kryp kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

### Tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

### HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

## Overflater og innredning

TG 2

Stue og kjøkken i åpen løsning.

Overflater, innredning og installasjoner er av nyere dato. Ukjent tidspunkt for oppgradering av kjøkkenet.

### Overflater:

Flislagt gulv. Vegg og takflater er utført med slette malte overflater.

### Innredning:

Overskaper, underskaper og høyskap i slett laminert utførelse.

### Utstyr:

Utslagsvask.

Integrert koketopp, komfyr, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn.

Avsatt plass til kjøleskap.

Ingen synlige eller målbare fuktsymptomer.



### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

### Tiltak

- Komfyrvakt bør monteres

Videre anbefales ettermontering av automatisk lekkasjestopper / waterguard.

## Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator med avkast ut.



## SPESIALROM

# Tilstandsrapport

## HOVEDETASJE > TOALETTROM

### Overflater og konstruksjon

TG 2

Toalettrom i tilknytning til entrè.

#### Overflater:

Flislagt gulv. Vegg og takflater er utført med slette malte overflater og det er benyttet brystning av våtromsplater ved toalett.

#### Utstyr:

Vegghengt toalett og servantinnredning.  
Panelovn og avtrekksvifte i himlingen.

Anbefaler å ettermontere automatisk lekkasjestopper / waterguard for å redusere risikoen for fuktproblematikk ved eventuelle fremtidige lekkasjer fra toalettrommets installasjoner.



#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

#### Tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Anbefaler etablering av inspeksjonsluke og ettermontere automatisk lekkasjestopper / waterguard for å redusere risikoen for fuktproblematikk ved eventuelle fremtidige lekkasjer fra toalettrommets installasjoner.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

TG 2

Boligen er utført med vannrør/trykkør i kobber og nyere plast (rør i rør). Ingen åpenbare lekkasjer fra røropplegget på befaringstidspunktet. Deler av opplegget kan være utsatt for frostrisiko i den kalde årstiden. Tilgjengelige opplysninger tilsier at boligen er tilknyttet kommunalt vann og avløp.



#### Vurdering av avvik:

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

Vurderingen omfatter det gjenværende kobberrørsopplegget. Det mangler tettemuffer i enden av varerør i kjøkkenskap.

#### Tiltak

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

Anbefaler ettermontering av tettemuffer i enden av varerør, i kjøkkenskap.

# Tilstandsrapport

## Avløpsrør

TG 2

Synlige avløpsrør i plast.

### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

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

## Ventilasjon

TG 2

Periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken, toalettrom og badetrom

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Avkast fra toalettrom og baderommet er avsluttet på øverloft, med påfølgende risiko for kondensering fra dampholdig inneluft.

### Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Bedre ventilering må etableres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Videre anbefales å føre avkastluft fra ventilatorene til yttervegg eller over tak.

## Andre VVS-installasjoner

TG 2

Luft til luft varmepumpe, produksjonsmerket 2011. Utløpt garantitid. I følge eier ble det utført service på installasjonen i 2011. Installasjonen var i bruk på befaringstidspunktet.



### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

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

Anbefaler å kontakte forhandler / servicepersonell for rekvirering av service og informasjon om fremtidige service og vedlikeholdsintervaller.

## Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannsbereider (ca 116 liter) er plassert i krypprommet. Bereideren er produksjonsmerket 2009.

**Alder:** 2009

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Elektrisk anlegg

TG 2

Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg, tilknyttet tavleskap i entré. Tavleskapet er utført med tradisjonelle keramiske skrusikringer og ettermonterte automatsikringer. Tilgjengelig kursfortegnelse i tavleskapet.

Ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon eller ferske kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet.

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?  
**Vet ikke.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Vet ikke.**

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

# Tilstandsrapport

er over 5 år?

**Vet ikke.**

5. Forekommer det at sikringene løses ut?

**Vet ikke.**

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

**Nei**

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Ukjent**

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

**Ukjent**

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

**Nei**

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

**Ukjent**

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

**Ja**

**Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse. Vurderingene som fremgår beror på tilgjengelig eller manglende tilgjengelig dokumentasjon og informasjon fra selger, i kombinasjon med besiktigelse av tilgjengelige anlegget**

**Det foreligger ingen tilgjengelig dokumentasjon eller nye kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet. Deler av det elektriske anlegget er fornyet eller supplert i nyere tid.**

**Anbefaler å kontakte el-takstmann eller autorisert installatør for gjennomgang og vurdering av eldre og/eller udokumenterte el-anlegg, etablert etter 01.01.1999. Vurderingen omfatter også el-anlegg med underfordeler i garasje/anneks.**

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



## Branntekniske forhold

TG 0

Boligen er utført med røykvarsler. Brannslukningsapparat er produksjonsmerket 2016.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

TG 1

Det visuelle inntrykket tilsier at bygningen er oppført på fjell og/eller sprengsteinsmasser over fjellgrunn. Grunnundersøkelser ut over observasjoner på stedet er ikke foretatt. Fundamenteringen fremstår som stabil.

### Drenering

TG 2

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrengforholdene på eiendommen tilsier deler av overvannet passerer i under pukkmassene i kryprommet.

#### Tiltak

- Tiltak:

Etablere fuktsperre mot grunnen i kryprommet.

# Tilstandsrapport

## Grunnmur og fundamenter

TG 2

Omsluttende ringmur av pussede lettklinkerblokker mot kryprommet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nedre del av murverket er utsatt for direkte fuktbelastning fra terreng, med påfølgende frostsprengning.

### Tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak.

## Terrengforhold

TG 3

Terrenget rundt boligen består hovedsakelig av fjellterreng og plenarealer.



### Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.

Deler av fjellterrenget har fall mot kryprommet.

### Tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Andre tiltak:

Etablere fuktsperre mot grunnen i kryprommet.

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

## Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Vann og avløpsledninger er nedgravet og/eller skjult under terrengflater. Utvendige vann og avløpsledninger er derfor ikke fysisk kontrollert eller vurdert. Vurderingen beror utelukkende på tilgjengelige opplysninger om anleggets alder og naturlig slitasje. Tilgjengelige opplysninger tilsier at boligen er tilknyttet kommunalt vann og avløp. Kommunale kartløsninger angir ikke stikkledningene mellom boligen og det kommunale nettet.

### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

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

# Bygninger på eiendommen

## Garasje med annek

**Byggeår**

1995

**Kommentar**

Oppføringstidspunktet beror på opplysninger fra oppdragsgiver og tidligere omsetning.

**Standard**

Bygningen har enkel standard.

**Vedlikehold**

Bygningen fremstår som normalt vedlikeholdt.

## Beskrivelse

Tilleggsbygninger er vurdert på generelt grunnlag. Det settes ikke tilstandsgrader på enkelte bygningsdeler eller installasjoner. Tilleggsbygninger vurderes ut fra følgende kriterier: Alder og slitasje, skadesymptomer, personskaderisiko, formelle avvik og det visuelle inntrykket.

Tilgjengelige opplysninger tilsier at garasjebygningen med tilhørende oppholdsrom ble oppført i 1995.

Støpt plate og ringmurskonstruksjon, oppført på fjell og/eller planerte masser over fjell. Det er benyttet støpte pilarer i den tilbygde boden. Ringmurskonstruksjon mot kryprom under oppholdsrommene. Krypromskonstruksjoner er utsatt for kondensbelastning og betegnes som risikokonstruksjoner. Det ble registrert/målt 18-19 vektprosent trefuktinnhold i kryprommet. Videre ble det registrert noe vanngjennomstrømning på terrenget. Det bør derfor etableres forebyggende tiltak mot kondensering for å redusere risikoen for skader. Varmtvannsbereder (produksjonsmerket 1994) er plassert i kryprommet. Berederen har synlig overflaterust. Det må påregnes kommende utskiftning av bereder og fundament for bereder. Bygningen er utført med vannrør i plast (rør i rør), med fordelerpunkt i kryprommet. Det er ikke montert tettemuffer i enden av varerørene, i tilknytning til kjøkken. Den vertikale ytterkonstruksjonen over såle og grunnmur er oppført i bindingsverk av tre. Utvendige overflater er utført med stående malt tømmermannskledning. Kledningen er ikke gjennomluftet. Deler av kledningen står i nær kontakt med opparbeidelse og utsettes tidvis for ekstra fuktbelastning med påregnelig hyppigere vedlikeholdsintervaller. Det ble registrert råte i deler av overflaten, under terrassen på den østlige siden. Videre ble det registrert noe lav rekkverkshøyde i tilknytning til terrassen. Videreførte gulvbjelker for terrassen er ført gjennom yttervegg. Løsningen bør kontrolleres jevnlig for å unngå fuktinnslag ved slagregnsbelastning. Taket er en saltakskonstruksjon med lett undertak av trefiberplater. Yttertaket er tekkt med betongtakstein. Det mangler snøfangere ved veggfoten. Bygningen er utført med malte tredører, malte leddporter i tre og vinduer med 2-lag glass, produksjonsmerket 1990. Naturlig alders slitasje for vinduer og dører. Det må påregnes utvendig overflatevedlikehold, hovedsakelig ved veggfoten i tilknytning til porter og dører. Videre må det påregnes kommende utskiftning av tettepakninger og isolerglasser. Det ble registrert noe redusert stivhetsgrad i skillekonstruksjonen mellom oppholdsrommene og kryprommet. Oppholdsrommene er utført med tregulver og det er benyttet trepanel på vegg og takflater. Det ble registrert paneltørk og enkel utførelse av overflatene. Bygningen er utført med el-tavle / underfordeler med automatsikringer. Tilgjengelig kursfortegnelse i skapet. Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon eller kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet. Oppholdsrommene ventileres via ventilspalter i vinduer og periodisk avtrekk fra bad og kjøkken. Anbefaler økt grad av ventilering og etablering av dørspalter for luftgjennomstrømning i rommene.

### Kjøkken:

Enkel og over og underskapsinnredning med malte fronter. Det ble registrert noe skjev montering. Innredningen er utført med avtrekksventilator, utslagsvask, plass til komfyr og lite kjøleskap. Ingen synlige eller målbare fuktsymptomer. Anbefaler for øvrig ettermontering av komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.

### Baderom.

Gulvbelegg med oppkant. Veggflatene er utført med våtromsplater og det er benyttet trepanel i himlingen. Baderommet er utstyrt med standard toalett, servanttinnredning og dusjkabinett. Det er installert avtrekksvifte. Manglende tilluftsspalte mot tilstøtende rom. Det ble registrert motfall på deler av gulvet. Anbefaler jevnlig rens og vedlikehold av sluk for å unngå tilstopping.

Tilstandsgraden settes ut fra en samlet vurdering.

TG:2

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

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

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



## Hva er måleverdig areal?

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

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Aralet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)



# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Hovedetasje	116	107	9	Entré / vindfang, Gang , Toalettrom, Stue/kjøkken , Mellomgang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Vaskerom , Bad	Bod 1, Bod 2
<b>Sum</b>	<b>116</b>	<b>107</b>	<b>9</b>		

### Kommentar

Boligen har en innholdsrik planløsning.

