

Haugomveien 2

Iveland / Birketveit



Prisantydning: **kr 2 790 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglern.no



Iveland / Birketveit - innholdsrik enebolig med solrik og flott opparbeidet tomt - 2 bad og 5 soverom - dobbel garasje

OMRÅDE

Iveland / Birketveit

ADRESSE

Haugomveien 2, 4724 IVELAND

Prisantydning

kr 2 790 000,-

Omkostninger: **kr 87 250,-**

Totalpris: **kr 2 877 250,-**

Formuesverdi: **kr 560 465,-**

Kommunale avgifter: **kr 22 374,- per år**

Eiendomskatt: **kr 459,-**

BRA-i: 166 m²

BRA-e: 41 m²

BRA Total: 207 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1982

Soverom: 5

Etasje: 2

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 1353 m²



Kristina Omdal

Eiendomsmegler

995 65 322

kristina.omdal@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Vennesla

Revia 1, 4700 VENNESLA

38 02 22 22

sormegleren.no

HAUGOMVEIEN 2

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 31, bnr. 10, ideell andel 1/1 i Iveland kommune.

Areal

BRA - i: 166 m²

BRA - e: 41 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 207 m²

TBA: 123 m²

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 78 m² Gang, omkleddingsrom, 3 soverom, vaskerom, bad og bod.

1. etasje

BRA-i: 88 m² Stue m/trapp, kjøkken, bad og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

Kjeller

22 m² Terrasse- og balkongareal.

1. etasje

101 m² Terrasse- og balkongareal.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 41 m² Garasje.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Det er ikke målt areal på loft Areal ved lav himlingshøyde (ALH) da ikke hele loftet var tilgjengelig på befaringsdagen. Under åpent areal (TBA) er det kun målt uteareal med dekke av terrassebord, trapper er ikke medregnet. Lekehytte er ikke vurdert eller oppmålt. Bod under veranda er ikke oppmålt.

Det er takstmannens definisjon av rommene som er benyttet i markedsføringen.

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Anders Lindekleiv den 11.07.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon: Enebolig på Iveland oppført i år 1982. Boligen går over to etasjer. Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden og fremstår i grei teknisk stand. Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser utover den forventede slitasjen på grunnlag av alder, utenom enkelte punkter som undertegnende ønsker å gjøre oppmerksom på. Oppsummering/sammendrag av dette vises senere i rapporten. Spørsmål vedrørende rapporten kan rettes direkte til utførende takstmann på mobil 99373223. Evt. sende mail med dine spørsmål til: Anders@lindekleiv.no. Forørig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3 Store eller alvorlige avvik:

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

Det kan ikke konstateres at rommet er utført med membran. Det er riss og sprekker i flisfuger. Avvik i fallforhold på gulv. Sluk er ikke tilgjengelig for kontroll. Uegnede materialer i våtsonen.

TG2 Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Taktekking

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

Utvendig > Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Utvendig > Dører

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Innvendig > Overflater

Mangelfull belistning av omkleddingsrom og enkelte avslutninger av listverk.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Avviket på 17mm er målt i gang i kjeller.

Innvendig > Radon

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

Innvendig > Pipe og ildsted

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er målt 23% fuktverdi i treverk, noe som ikke er unormalt for årstiden. Treverk hadde ingen synlig råte eller andre skader, men forhøyede fuktverdier kan på sikt utvikle seg til fukt og råteskader.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling
Det er uegnede materialer i våtsoner. Plater av trefiber på vegg.

Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

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

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Noe svelling og bulker i tapet på vegger.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EL-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
EL-anlegg har lang levetid om ikke det belastes mer enn beregnet. Anlegget er fra byggeår. Anbefaler utvidet el kontroll.

Tomteforhold > Drenering
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Grunnmursplast har løsnet og ligger under klemlist.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Tomteforhold > Terrengforhold
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

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

TG2 Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1353 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er bygget på skrånende og luftig tomt innerst i blindvei, har flere fine og solrike uteplasser - noe som sikrer sol fra morgen til kveld. Tomten er meget pent opparbeidet med gruslagt gårdsplass, terrasse ved inngangsparti, romslig platting/terrasse med paviljong og lekehytte, flott hage med plen, blomsterbed, hekk/busker, murer, diverse beplantning, m.m. Terrasse med utgang fra stue/spisestue og veranda med utgang fra det ene soverommet. Utvendig bod.