Forutsetningen for måleverdig høyde i henhold til Norsk standard 3940, er minimum 190 cm. Øverloftet og kryprommet er derfor ikke inkludert i arealberegningen.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Opprinnelig garderobe (klær) har utgått til fordel for utvidelse av baderommet. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at bruksendringen er formelt omsøkt eller byggemeldt.*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverksjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje med annek

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	62	26	36	Stue/kjøkken , Soverom , Bad	Garasje
Etasje - Bod - Tilbygg	9	0	9		Bod med utvendig adkomst.
<b>Sum</b>	<b>71</b>	<b>26</b>	<b>45</b>		

### Kommentar

Forutsetningen for måleverdig høyde i henhold til Norsk standard 3940, er minimum 190 cm. Øverloftet og kryprommet er derfor ikke inkludert i arealberegningen.

### Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Annekset er tilført kjøkken. Kjøkkenløsningen fremgår ikke av tilgjengelige tegninger. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at den tilbygde boden er formelt omsøkt og godkjent og det er ikke utstedt ferdigattest for bygningen. Det blir opplyst at annekset har vært utleid i perioder. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at annekset er formelt omsøkt og godkjent for utleieformål.*

### Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er ikke etablert brannskille mellom garasjedelen og oppholdsrommene.

### Nyere håndverksjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
19.9.2022	Jowita Marianna Zakrzewska	Kunde
	Espen Martinsen	Takstmann

## Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
4217 ÅMLI	41	135		0	1202 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Sagtjønnvegen 5

### Hjemmelshaver

Zakrzewski Damian, Zakrzewska Jowita Marianna

## Eiendomsopplysninger

### Tilknytning vann

Tilgjengelige opplysninger tilsier at boligen er tilknyttet kommunalt vann.

### Tilknytning avløp

Tilgjengelige opplysninger tilsier at boligen er tilknyttet kommunalt avløp.

### Om tomten

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

## Siste hjemmelsovergang

### År

2021

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Oppdragsbekreftelse.			Fremvist	0	Nei
Selgers egenerklæring.			Fremvist	0	Nei
El-sjekk. Spørsmål til eier.			Fremvist	0	Nei
Tilsynsrapport - Godkjent - Fyringsanlegg. 03.02.2017,			Fremvist	0	Nei
Tegninger - Bolig, datert 29.07.1979			Fremvist	0	Nei
Ferdigattest - Bolig. 18.02.1983			Fremvist	0	Nei
El-anlegg. Godkjent sluttrapport. 07.03.2011			Fremvist	0	Nei
Tegning - Garasje. Udatert.			Fremvist	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZD1605>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



## Eiendommen som selges

### 1. Gateadresse

Sagtjønnevegen 5

### 2. Postadresse \*

4865 Åmli

## Om boligeier

### 3. Hovedselger \*

Damian Zakrzewski

### 4. E-postadresse hovedselger \*

serwhand@gmail.com

### 5. Telefonnummer hovedselger \*

936 69 719

### 6. Medselgere

Skriv inn fullt navn, telefonnummer og e-postadresse for eventuelle medselgere

Jowita Marianna Zakrzewska, 98246410, jowitamarianna@gmail.com 2021.03

7. Når kjøpte du boligen? \*

År og måned

2021.03

8. Har du selv bodd i boligen? \*

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

Nei

9. Driver du eller andre eiere med omsetning eller utvikling av eiendom? \*

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

Ja

Nei

## Våtrom

10. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? \*

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

12. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? \*

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.



## Tak, yttervegg og fasade

14. Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? \*

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

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

\*

Eksempelvis om det er bygget nytt, utført vedlikehold/utskiftninger eller gjort arbeid grunnet en skade.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

skiftet glass i 2 vinduer på det andre soverommet

## Kjeller

18. Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? \*

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Hvis ja, beskriv feilen:

20. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? \*

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til
- Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

21. Hvis ja, beskriv omfanget:

22. Er det utført arbeid med drenering? \*

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som luffer grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drenerør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drenerør og annet arbeid som følger av en skade.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

## Elektrisitet

24. Har det vært feil på det elektriske anlegget? \*

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

26. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? \*

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

## Rør

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

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Hvis ja, spesifiser hvilken type:

30. Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? \*

Feil kan for eksempel være:

- Rør lekker vann.
- Vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør.
- Du må jevnlig stake eller spyle opp tette avløpsrør. Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Hvis ja, beskriv feilen:

32. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? \*

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

## Ventilasjon og oppvarming

34. Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? \*

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

36. Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? \*

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

37. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

38. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? \*

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

## Skjevheter og sprekker

40. Er det tegn på setningsskader eller sprekke i fliser? \*

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

41. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

42. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? \*

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

43. Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

### Sopp og skadedyr

44. Har det vært skadedyr i boligen? \*

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

45. Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

46. Har det vært skadedyr i andre bygninger på eiendommen? \*

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv.  
Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

47. Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

48. Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? \*

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

49. Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

## Planer og godkjenninger

50. Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? \*

Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring.

Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

51. Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

52. Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? \*

- Ja
- Nei

53. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstill.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

54. Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

\*

- Ja
- Nei

55. Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen?

Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstillir brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig.

Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

- Ja
- Nei
- Vet ikke

56. Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

57. Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? \*

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

58. Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

59. Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? \*

Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling eller årsmøte.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

60. Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

## Andre opplysninger

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

Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

62. Hvis ja, beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

63. Er det utført radonmåling? \*

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i utleieenhet som leilighet, hybel eller lignende.

Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) <https://dsa.no/radon>

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

64. Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

65. Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? \*

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

66. Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

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

Her kan du opplyse om feil eller mangler du ikke har beskrevet tidligere.

Du kan også opplyse om oppgraderinger og andre positive sider ved boligen eller eiendommen du ønsker å løfte fram.

Boligselgerforsikring



## En boligselgerforsikring sikre deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell retts sak

### Dekning og vilkår

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til <https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/>

### Priser

Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårds- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

### Kjøp og angreter

- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrerett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

## 68. Ønsker du boligselgerforsikring? \*

Etter at du trykker "Send inn" får du instruksjoner om hvordan du signerer egenerklæringen.

Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring

Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring





Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

Sign: \_\_\_\_\_

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentet er signert med Addo Sign sin sikre digitale signatur. Underskriverens identitet er fysisk registrert i det elektroniske PDF-dokumentet og er vist nedenfor.

## Underskrivere

  <b>Jowita Marianna Zakrzewska</b> 9578-5993-4-3261419 18.08.2023 09.14	  <b>Damian Zakrzewski</b> 9578-5993-4-3708539 18.08.2023 10.49
---	---

## Dokumenter i transaksjonen

Egenerklæring Sagtjønnevegen 5.pdf	<i>Dette dokumentet</i>
------------------------------------	-------------------------



Dokumentet er digitalt signert med Addo Sign sikker signeringstjeneste. Signaturbeviset i dokumentet er sikret og validert ved å bruke den matematiske hash-verdien til originaldokumentet.

Dokumentet er låst for endringer og tidsstemplet med et sertifikat fra en klarert tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbevis er innebygd i PDF-dokumentet i tilfelle de skal brukes til validering i fremtiden.

### Hvordan verifisere ektheten til dokumentet

Dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når dokumentet åpnes i Adobe Reader, vil det se ut til å være signert med Addo Sign signeringstjeneste.

Kommune	Styre, råd, utval, m.v.	Møtestad	Møte dato
ÅMLI	BYGNINGSRÅDET	TEKNISK KONTOR	9.04.1992

Sak nr

BY-12/92 KJELL ARVID JOHANSEN, ÅMLI - SØKNAD OM BYGGELØYVE FOR GARASJE.

**SAKSVEDLEGG:**

Situasjonsplan  
Fasadeteikningar  
Bygningsrådsak BY- 5/91  
Reguleringsføresegner

**ANDRE SAKSDOKUMENT:**

Kopi av nabovarsel  
Plan - og fasadeteikning

**BYGNINGSSJEFEN SINE MERKNADER:**

Med bakgrunn i bygningsrådet sitt vedtak av 4.mars 1991, sak BY-5/91, har Kjell Arvid Johansen i samarbeid med teknisk etat utarbeid forslag til endra utbygging på tomt nr.47 i bustadfeltet Århuskleiva III.

Tidlegare planlagt tilbygg til bustadhuset er tatt bort, medan garasje er endra til bygning i 1 1/2 etasje med loftsrom.

Plassering og utforming av bygget går fram av vedlegg.

Etter reguleringsføresegnene skal garasje tilpassast hovudhuset på tomta både i materialbruk, form og farge. Utforminga av det planlagte bygg skild seg frå hovudhuset ved ulik takvinkel.

Godkjenning av planane krev at det blir gitt dispensasjon for plassering av bygget utanfor regulert byggegrense. Bygget er tenkt plassert 4 meter frå eigedomsgrensa. Regulert byggegrense er på denne del av tomta er 10 meter frå grensa.

Naboar er varsla om endra utbygging ved brev av 27.03.1992.

For å eit best mogeleg grunnlag for vurdere utforming og plassering av bygget bør bygningsrådet synfare tomta før det treffast vedtak.

Sign.

Utskrift send til

Kommune	Styre, råd, utval, m.v.	Møtestad	Møte dato
---------	-------------------------	----------	-----------

Sak nr

**Bygningsrådet sitt vedtak:**

Etter bygningsrådet si vurdering vil planlagt bygg med den plassering som er vist på situasjonsplan og som er stukket ut i marka, kome til å bli svært dominerande på tomta. Plasseringa er og i strid med reguleringsplanen.

Med bakgrunn i dette og med heimel i plan- og bygningslovas § 70 avslår bygningsrådet søknaden.

Bygningsrådet viser elles til reguleringsføresegnene for området som viser at garasje skal tilpassast hovudhuset med omsyn til materialar form og farge.

Bygningsrådet vil i samsvar med reguleringsføresegnene godkjenne oppføring av frittliggjande garasje med omsøkt plassering på følgjande vilkår:

1. Bygget oppførast utan loftsetasje og med takvinkel tilpassa hovudhuset på eigedomen.
2. Endeleg plassering på tomta skal godkjennast av bygningssjefen før arbeidet igangsettast.
3. Ansvarshavande for byggearbeidet skal vere godkjent av bygningssjefen før byggearbeidet igangsettast. Denne skal overfor bygningsmyndigheten vere ansvarleg for at byggearbeidet blir utført i samsvar med gjeldande byggeforskrifter.

Sign.

Utskrift send til

Kommune <b>ÅMLI</b>	<b>TEKNISK UTVAL</b>	<b>TEKNISK ETAT</b>	<b>MØTE MARS 1991</b>
------------------------	----------------------	---------------------	-----------------------

Sak nr  
**BY- 2/91 KJELL JOHANSEN, ÅMLI - SØKNAD OM BYGGELØYVE FOR TILBYGG TIL BUSTADHUS.**  
**BY- 5/91**

**SAKSVEDLEGG:**

Situasjonskart M 1:1000  
 Bygningsrådsak 40/87  
 Reguleringsføresegner

**ANDRE SAKSDOKUMENT:**

Byggesøknad, datert 14.12.90  
 Plan- og fasadeteikningar  
 Gjenpart av nabovarsel

**BYGNINGSSJEFEN SINE MERKNADER:**

Byggeplass er tomt nr.47 i bustadfeltet Århuskleiva III, eigedomen gnr.41, bnr.135.

Søknaden gjeld i hovudsak fornying av byggeløyve gitt av bygningsrådet den 22.06.87, sak 40/87.

Planløyvinga i tilbygget er noko endra i høve til tidlegare godkjente byggeplanar. Tidlegare planlagt garasje i bygget er endra til bustadrom. Den ytre utforminga er imidlertid lik, jfr. merknader i sak 40/87.

Det er i samsvar med reguleringsføresegnenes § 2b samtidig framlagt situasjonsplan som viser plassering av garasje på tomta.

Med planlagt tilbygg og frittliggande garasje vil bebygd tomteareal vere ca 240 m<sup>2</sup>. Dette gir ein utnyttingsgrad på omlag 19%, som er nær opptil det tillatte.

For å vurdere dei framlagte byggeplanane i høve til reguleringsføresegnenes § 4a, tilrår bygningsjefen synfaring på tomta.

**Bygningsrådet sitt vedtak:**

Saka utsettast til neste møte då det haldast synfaring på tomta.

Sign.

Utskrift send til -

Kommune	Styre, råd, utval, m.v.	Møtestad	Møte dato
---------	-------------------------	----------	-----------

Sak nr

forts. sak 5/91.

**Etter synfaring den 8.04.91 vart det gjort følgjande vedtak:**

Etter bygningsrådet si vurdering vil planlagt utbygging føre til at bygningen ikkje lengre får den form som i forhold til reguleringsføresegnene § 4 er ønskeleg i området.

Utbygginga vil og føre til sterk redusert utsikt for nabobygningen.

Med bakgrunn i dette ber bygningsrådet om at det vurderast og framleggast alternativ løysing for tilbygg før bygningsrådet tek endeleg stilling til søknaden.

Samrøystes vedtak.

Sign.

Utskrift send til -

Kommune <b>ÅMLI</b>	Styret <b>TEKNISK UTVAL</b>	Møte <b>TEKNISK ETAT</b>	Møtedato <b>4.MARS 1991</b>
------------------------	--------------------------------	-----------------------------	--------------------------------

Sak nr

**BY- 2/91 KJELL JOHANSEN, ÅMLI - SØKNAD OM BYGGELØYVE FOR TILBYGG TIL BUSTADHUS.**

**SAKSVEDLEGG:**

Situasjonskart M 1:1000  
Bygningsrådsak 40/87  
Reguleringsføresegner

**ANDRE SAKSDOKUMENT:**

Byggesøknad, datert 14.12.90  
Plan- og fasadeteikningar  
Gjenpart av nabovarsel

**BYGNINGSSJEFEN SINE MERKNADER:**

Byggeplass er tomt nr.47 i bustadfeltet Århuskleiva III, eidedomen gnr.41, bnr.135.

Søknaden gjeld i hovudsak fornying av byggeløyve gitt av bygningsrådet den 22.06.87, sak 40/87.

Planløysinga i tilbygget er noko endra i høve til tidlegare godkjente byggeplanar. Tidlegare planlagt garasje i bygget er endra til bustadrom. Den ytre utforminga er imidlertid lik, jfr. merknader i sak 40/87.

Det er i samsvar med reguleringsføresegnenes § 2b samtidig framlagt situasjonsplan som viser plassering av garasje på tomta.

Med planlagt tilbygg og frittliggande garasje vil bebygd tomteareal vere ca 240 m<sup>2</sup>. Dette gir ein utnyttingsgrad på omlag 19%, som er nær opptil det tillatte.

For å vurdere dei framlagte byggeplanane i høve til reguleringsføresegnenes § 4a, tilrår bygningssjefen synfaring på tomta.

**Bygningsrådet sitt vedtak:**

Saka utsettast til neste møte då det haldast synfaring på tomta.

Sign.

Utskrift send til -

Kommune	Styre, rad, utvalg m. v.	Motested	Mote dato
ÅMLI	BYGNINGSRÅDET	TEKNISK ETAT	22.06.87

Sak nr.

SAK B 40/87

KJELL ARVID JOHANSEN, ÅMLI - SØKNAD OM BYGGELØYVE FOR TILBYGG TIL BUSTAD.

SAKSVEDLEGG:

Situasjonskart M 1:1000  
Teikning

KOMMUNEINGENIØREN SINE MERKNADER:

Byggeplass er tomt nr. 47 i bustadfeltet Århuskleiva III, eigedomen gnr.41, bnr.135

Planlagt tilbygg er i ein etasje med ca 80 m<sup>2</sup> bruksareal. Samla bebygd grunnareal på tomt er, medrekna tilbygget, omlag 206 m<sup>2</sup>. Bebygd grunnflate er under tillatt utnyttingsgrad på tomta. Tilbygget ligg òg innanfor regulert byggegrense.

Med det planlagte tilbygget vil huset få ei total lengde på ca 26 meter og med det ei form som vel er noko uvanleg i strøket.

Etter kommuneingeniøren si vurdering er det likevel neppe grunnlag til å forby oppføring av tilbygget etter reglane i plan- og bygningslova § 79 om uvanleg bebyggelse eller § 74 om planløsning og utsjånad.

Naboar er varsla, men frist for eventuelle merknader er ikkje gått ut.

KOMMUNEINGENIØREN SI TILRÅDING:

Under føresetnad av at varsla naboar ikkje set fram merknader til saka, godkjenner bygningsrådet søknaden.

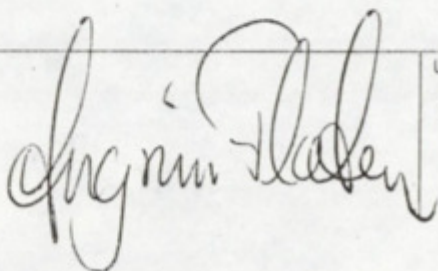
Byggearbeidet føresetjast utført i samsvar med gjeldande byggeforskrifter.

Byggearbeidet må ikkje igangsetjast før søknad om ansvarsrett er godkjent av bygningsrådet.

VEDTAK:

Samrøystes med kommuneingeniøren si tilråding.

Sign.