Beliggenhet

Innholdsrik eiendom beliggende idyllisk og sentralt til på Birketveit. Fra eiendommen har man umiddelbar nærhet til nærbutikk, skole (1-10 trinn), bibliotek, legesenter, idrettshall og flott idrettsanlegg, samt fine badeplasser og ypperlige turområder både sommer som vinter. En kort kjøretur på ca. 25 min til Vennesla, ca. 20 min til Evje og ca. 50 min til Kristiansand sentrum.

Adkomst

Se kart. Annonisert visning vil bli godt skiltet fra Sørmeglereen - Velkommen!

Bygningssakkyndig

Anders Lindekleiv

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Se vedlagt tilstandsrapport for byggemåte.

Sammendrag selgers egenerklæring

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

2019: Bad i 1. etg. ble renoveret av meg selv og samboer. Begge er håndverkere (snekker og forskalings snekker). Det ble lagt varmekabler i gulv, og flislagt.

Vegger ble revet ned og sjekket for fukt, ingen fukt. Deretter ble det isolert, platet med gipsplater og litex plater i dusj sone med membran, deretter flislagt. Hele gulvet og 10 cm oppkant er det membran på. De resterende veggene er kledd med panelplater og malt med våtromsmaling.

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

2012: En kontakt er lagt til på kjøkkenet, når dette ble oppgradert, kontakten er mellom overskap og underskap på høyre side når du kommer inn i rommet.

2019: Varmekabler ble lagt av samboer. Strøm tilførsel som var til varme ovn, over døren, ble brukt til videre til varmekablene.

Er det utført radonmåling?

Radonmåling ble gjort av tidligere eiere, husker ikke måleverdien her.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Velkommen til Haugomveien 2! Innholdsrik enebolig med solrik og flott opparbeidet tomt. Umiddelbar nærhet til Birketveit med butikk og skole. Fine turområder i nærområdet.

Eneboligen fremstår som velholdt, går over 2 plan og har følgende innhold:

Kjeller:

Gang/hall:

Innbydende gang/hall med trapp opp til 1. etasje. Fra gangen har man direkte inngang til bod brukt som garderobesrom/omklingsrom. Det er satt inn vedovn. Garderobeskap medfølger i handelen. Gangen i kjeller er utvidet og bod er brukt som gang. Det ombygde rommet er ikke godkjent til varig opphold/beboelse.

Soverom:

3 gode soverom i flotte fargevalg.

Bad:

Bad med flislagt gulv oppgradert i ca. 2019. Veggene har fliser og malte plater. Taket er av malte plater. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Varme i gulv.

Vaskerom:

Vaskerom med flislagt gulv. Vegger og tak av malt trepanel. Innredning med opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og varmtvannstank.

Fra vaskerom har man direkte inngang til bod.

Bod:

Praktisk bod med gode lagringsmuligheter.

1. etasje:

Stue/spisestue:

Romslig stue/spisestue med flere store vinduer som gir mye naturlig lys, god plass til både spisegruppe og sofagruppe. Varmepumpe (nyere) og vedovn, som bidrar til hyggelig stemning. Fra stuen har man utgang til terrasse.

Kjøkken:

Ikea kjøkken fra 2012. Laminert benkeplate, god skap- og benkeplass. Oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn og kombi fryse-/kjøleskap medfølger i handelen.

Bad:

Badet har vinylbelegg på gulv. Det er tapet på veggene og malte plater i tak. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Soverom:

2 gode soverom. Fra det ene soverommet har man utgang til veranda og garderobeløsning som medfølger i handelen.

Lekehytte, bod under terrasse og dobbel garasje på 41m²

Alt i alt er dette en bolig som kan passe for blant annet familier og par i etableringsfasen - en bolig som bør sees!

Velkommen til påmeldingsvisning!

Standard

Innvendig er det gulv av laminat og parkett. Veggene er av malte og tapetserte plater og malt trepanel.

Vaskerom og bad i kjeller med flislagt gulv. Bad i 1. etasje med vinylbelegg på gulv.

Innbo og løsøre

Boblebad, vannslange tromler og enkelte uteplanter medfølger ikke i handelen. Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kombi fryse-/kjøleskap. Samt fryseboks i kjeller.

TV/Internett/Bredbånd

Internett/TV (fiber) fra Altibox.