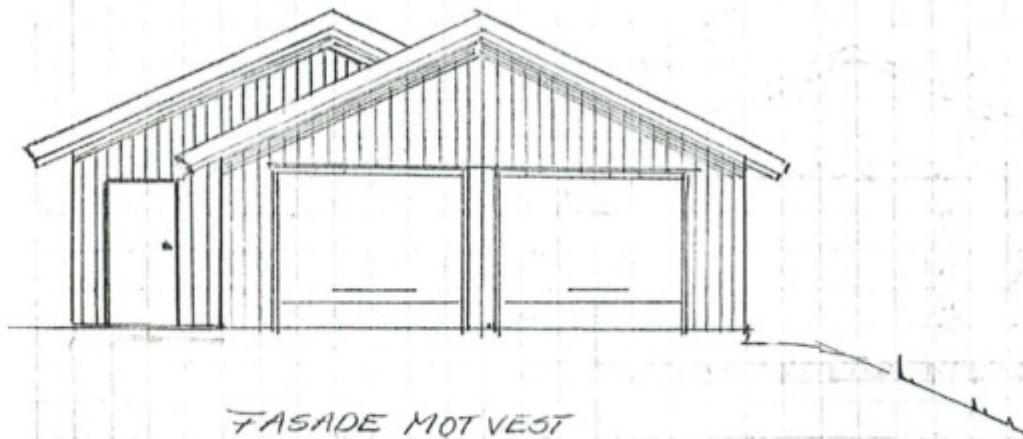


Utskrift sendt til

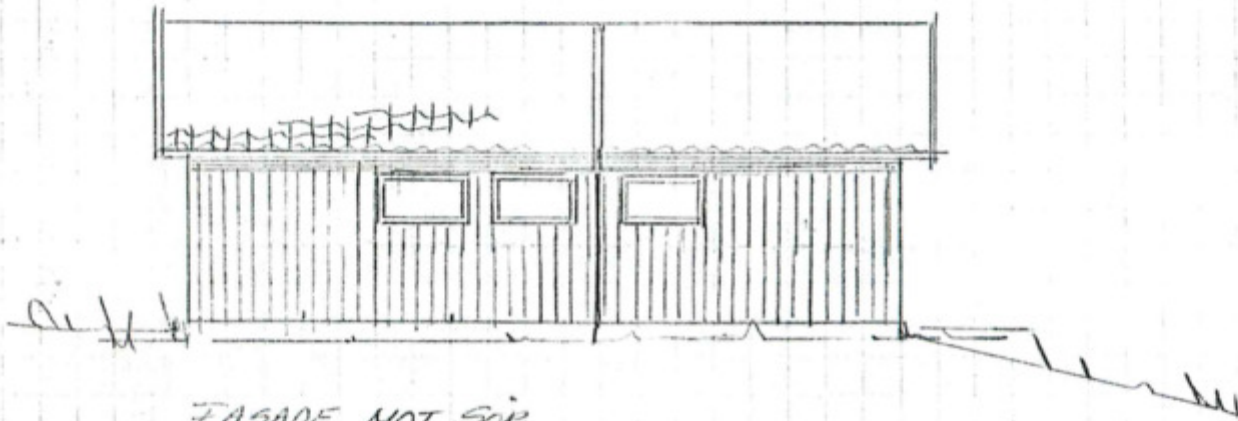
Kjell Arvid Johansen, 4850 Åmli



Vinduer 3 · 60 cm  
3 · 120 cm



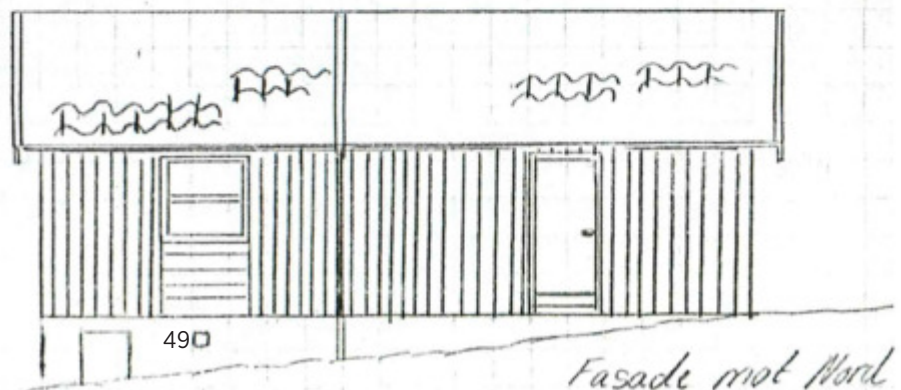
FASADE MOT VEST



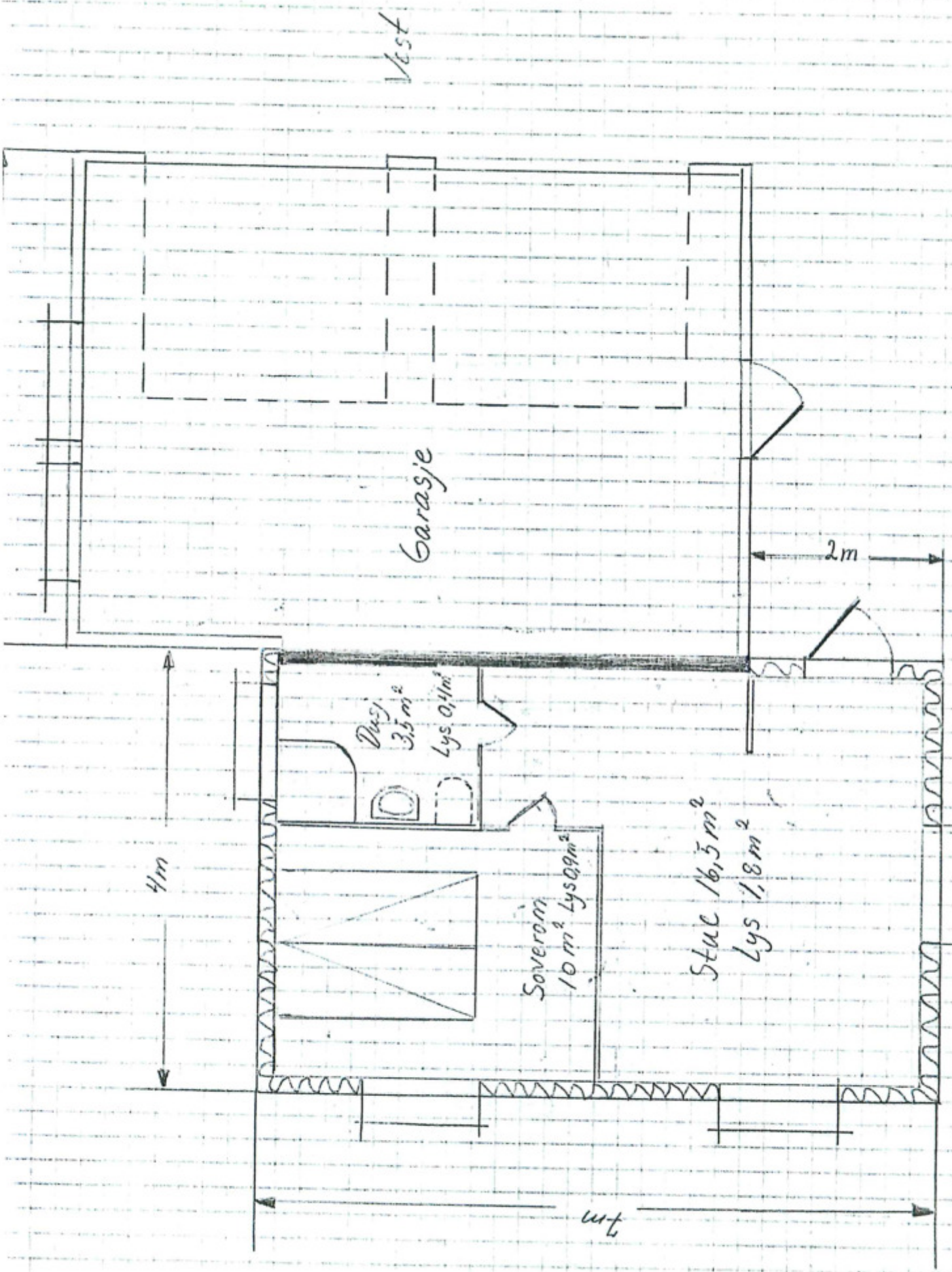
FASADE MOT SØR

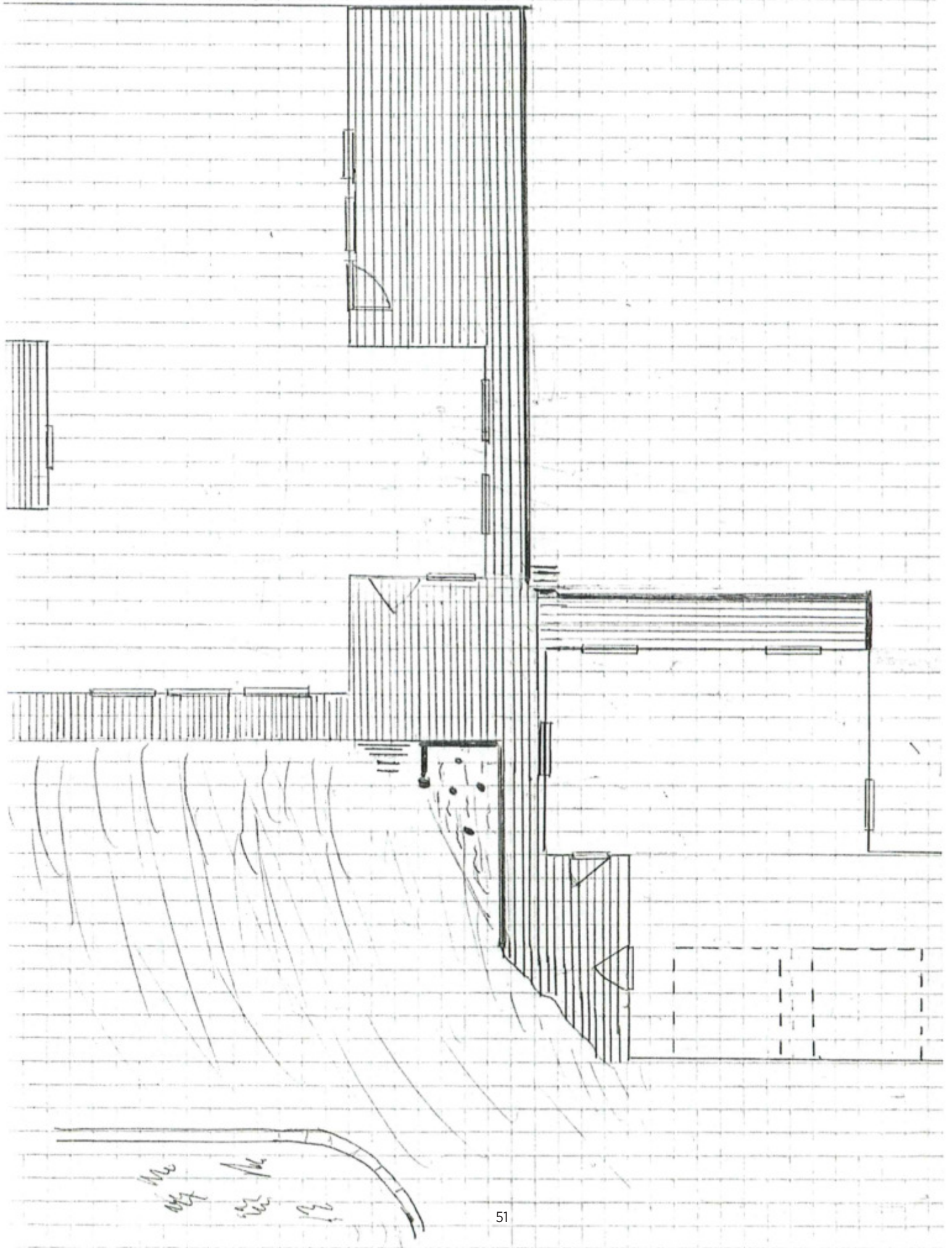


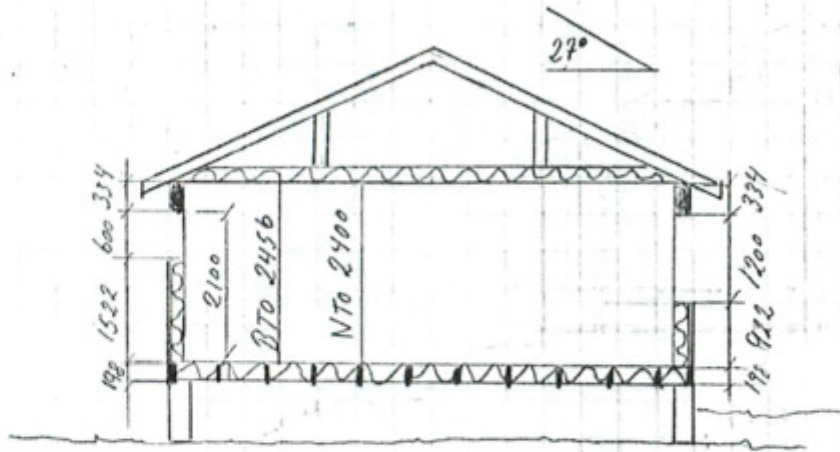
FASADE MOT ØST



Fasade mot Nord





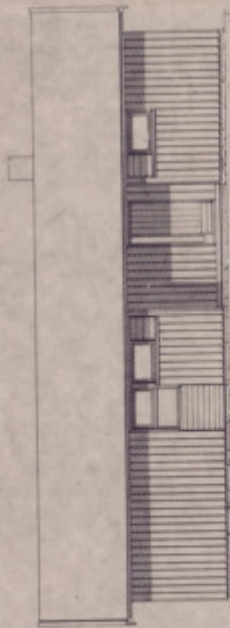




FASADE A MOT



FASADE B MOT



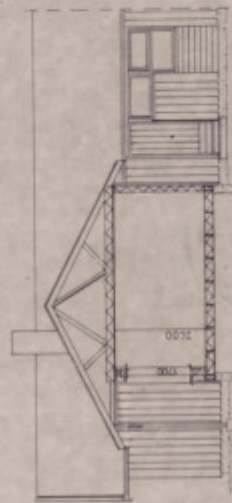
FASADE C MOT



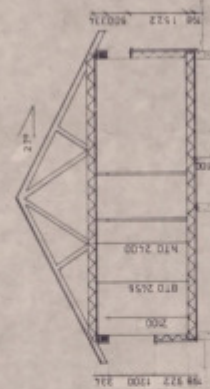
FASADE D MOT



NB!  
BRANNMUR I 1. ETG. TILHØRER GRUNNMURSARBEIDENE.  
MIN. HØYDE 90 CM. KFR. BRANNFORSKRIFTENE.