Parkering

Dobbel garasje. Forøvrig flere biloppstillingsplasser.

Forsikringsselskap

Eika Forsikring AS-75

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Boligen selges umøblert.

ENERGI**Oppvarming**

Varme i gulv på bad i kjeller. Vedovn i stue/spisestue og i gang i kjeller. Nyere varmepumpe. Forøvrig elektrisk oppvarming.

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

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

ØKONOMI**Kommunale avgifter**

Kr 22 374

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Disse dekker: Forbruksgebyr vann (kr.1675,-), abonnement vann (kr. 4782,-), forbruksgebyr kloakk (kr. 2732,-), abonnement kloakk (kr. 7677,-), renovasjon (kr. 5180,-) og feiing (kr. 328,-).

Eiendomsskatt

Kr 459

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt (kr. 459,-)

Formuesverdi primær

Kr 560 465

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 129 765

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Strøm og forsikring kommer i tillegg, ikke spesifisert av eiere.

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest. Dette betyr derimot ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige (bla. er oppføring, påbygging og tilbygging meldepliktig). Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 05.11.1982. Brukstillatelsen gjelder nybygg, boligbygg.

Det foreligger godkjente tegninger av boligen, datert 04.09.1975.

Det er avvik mellom godkjente tegninger/midlertidig brukstillatelse og dagens planløsning.

Gangen i kjeller er utvidet og bod er brukt som gang. Det ombygde rommet er ikke godkjent til varig opphold/beboelse.

Det foreligger ferdigattest datert 11.09.2024. Ferdigattesten gjelder bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel 2 stk. nye soverom. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger tegninger av bruksendringen i kommunens arkiv, denne er ikke stemplet med godkjent dato.

Det foreligger godkjente tegninger av garasjen i kommunens arkiv, datert 19.01.1998. Kommunen bekrefter at garasjen er omsøkt den 29.12.1997. Det foreligger ikke ferdigattest for garasjen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest. Dette betyr derimot ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige (bla. er oppføring, påbygging og tilbygging meldepliktig).

Det foreligger ikke godkjente tegninger/ferdigattest av utvendige boder.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Privat adkomstvei. Kommunen har hittil brøytet veien.

Kostnader/vedlikehold av vei/brøyting må påregnes av kjøper. Eierne har betalt ca. kr. 5 000,- det siste året for brøting og strøing. Avgift vil variere.

Eier har mottatt en skriftlig erklæring/avtale (ikke tinglyst), datert 17.08.1981. Hvor eier av gnr. 31, bnr. 1 gir veirett over sin eiendom. Avtalen ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til Boliger, feltbetegnelse B, tilhører reguleringsplan Iveland Gård boligfelt, datert 17.06.2009.

Eiendommen grenser til friområde. Det kan derfor hvile begrensninger i forhold til utvikling av eiendommen, herunder bygging m.m.

På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Ingen.

Kommentar odelsrett

Ingen.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Prisantydning

Kr 2 790 000

Totalpris

Kr 2 877 250

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 790 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

69 750,00 (Dokumentavgift)
16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

70 750,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
87 250,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

2 860 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
2 877 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

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

Overtakelse

Ønsket overtagelse 22.04.2025 eller etter nærmere avtale.

Budgivning

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Provisjon (kr.45 000)

Grunnpakke markedsføring (kr.10 950)

Oppgjør (kr.9 900)

Panterett med urådighet - statens kartverk (kr.500)

Tilrettelegging (kr.15 950)

Totalt kr. (kr.82 300)

Eierskifteforsikring og tilstandsrapport kommer i tillegg.

Dersom eiendommen ikke omsettes, belastes oppdragsgiver for tilrettelegging, markeds pakke og avtalte tillegg.

Selger

Mariann Engestøl

Oppdragsansvarlig

Kristina Omdal

Eiendomsmegler

kristina.omdal@sormegleren.no

Tlf: 995 65 322

Sørmegleren AS, avd. Vennesla, Revia 1

4700 VENNESLA

Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

07.11.2024



Eneboligen fremstår som velholdt og går over 2 plan.



Velkommen inn!



Velkommen inn! Innbydende gang/hall med trapp opp til 1. etasje .



Bod brukt som garderoberom/omklingsrom.



Garderobeskap medfølger i handelen.



Bad med flislagt gulv oppgradert i ca. 2019. Varme i gulv.