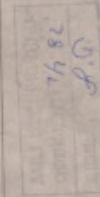
SNITT



SNITT

----- EKISTERENDE TERRENG  
----- FERDIG TERRENG

PROSJEKT FOR TILBUDSINNBYGGING



REV. 29.10.79. 54  
TEGN. A.E. DATED 2.7.77  
MÅL 1:100

PLANER, SNITT, FASADER

LYNGØR

SERIE II

009+

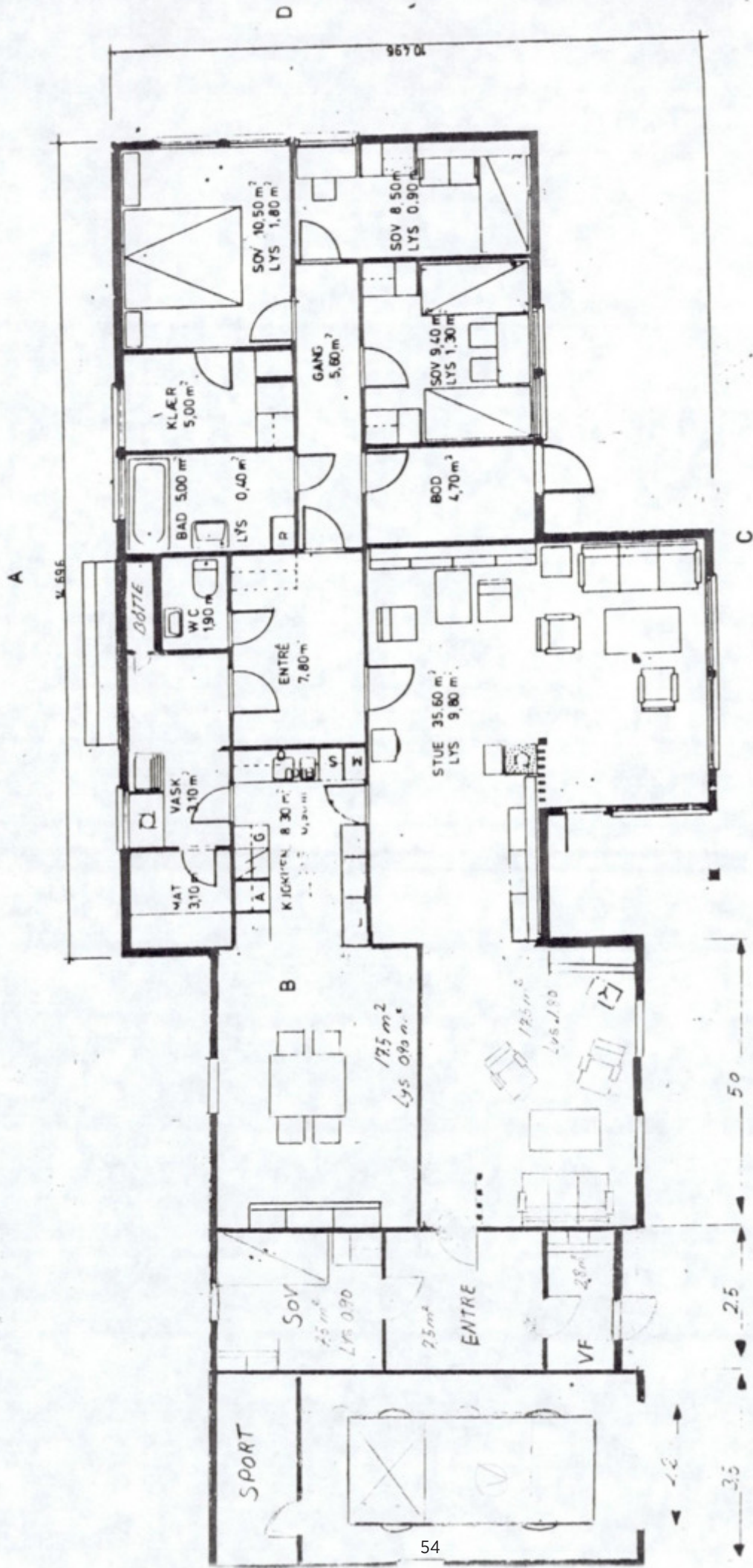
AS SYSTEMS BODD TELEFON 081-27850

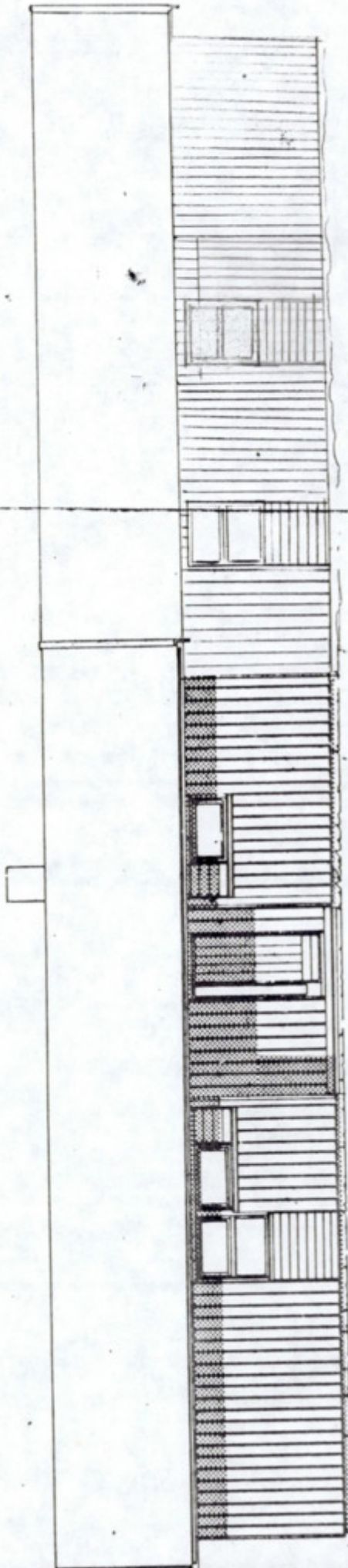
Utskrift av tegning nr. 009+ 54  
Sjå planene og målestokken  
Byggherre: Lyngør  
Bygghjelp: AS SYSTEMS  
Bygghjelp: AS SYSTEMS

Bruttoareal 1. etg.: 123,5 m<sup>2</sup> Bruttoareal sokkeletg.: m<sup>2</sup>  
Leieareal 1. etg.: 94,0 m<sup>2</sup> Leieareal sokkeletg.: m<sup>2</sup>

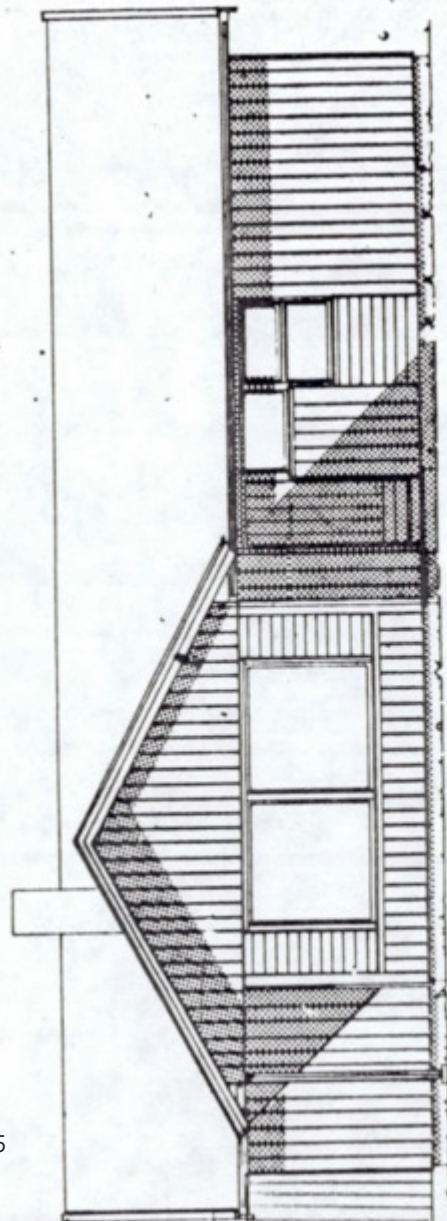
HUSBANKENS REG. NR. 096-77

Dette tegning må ikke kopieres eller utleies uten tillatelse fra AS SYSTEMS AS

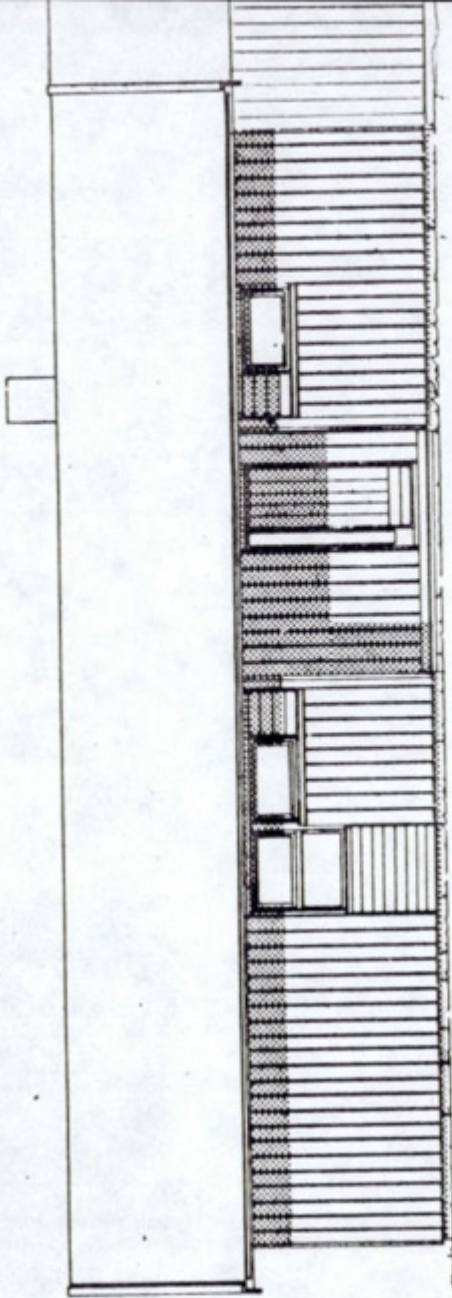




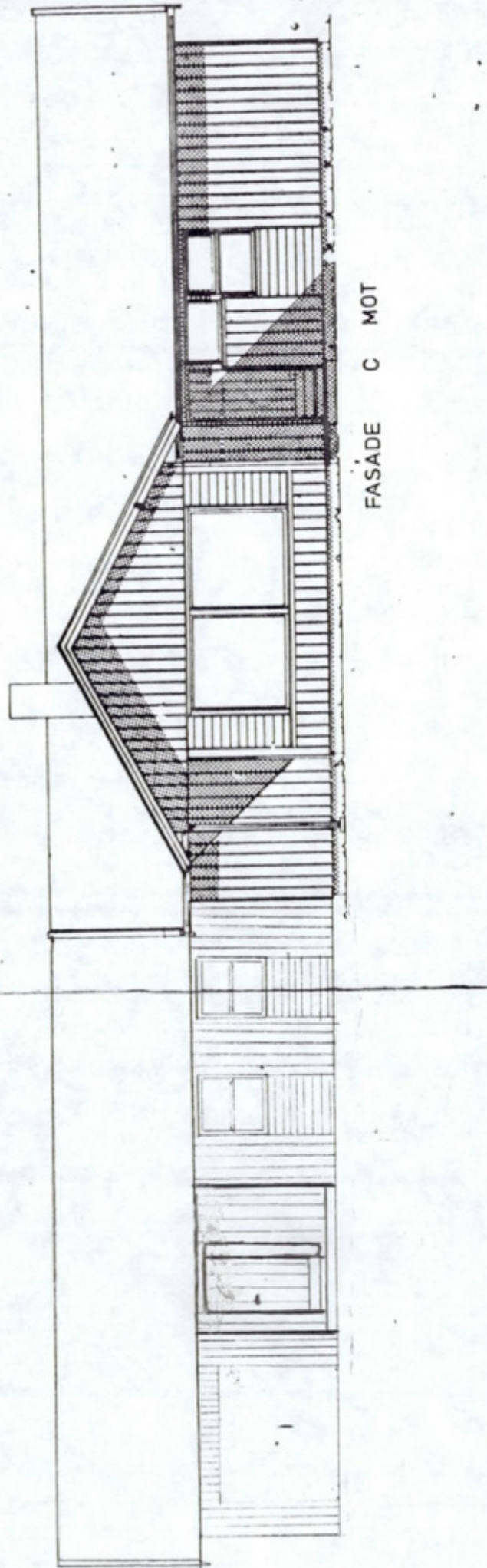
FASADE A MOT



FASADE C MOT



FASADE A MOT



FASADE C MOT



TYLKERNAKKEN I AUST - AØSØEN  
 UTBYGGINGSBYLLINGA.