Vaskerom med flislagt gulv.



Totalt 5 gode soverom. Det ene har utgang til veranda og garderobeløsning som medfølger i handelen. Soverom 5.



Soverom 1.



Soverom 2.



Soverom 3.



Soverom 4.



Romslig stue/spisestue i flotte fargevalg.



Flere store vinduer som gir mye naturlig lys.



God plass til sofagruppe og tilhørende møbler.



Varmepumpe (nyere) og vedovn, som bidrar til hyggelig stemning.



Fra stuen har man utgang til terrasse.



Romslig og solrik terrasse.



God plass til utemøbler og grill.



Oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn og kombi fryse-/ kjøleskap medfølger i handelen.



Ikea kjøkken fra 2012.



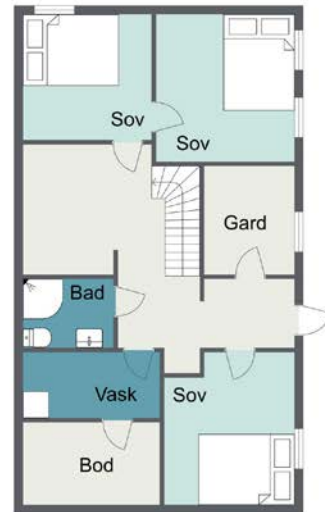
Laminert benkeplate, god skap- og benkeplass.



Spisestue i deler av stuen.



God plass til hyggelig spisegruppe ved vinduet.



SØRMEGLEREN

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

Plantegning begge etasjer.



Badet har vinylbelegg på gulv. Innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.



Pent opparbeidet tomt med plen, blomsterbed, hekk/busker, trær, m.m.



Romslig plattform/terrasse med paviljong og lekehytte.



God plass til utemøbler.



Romslig tomt på ca. 1353m²



Her kan sommeren nytes!



Bod under terrasse og dobbel garasje på 41m².



Velkommen til visning!

Nabolagsprofil

Haugomveien 2

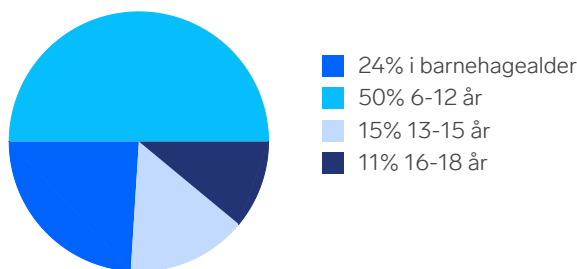
Offentlig transport

🚶 Birketveit kryss Linje 173	4 min	🚶
	0.3 km	
🚶 Samkom snuplass Linje 30, N30, 31, 173, 207	18 min	🚶
	18.6 km	
🚶 Vennesla stasjon Linje F5	28 min	🚶
	26.9 km	
✈️ Kristiansand Kjevik	44 min	🚶

Skoler

Iveland skole (1-10 kl.) 199 elever, 10 klasser	10 min	🚶
	0.7 km	
Setesdal vgs avd. Hornnes 210 elever, 11 klasser	22 min	🚶
	20.2 km	
Øvrebø videregående skole 54 elever, 6 klasser	26 min	🚶
	22.4 km	

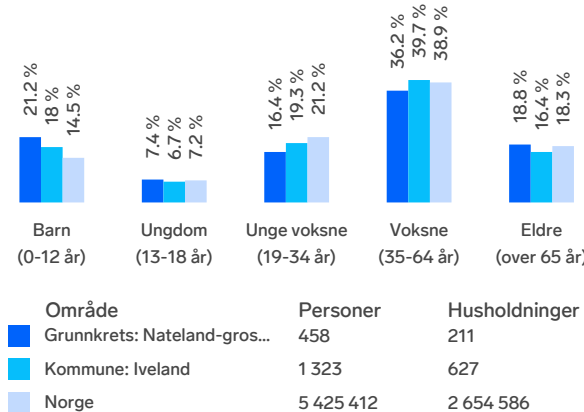
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

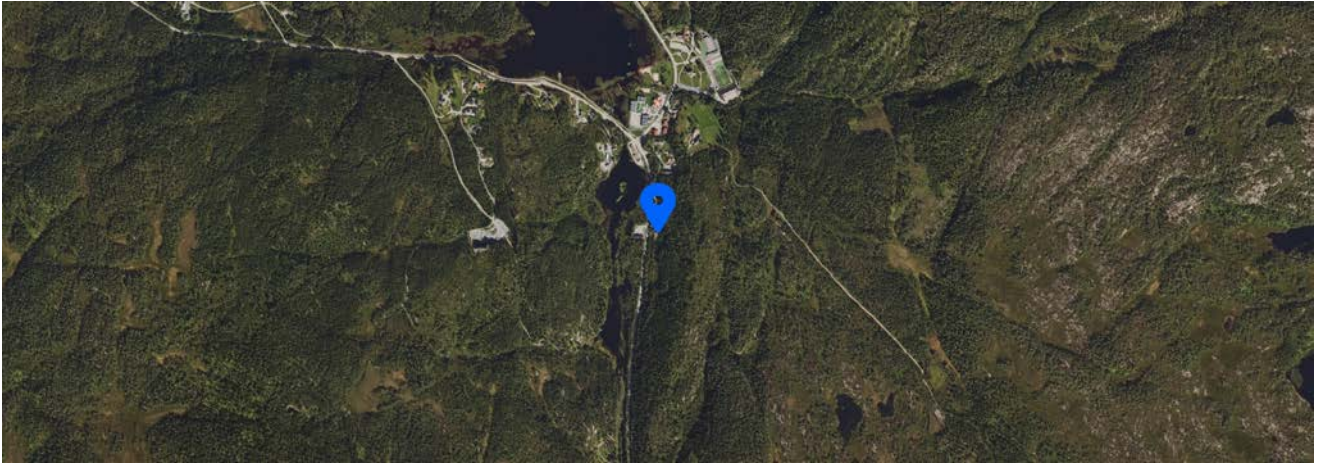
Skaia barnehage (1-5 år) 64 barn	8 min	🚶
	7.6 km	
Vatnestrøm barnehage (1-5 år) 8 barn	16 min	🚶
	15 km	
Eikeland barnehage (1-5 år) 51 barn	20 min	🚶
	20 km	

Dagligvare

Joker Iveland Post i butikk	6 min	🚶
	0.5 km	

Sport

🏐 Birketveittjønna nærmiljøanlegg Sandvolleyball	8 min	🚶
	0.6 km	
🏐 Iveland idrettspark Aktivitetshall, fotball	9 min	🚶
	0.7 km	
🏊 Treningscenter	9 min	🚶



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.

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

..forts. neste side

M.E

Selgers initialer

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

Eventuelle endringer i løse- og tilbehørslisten kommenteres under:

Boblebad blir med Selger
Vannslange tromler blir med Selger
~~Enkelte planter blir med~~
Enkelte ute planter blir med selger

Iveland 9/7-24


Sted/dato

Marianne Engestell

Selgers signatur

Selgers signatur

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Haugomveien 2, 4724 IVELAND

 IVELAND kommune

 # gnr. 31, bnr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 207 m² BRA-i: 166 m²



Befaringsdato: 11.07.2024

Rapportdato: 12.09.2024

Oppdragsnr.: 22159-1067

Referansenummer: ZE1529

Autorisert foretak: Byggmester Lindekleiv

Sertifisert Takstingeniør: Anders Lindekleiv

Vår ref:



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrappportene 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.

Byggmester Lindekleiv

Byggmester Lindekleiv er lite lokalt snekkerfirma fra Eikeland i Vennesla. Vi driver med alt fra restaurering av eldre boliger til nybygg og tomteutvikling. I 2023 startet vi også med taksering. Vi utfører jevnlig oppdrag i Vennesla, Lillesand, Birkenes og Kristiansand. I tillegg har vi faste turer i innlandet og østlige deler av Agder, samt Setesdal, Brokke og Hovden.

For spørsmål kontakt oss gjerne på telefon, sms eller e-post. For ytterligere info, besøk vår hjemmeside eller på Facebook.
<https://www.lindekleiv.no/>



Rapportansvarlig

Anders Lindekleiv
Uavhengig Takstingeniør
anders@lindekleiv.no
993 73 223



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 fuktøk.

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).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig på Iveland oppført i år 1982. Boligen går over to etasjer. Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden og fremstår i grei teknisk stand. Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser utover den forventede slitasjen på grunnlag av alder, utenom enkelte punkter som undertegnende ønsker å gjøre oppmerksom på.