1974. 11/27/74

1974. 11/27/74

NOTISERINGSPLAN FOR ÅRHUSKLEIVA III I ÅMLI KOMMUNE.

I medhold av § 27 i byggesakslova av 18. juni 1965, jfr. fullmakt frå byggesakskomiteen av 2. juli 1973, har fylkesmannen i Arendal ved brev av 15. juli 1974 kllt Åmli kommun tilstått utarbeidning av reguleringsplan.

Vidare har fylkesmannen stadfestet reguleringsbestemmelser i samsvar med tilrådde.

Planen er foretatt som på dette kart som vedlegg av Åmli kommun- styre den 25. mai 1974.

Risør fullmakt

Dr. Sandgreen



*J. Klepp*  
 J. Klepp

ÅRHUSKLEIVA III

Åmli Kommune

M 1:1000 Ekv 1/m

Risdal oppmåling

Arendal 1974

TEIKNFORKLARING:

- AREAL FOR BUSTADER
- LEIKEFELT
- FRIAREAL
- FELLES AVKØYRING
- OFFENTLEG KØYREVEG
- REGULERINGSGRENSE
- BYGGELINE
- GANGVEG/ STIG
- SKOGSVEG

ÅMLI KOMMUNE  
 FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN  
 ÅRHUSKLEIVA III

MÅL 1:1000	0 10 20 30 m	
SARJHANDSAMING	ENDRINGAR	DATE SIGN.
	TEIKNAR	2. JULI 1974
	FJERNIA PARKERINGSPASS	28.05.1974

ARENDALE 5 APRIL 1974 76.1053  
 A/S VIAK VESTREGATE 9

FRAMLEGG TIL REGULERINGSFØRESEGNER FOR REGULERINGSPLAN FOR  
ÅRHUSKLEIVA 111, ÅMLI KOMMUNE.

§1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen. Alle bygninger skal plasserast innafor byggelinjene som er vist.

§2. Område for frittliggjande bustadhus.

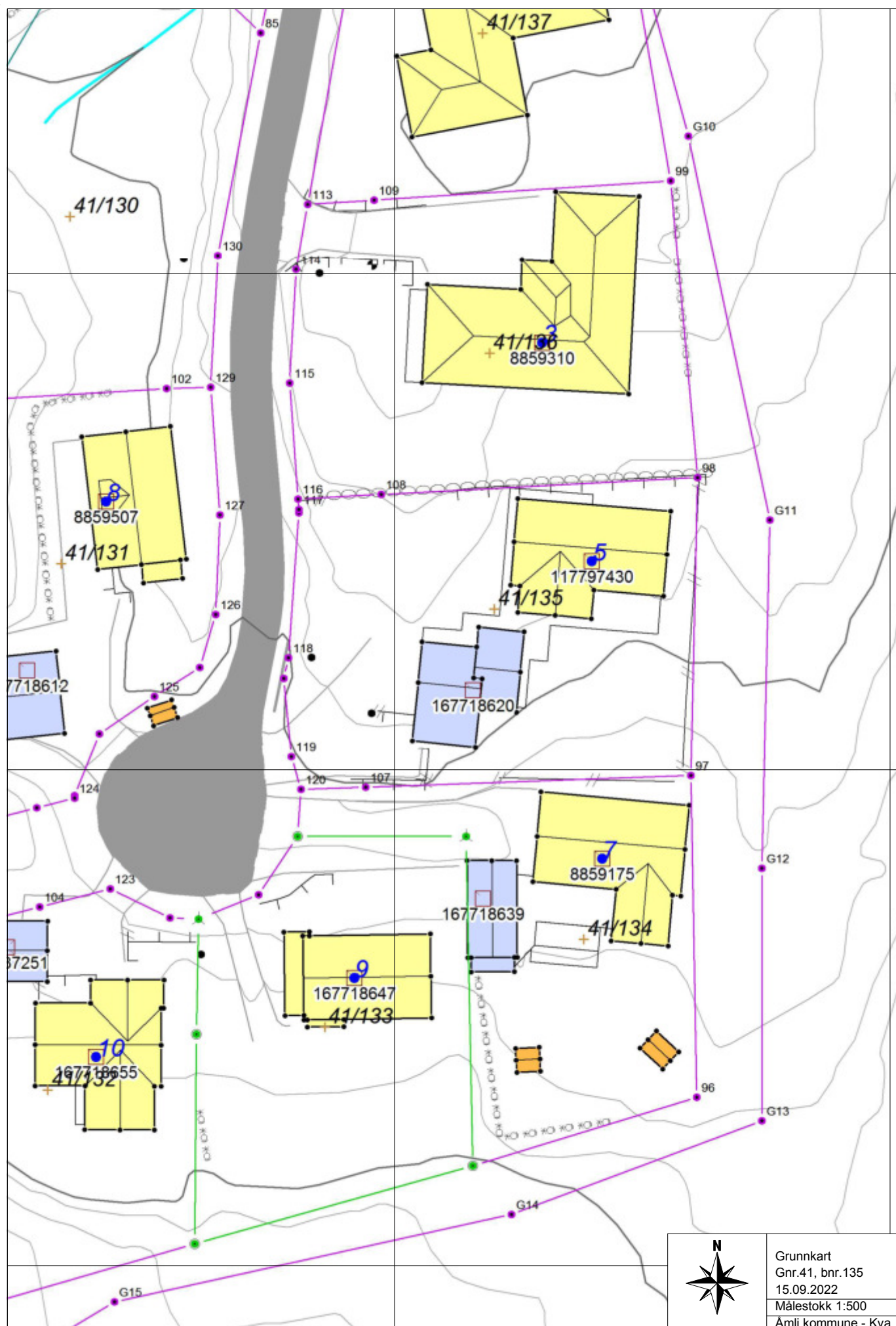
- a. På området skal det reistast frittliggjande bustadhus i opptil 1 1/2 etasje. Dersom terrenget høver for det og krava i byggeforskriftene er stette kan bygningsrådet godta bustadrom i underetasjen på hus i ein etasje. Gesimshøgde, høgde på underetasje og høgde på sokkel vert fastsett av bygningsrådet.
- b. For kvart husvære skal det vera plass for ein garasje og plass for oppstilling av ein bil i tillegg. Situasjonsplan for garasjen skal sendast bygningsrådet til godkjenning saman med søknad om byggetillatelse for hovudhuset sjølv om den skal byggjast seinare. Garasjar skal helst byggjast saman med hovudhuset, og skal tilpassast til dette med omsyn på materialar, form og farge. Bygningsrådet kan godta frittliggjande garasjar. Desse bør i så stor grad som råd er, byggjast saman to og to, gjerne i tomtegrensa. Bygningsrådet kan gi dispensasjon fra reglane om byggelinjer når det gjeld plassering av garasjar.

### §3. Leikeplassar.

På leikeplassar kan ikkje reiscast andre bygg enn slike som har direkte samanhang med bruken av arealet, så som léskur, barneparklokale og liknande. Slike bygg må ikkje vera til hinder for bruken av leikeplassane.

### §4. Fellesføresegnar.

- a. Bygningsrådet skal ved førehaving av byggemeldingar sjå til at bygningane får ei god form og at bygningar i same gruppe blir vurdert i samanhang med omsyn til plassering, møneretning, takvinkel og materiale.
- b. Vegetasjonen i området må takast vare på så godt som råd er.
- c. Avkeyring til offentleg veg skal vera oversiktleg og så trafikksikker som råd er.
- d. Det må ikkje plantast tre eller buskar på tomtene dersom dei etter bygningsrådet si vurdering kan vera til ulempe for offentleg ferdsel.
- e. Bygningsrådet har høve til å gjera unntak fra desse føresegnene dersom det er særlege grunnar som talar for det.
- f. Etter at reguleringsføresegnene er gjort gjeldande er det ikkje høve til å oppretta private servituttar som er i strid med dei.



	Grunnkart
	Gnr.41, bnr.135
	15.09.2022
	Målestokk 1:500
Åmli kommune - Kva	

Kjell Arvid Johansen  
4860 Treungen

**FERDIGATTEST**  
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.

Dato, avsluttende synsforr.

18/2-83

Arbeidssted	Århuskleiva III gnr. 41 bnr. 135
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Enebolig
Byggherre	Kjell Arvid Johansen, 4860 Treungen
Byggemelder	Agder Bygg A/S, 4850 Åmli
Ansvarshavende	Agder Bygg A/S v/G. Sigridnes, 4850 Åmli

Ovennevnte byggarbeid er utført under lovmessig tilsyn.  
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).  
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)—uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

**Merknader:** Det gjenstår puss av utvendig mur.  
Ellers er bygget oppført i samsvar med teikning datert 29/10-79.  
Byggemelding er mottatt av bygningsrådet den 25/5-82.

Åmli, \_\_\_\_\_ den 18/2-83

ÅMLI BYGNINGSRÅD

*J. Arvid*

DAGBOKFØRT

13 AUG 79 06691

SØRENSENIVEREN I  
NEDENES

Påtegninger:

Tomt nr. 47 inngår i stadfesta reguleringsplan.



*Halvor Kyrdaalen*

DAGBOKFØRT

13 AUG 79 06691

SØRENSENIVEREN I  
NEDENES

TINGLYST

Gebyr betalt med kr. 40.-

Bokavgift betalt med kr.

Merknad etter titt. § 11

*E. Kyrdaalen*  
*du*

# MÅLEBREV

*1000 1000*

MÅLEBREV

År 19 79 den 7/6 ble det i medhold av §62 i bygningsloven av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over:

**Parsell av Boligfelt III, gnr. 41, bnr. 76 i Amlil. Sk.m. 0.17.**

Forretningen er rekvirert av **Amlil kommune** som er heimelshaver/med fullmakt fra heimelshaverer.\*

Forretningen ble administrert av undertegnede og som kartvitne var tilstede:

**Halvor Kyrdalen Joleif Svendsen**

Alle vedkommende var lovlig varslet den Ved forretningen møtte:

**Avholdt som kontorforretning.**

Grensebeskrivelse:

**Viser til etterfølgende kart med koordinatangivelse, sidelengder og arealet av tomten.**

Arealet utgjør **1200.348 m<sup>2</sup>.**

Skylddeling

I samsvar med lov om skylddeling av 20. august 1909 § 11 ble det samtidig med kart- og oppmålingsforretningen holdt skylddeling.