Oppsummering/ sammendrag av dette vises senere i rapporten. Spørsmål vedrørende rapporten kan rettes direkte til utførende takstmann på mobil 99373223. Evt. sende mail med dine spørsmål til: Anders@lindekleiv.no Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Enebolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Undertak er av sutak, papp, sløyfer og lekter. Taket er inspisert fra møne. Takrenner, nedløp og beslag av metall og plast. Boligen har yttervegger av bindingsverk i tre. Boligen har stående og liggende overmalt trekledning fra byggeår. Boligen har saltak. Takkonstruksjon av typen w-takstoler av tre. Takkonstruksjonen er luftet via ventiler i gavler og spalte ved raft. Boligen har malte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Boligen har malt ytterdør og malt balkongdør i tre. Veranda, rekkverk og trapp av tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og parkett. Veggene er av malte og tapetserte plater og malt trepanel. Innvendige tak er av malte plater. Boligen har trebjelkelag som etasjeskiller og og støpt plate på mark. Leiligheten har elementpipe av leca og vedovn i stue og gang i kjeller. I underetasjen er det laminat på gulvene. Veggene er påførte med panel og isolasjon. Boligen har malt tretrapp med dekke av teppe i trinn. Innvendige dører av malte speildører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etasje
Bad fra byggeår.
Det er tapet på veggene og malte plater i tak. Badet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler som oppvarming. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk i tak og tilluftsventil i vindu.

Vaskerom

Vaskerom fra byggeår. Rommet inneholder: Vegger av malt trepanel. Taket er av malt trepanel. Støpt gulv med fliser. Innredning med opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank og vannkran.

Bad kjeller

Eier opplyser om at badet er renoveret ca år 2019. Badet er utført med egeninnsats, det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider. Veggene har fliser og malte plater. Taket er av malte plater. Det er fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde. Gulvet er tilnærmet flatt med lokalt fall i dusjsone og det er målt ca 20mm høydeforskjell fra gulv ved dørterskel til topp slukrist. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk i tak.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Eier opplyser om at kjøkkenet var nytt i 2012. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast fra byggeåret.
Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken og tillufts-ventiler i vinduer.
Det er installert varmepumpe med innedel i stue i første etasje.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Boligen har sikringskap med skrusikringer plassert i gang.
Boligen har brannvarsler og branslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering fra byggeår.
Boligen har grunnmur av leca og betong.
Forstøtningsmurer er av betong.
Boligen ligger på en skrånende tomt.
Basert på byggeår er det avløpsrør av plast og vannledninger av plast.
Vannledninger og avløpsrør er tilkoblet offentlig vann og avløp.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

I første etasje er vegg til matbod fjernet og tilsluttet gang. Det er etablert to soverom i opprinnelig hobbyrom. Det er motatt ferdigattest for bruksendring men ikke tegninger. Forutsetter at tegninger foreligger så lenge ferdigattest er gitt.

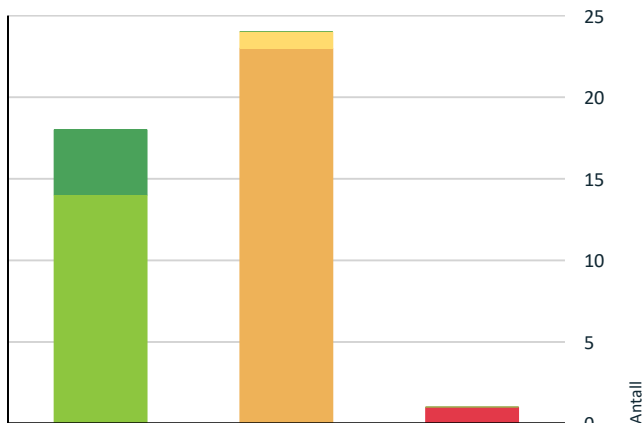
Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er ikke motatt ferdigattest på garasjen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 11.07.24 Klokka 09.00

Det var skyer/regn og 15 grader.

Målingene er utført med Limit laser 1001HV/G Professional med Nivelleringspresisjon $\pm 0,3$ mm/m*

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

Garasjer/boder og lignende har generelt en enklere byggeskikk og standard og blir derfor ikke vurdert på samme måte som boligen.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.

Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingsutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene. Kun avvik blir kommentert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

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



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Noe mykt treverk i og slitasje i nedre del av kledning.

Det er målt 23% fuktverdi i treverk, noe som ikke er unormalt for årstiden. Treverk hadde ingen synlig råte eller andre skader, men forhøyede fuktverdier kan på sikt utvikle seg til fukt og råteskader.

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

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
Noe muselort registrert på kaldtloft.

Ved hulltaking ble det påvist at vegg mot terreng er utført med dampspærre, dette er ikke en anbefalt løsning i henhold til Byggforskserien.
Byggforskserien 523.127 Betongvegg mot terreng; 82: Dampspærre og innvendig kledning på steder der mer enn halve veggghøyden ligger under terrengnivå skal det ikke brukes innvendig dampspærre. Innvendige spikerslag atskilles fra betongveggen med remser/biter av grunnmurspapp eller plastkiler

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

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

Det er avvik:
Mangelfull belistning av omkleddingsrom og enkelte avslutninger av listverk.

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

Det er uegnede materialer i våtsoner
Plater av trefiber på vegg.

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

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Avviket på 17mm er målt i gang i kjeller.

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:
Noe swelling og bulker i tapet på vegger.

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Boligen har sikringskap med skrusikringer plassert i gang.

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Grunnmursplast har løsnet og ligger under klemlist.

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

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

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

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

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

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
1982

Kommentar
Midlertidig bruksstillatelse er datert
1982

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Undertak er av sutak, papp, sløyfer og lekter. Taket er inspisert fra møne.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Betongtakstein og undertak har en forventet levetid på mellom 30 til 50 år, levetiden er avhengig av værforhold og vedlikehold.. 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. Undertak og Taktekking anbefales å sjekkes hver vår for eventuelt fuktskjolder og knekte eller defekte takstein.



En del mosedannelse på takstein.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall og plast.

Vurdering av avvik:

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

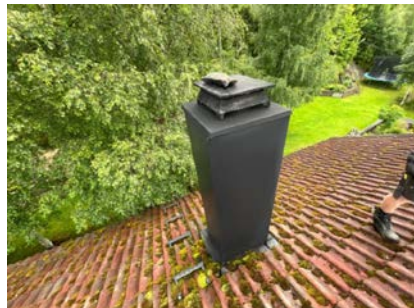
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Takrenner, nedløp og beslag har en forventet levetid på ca 25-35 år. 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.

Vann fra taknedløp bør ledes bort minst en meter fra ringmur. Avviket kan over tid grave ut masser, samt påføre konstruksjoner fuktpåkjenning.

Tilstandsrapport



Veggkonstruksjon

Boligen har yttervegger av bindingsverk i tre. Boligen har stående og liggende overmalt trekledning fra byggeår. Det er montert musesikring bak kledningen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Noe mykt treverk i og slitasje i nedre del av kledning.

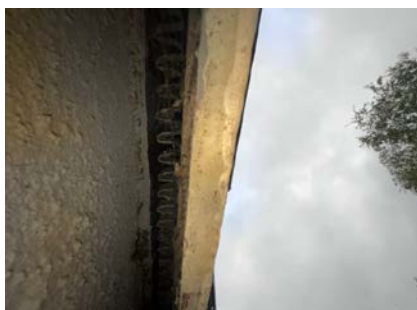
Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Tilstandsrapport



Mykt treverk i bunnen av hjørnebord.



Kledning er luftet og musesikret.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak. Takkonstruksjon av typen w-takstoler av tre. Takkonstruksjonen er luftet via ventiler i gavler og spalte ved raft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Noe muselort registrert på kaldtloft.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Anbefaler å sjekke tekking opp langs gjennomføringer av pipe og luftelyre da tekking opp langs disse ofte var mangelfull på eldre boliger. Konsekvensen er at vann som treffer undertak vil kunne trenge inn i takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Fuktskjolder rundt luftelyre.



muselort

TE1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer isolerglass fra byggeår. Enkelte vinduer funksjonstestet på befaringsdagen. Vinduer har noe flassing enkelte steder men ingen råte observert på befaringsdagen.

Normalt vedlikehold som justering og smøring av hengsler må påregnes.

TE2 Dører

Boligen har malt ytterdør og malt balkongdør i tre. Normalt vedlikehold som justering og smøring av hengsler må påregnes.