Grensene er som beskrevet ovenfor. Parsellen skal anvendes til: **Hustomt**

Skylden for den fraskilte del er bestemt til: **0.01. G.j.v. Sk.m. 0.16.**

Vi erklærer å ha utført skylddeling etter beste skjønn og overbevisning og i samsvar med lovens krav.

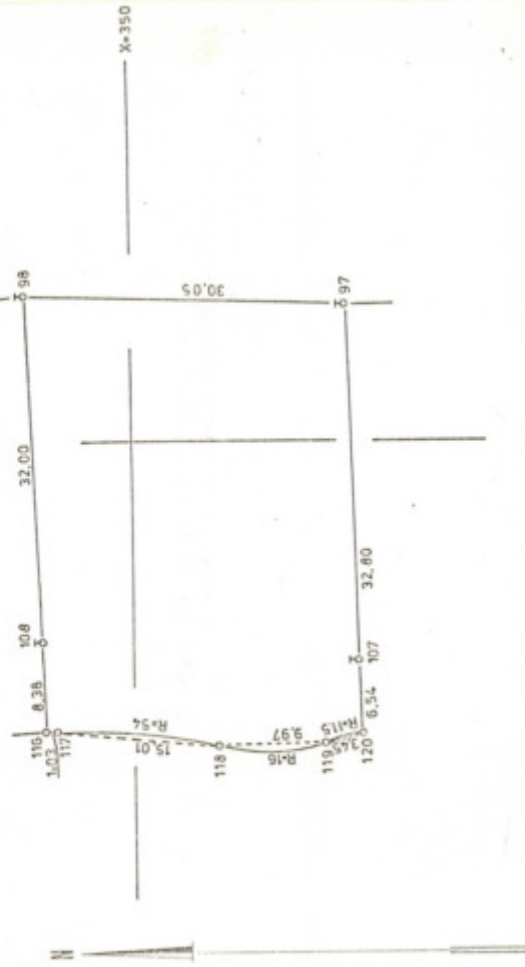
Forretningen sluttet den **7/6 19 79**

*For Kartskand*  
*Gauro Kyrdalen Joleif Svendsen*

\*Stryk det som ikke passer

MÅLEBREV - KART

Parsell av Boligfelt III, Arhuskleiva gnr. 41 bnr. 76  
 Bruksnavn Tomt nr. 47 gnr. 41 bnr. 135  
 Areal 1200.348m<sup>2</sup> Mål 1:500



Lokalt koordinatsystem.

PKT. NR.	Y-	X-	AVSTAND	RADIE	AREAL
98	1363.500	360.000			
97	1362.589	329.964	30.049		
107	1329.800	329.000	32.803		
120	1323.262	328.808	6.541		
119	1322.296	332.121	3.451	11.500-	0.300-
118	1322.104	342.094	9.974	16.000	5.327
117	1323.229	357.064	15.012	54.000-	5.252-
116	1323.162	358.094	1.033		
108	1331.536	358.490	8.382		
98	1363.500	360.000	32.000		

1200.348 0

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4217 - ÅMLI

Gårdsnummer: 41

Bruksnummer: 135

Utskriftsdato / klokkeslett: 15.09.2022 kl. 08:52

Produsert av: Karstein Vaule

Attestert av: Åmli kommune

**Orientering om matrikkelbrev**

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (matrikkelova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet**

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: [www.kartverket.no/matrikkelbrev](http://www.kartverket.no/matrikkelbrev)



## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn: TOMT NR. 47  
Etableringsdato: 13.08.1979  
Skyld: 0,01  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst Areal Kommentar  
Beregna areal for 41 / 135 1 202 m2

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Areal	Andel
Hjemmelshaver	110579	ZAKRZEWSKA JOWITA M	Sagtjønnevegen 5 4865 ÅMLI				1 / 2
Hjemmelshaver	110972	ZAKRZEWSKI DAMIAN	Sagtjønnevegen 5 4865 ÅMLI				1 / 2

## Øversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6512866	470210		1 202 m2	

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningsdokumentdato  
Forretningstype Kommunal saksreferanse  
Årsak til feilretting Nettdresse (URL)  
Annen referanse

Tinglysing Status Endret dato Matrikkelføring  
Signatur Dato

Omnummerering v/kommuneendring 01.01.2020 Tinglyst 01.01.2020 smatmynd 01.01.2020  
Omnummerering Omnummerert til: 4217 - 41/135  
Omnummerert fra: 0929 - 41/135

Forretning  
Forretningstype  
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato  
Kommunal saksreferanse  
Nettadresse (URL)  
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring  
Signatur  
Dato

Skylddeling 13.08.1979

Skylddeling

Rolle  
Avgiver  
Mottaker

Matrikkelenhet  
0929 - 41/76  
0929 - 41/135

Arealendring  
-1 200  
1 200

## Adresser

Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adresse	Kretser	Atikomstpunkt
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Sagtjønnvegen	Kildekode 1021	Koord.syst. Nord 5 EUREF89 UTM Sone 32 6512871	Øst 470220	Nei
				Grunnkrets 0105 ÅMLI 2 Stemmekrets: 1 KYRKJEBYGD Kirkesokn: 05080404 Åmli Postnr.område: 4865 ÅMLI Tettsted: 3591 Åmli	

## Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

<b>Bygningsnr:</b>	117 797 430	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
<b>Øpenr:</b>		Bruksareal bolig:	118	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6512871 Øst: 470220	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	15.08.1982
Bygningsendringskode:		Bruksareal totalt:	118	Avløp:		Tatt i bruk:	18.02.1983
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdiggattest:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:	Elektrisk						

## Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BTA totalt	BTA bolig	BTA annet	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	118	0	118	0	0	0	0

## Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1021 Sagtjønnvegen 5	H0101	Bolig	118	4	Kjøkken	0	0	41/135

**Bygningsnr:** 167 718 620  
**Løpenr:**  
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32  
 Nord: 6512858 Øst: 470208  
 Bygningsendringskode:  
 Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig  
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring  
 Bygningsstatus: Tatt i bruk  
 Energikilder:  
 Oppvarming:

Bebyggd areal: 0 Ant. boliger: 0  
 Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1  
 Bruksareal annet: 60 Vannforsyning:  
 Bruksareal totalt: 60 Avløp:  
 Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei  
 Bruttoareal annet:  
 Bruttoareal totalt: 0  
 Alternativt areal: 0  
 Alternativt areal 2: 0

Datoer  
 Rammetillatelse:  
 Igangsettingstillatelse:  
 Tatt i bruk:  
 Midlertidig brukstillatelse:  
 Ferdiggattest:

Etasjer		BRA bolig		BRA annet		BTA bolig		BTA annet		BTA totalt		Alt. areal		Alt. areal 2	
H01	0	0	60	60	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Bruksenheter		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetsstype		Bruksareal		Ant. rom		Kjøkkentilgang		Bad		WC		Matrikkelenhet	
Adresse						0		0		0		0		0		41/135	

### Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

**Bygningsnr:** 117 797 430  
**Løpenr:** 1  
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32  
 Nord: 6512872 Øst: 470213  
 Bygningsendringskode: Tilbygg  
 Bygningstype: Enebolig  
 Næringsgruppe: Bolig  
 Bygningsstatus: Bygging avlyst  
 Energikilder: Elektrisitet  
 Biobrensel  
 Oppvarming: Elektrisk  
 Annen oppvarming

Bebyggd areal: 0 Ant. boliger: 0  
 Bruksareal bolig: 80 Ant. etasjer: 1  
 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Tilkn. off.  
 Bruksareal totalt: 80 Avløp: vannverk  
 Bruttoareal bolig: 0 Offentlig  
 Bruttoareal annet: 0 kloakk  
 Bruttoareal totalt: 0 Har heis: Nei  
 Alternativt areal: 0  
 Alternativt areal 2: 0

Datoer  
 Rammetillatelse:  
 Igangsettingstillatelse:  
 Bygging avlyst:  
 Tatt i bruk:  
 Midlertidig brukstillatelse:  
 Ferdiggattest:

Etasjer		BRA bolig		BRA annet		BTA bolig		BTA annet		BTA totalt		Alt. areal		Alt. areal 2	
H01	0	80	0	80	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

Bruksenheter		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetsstype		Bruksareal		Ant. rom		Kjøkkentilgang		Bad		WC		Matrikkelenhet	
Adresse						0		0		0		0		0		41/135	

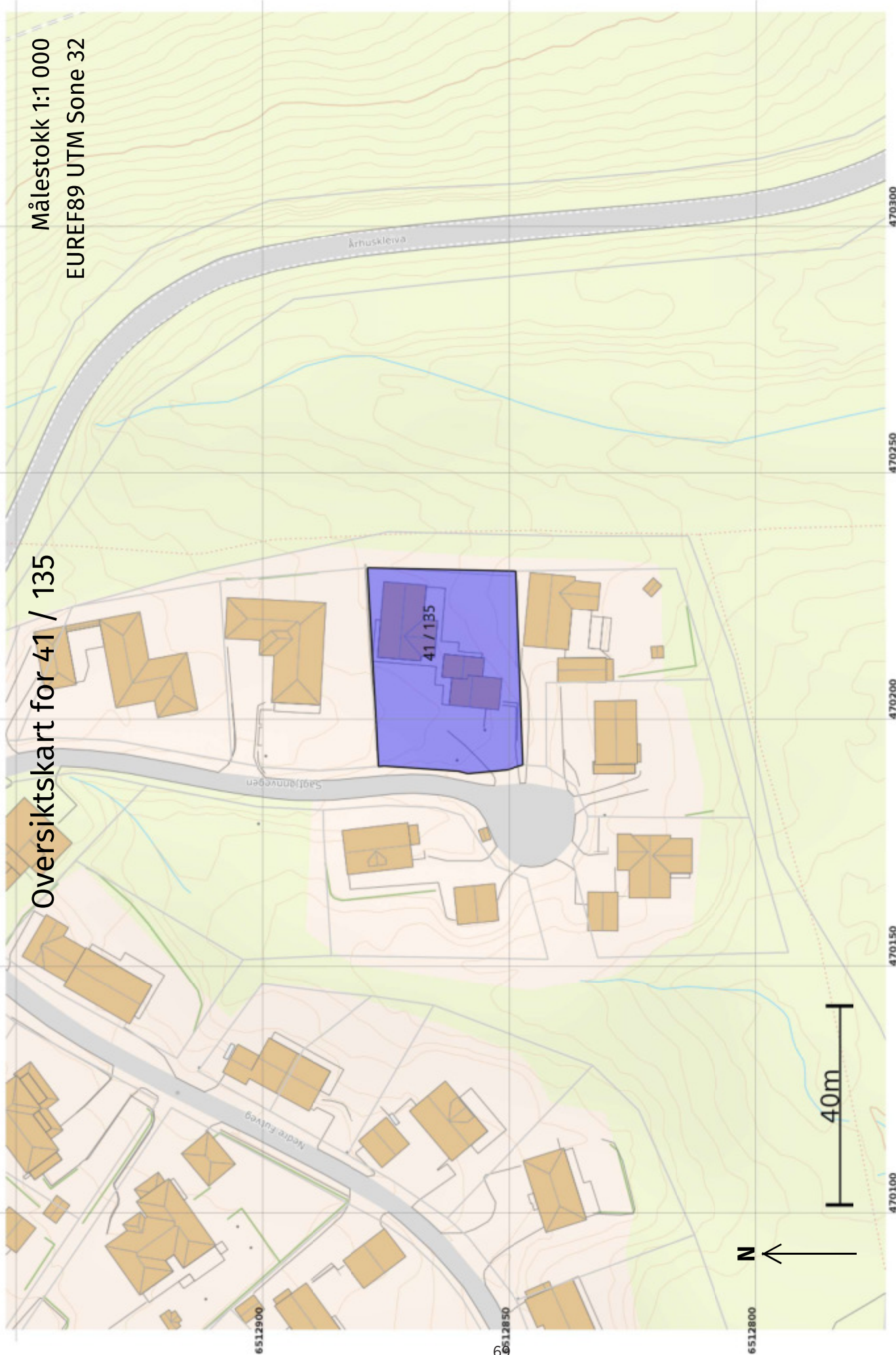
1021 Sagtjørnvegen 5

**Kontaktpersoner**

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		JOHANSEN KJELL ARVID		

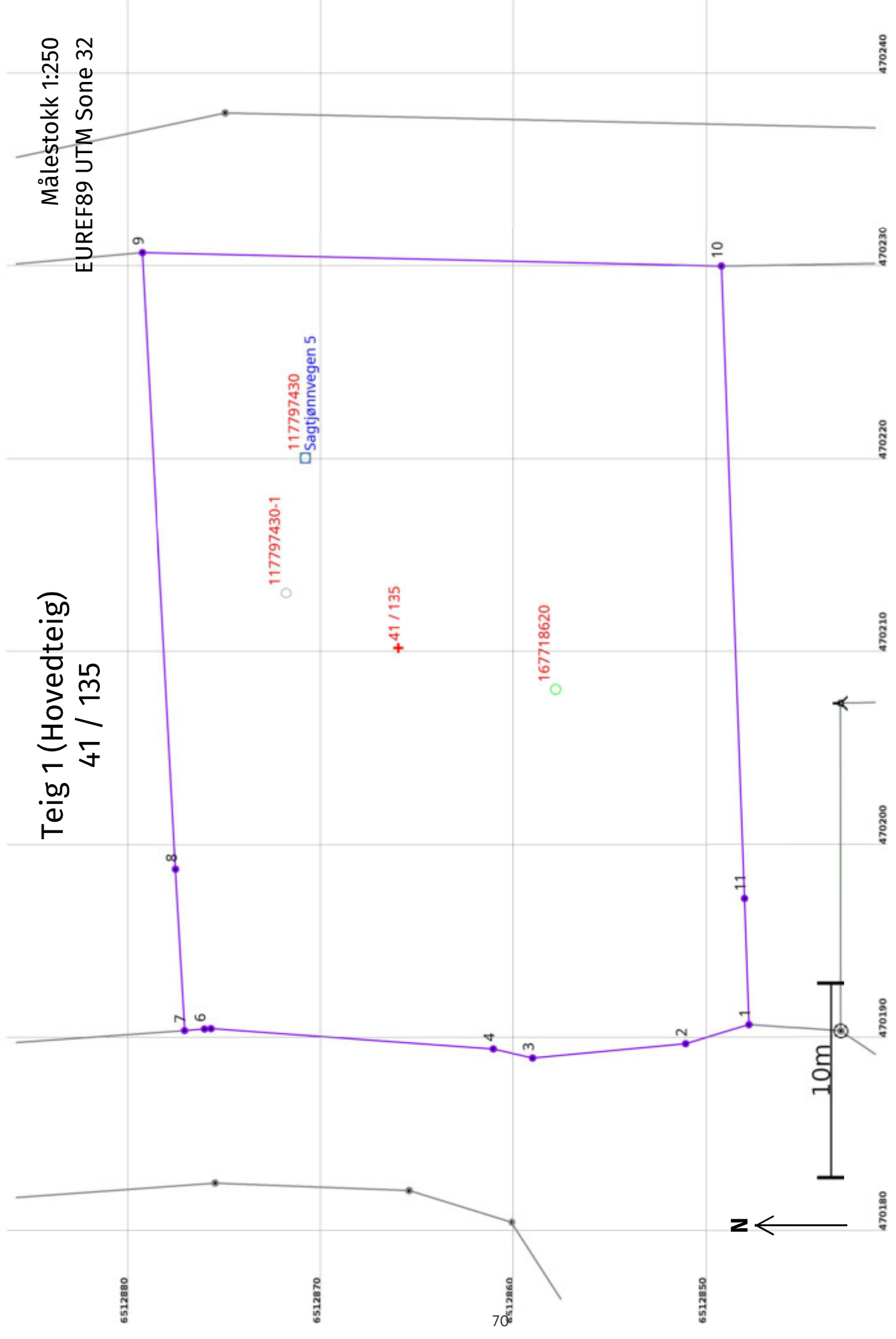
# Oversiktskart for 41 / 135

Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 32



# Teig 1 (Hovedteig) 41 / 135

Målestokk 1:250  
EUREF89 UTM Sone 32



**Areal og koordinater**

Areal: 1 202

Arealmerknad:

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6512866

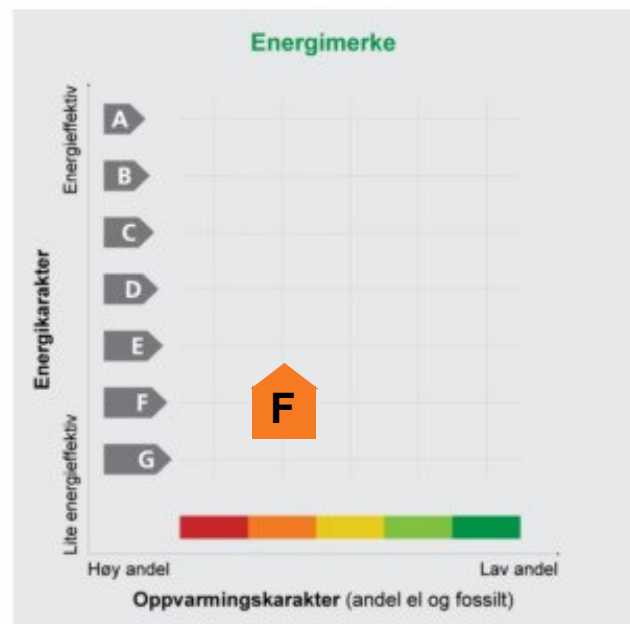
Øst: 470210

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

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6512847,99	470190,64		Ukjent	10 Terrengmålt	50	
2	6512851,29	470189,65	3,45	Ukjent	10 Terrengmålt	50	
3	6512859,19	470188,91	7,93	Ukjent	10 Terrengmålt	50	
4	6512861,26	470189,38	2,12	Ukjent	10 Terrengmålt	50	
5	6512875,88	470190,43	14,66	Ukjent	10 Terrengmålt	50	
6	6512876,22	470190,41	0,34	Ukjent	10 Terrengmålt	50	
7	6512877,25	470190,33	1,03	Ukjent	10 Terrengmålt	50	
8	6512877,72	470198,71	8,39	Ukjent	10 Terrengmålt	50	
9	6512879,44	470230,63	31,97	Ukjent	10 Terrengmålt	50	
10	6512849,41	470229,94	30,04	Ukjent	10 Terrengmålt	50	
11	6512848,22	470197,17	32,79	Ukjent	10 Terrengmålt	50	
			6,53				

## ENERGIATTEST

Adresse	Sagtjønnevegen 5
Postnr	4865
Sted	ÅMLI
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	41
Bnr.	135
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	117797430
Bolignr.	H0101
Merkenr.	c811a278-e251-4c5f-877c-f55b0022d8fc
Dato.	21 Sep 2022



Innmeldt av	*****
-------------	-------

**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 innnetemperaturen**

**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)

- **Montering tetningslister**
- **Redusér innnetemperaturen**

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

- **Etterisolering av yttervegg**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus  
Bygningstype: Enebolig  
Byggeår: 1984  
Bygningsmateriale: Tre  
BRA: 123  
Ant. etg. med oppv. BRA: 1  
Detaljert vegger: Nei  
Detaljert vindu: Nei

### Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk  
Varmepumpe  
Ved  
Ventilasjon: 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: Sagtjønnevegen 5  
Postnr/Sted: 4865 ÅMLI  
Bolignr: H0101  
Dato: 21.09.2022 17:46:14  
Energimerkenr: c811a278-e251-4c5f-877c-f55b0022d8fc  
Ansvarlig for energiattesten: \*\*\*\*\*  
Energimerking er utført av: \*\*\*\*\*

Gårdsnr: 41  
Bruksnr: 135  
Seksjonsnr: 0  
Festenr: 0  
Bygningsnr: 117797430

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: 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 2: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

## Brukertiltak

### Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### 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: 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 7: 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 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 9: 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 10: Luft kort og effektivt**

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

### **Tiltak 11: Tiltak utendørs**

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

### **Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen**

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

### **Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 16: 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 17: 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 elektriske anlegg**

### **Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

# LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

1. Hvitøvarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitøvarer som ikke er nevnt følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommentar):  
 Kjøleskap / kombiskap     Fryseskap / -boks     Komfyr/stekeovn/koketopp  
 Oppvaskmaskin     Annet: \_\_\_\_\_
2. Heldekningsstepper følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, radio og musikknett. TV-antennar og fellesnett for TV, herunder parabolantennar og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikknett følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. Badøromsinnredning, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. Gardørobekap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte gardørobehyller og knagger medfølger. Innredning i gardørobekap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkentøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, og fastmonterte airconditionnett og ventilasjonsnett medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett nett, herunder slange, munnstykke m.m.
11. Lyskilder som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. Installerte smarthusløsninger med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høytalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringsnett f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendig søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. Postkasse medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. Snicelleanlegg 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:

Vaskemaskin fra vaskerommet ta med.

Frysekap fra bad ta med.

Kjølleskap, gavdevokstap, rammematrassev (2 stk.),

sofa og bord fra utleie del ta med.

Parabol til TV og Internet antenne ta med

Postkasse ta med.

Åmli, 30.09.2022

Sted/dato

Janita Karimamma Zakariwala

Selgers signatur

Dominian Zalacski

Selgers signatur



LOUISE ARNEBERG | 47 65 72 50 | [louise.arneberg@sormeqleren.no](mailto:louise.arneberg@sormeqleren.no)

Sørmeqleren AS avd. Risør/Tvedestrand | Hovedgata 26 | 37 14 30 00 | <https://sormeqleren.no/avdeling/risor/>