Vurdering av avvik:

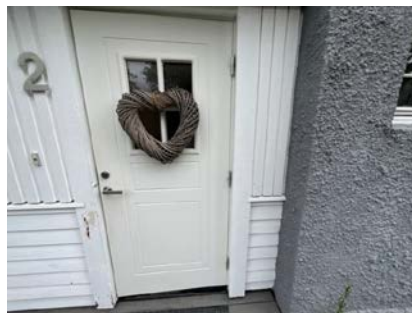
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.



Noe løs vrider på balkongdør



Ytterdør tar noe i bunn.

TE1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Veranda, rekkverk og trapp av tre.



TE1 Utvendige trapper

Utvendig trapp av tre. Det er ikke montert rekkverk eller håndløper i trapp noe som er krav. Men det er ingen fallhøyde så interresent må avgjøre om dette er ønskelig og montere.



INNVENDIG

TE2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og parkett.

Veggene er av malte og tapetserte plater og malt trepanel.

Innvendige tak er av malte plater.

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje. Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruehull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller og sår på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

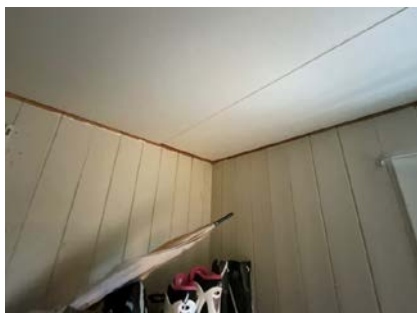
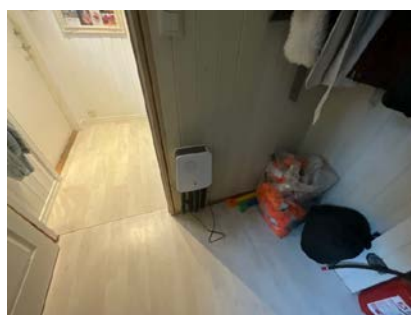
- Det er avvik:

Mangelfull belistning av omkleddingsrom og enkelte avslutninger av listverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket har ingen konsekvens annet enn det estetiske.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har trebjelkelag som etasjeskiller og og støpt plate på mark.

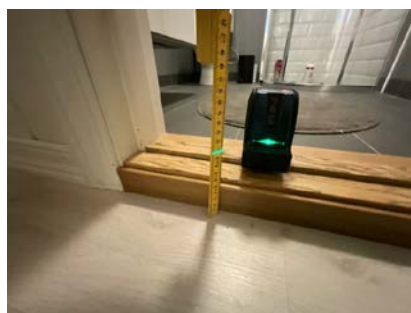
Vurdering av avvik:

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

Avviket på 17mm er målt i gang i kjeller.

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport

TE 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TE 2 Pipe og ildsted

Leiligheten har elementpipe av leca og vedovn i stue og gang i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.



Vedovn i stue.



Vedovn i kjeller.



Riss i pipe i kjeller.

TE 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I underetasjen er det laminat på gulvene. Veggene er påførte med panel og isolasjon. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved ovn i gang . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 23 .

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Tilstandsrapport

Det er målt 23% fuktverdi i treverk, noe som ikke er unormalt for årstiden. Treverk hadde ingen synlig råte eller andre skader, men forhøyede fuktverdier kan på sikt utvikle seg til fukt og råteskader.

Ved hulltaking ble det påvist at vegg mot terreng er utført med dampsperre, dette er ikke en anbefalt løsning i henhold til Byggforskserien.

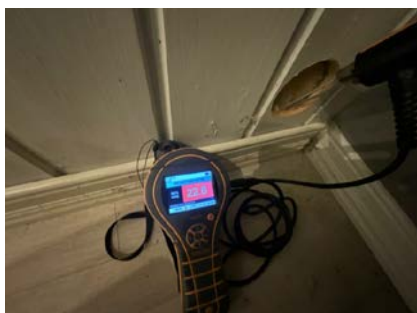
Byggforskserien 523.127 Betongvegg mot terreng;

82: Dampsperre og innvendig kledning på steder der mer enn halve vegg høyden ligger under terrengnivå skal det ikke brukes innvendig dampsperre. Innvendige spikerslag atskilles fra betongveggen med remser/biter av grunnmurspapp eller plastkiler

Konsekvens/tiltak

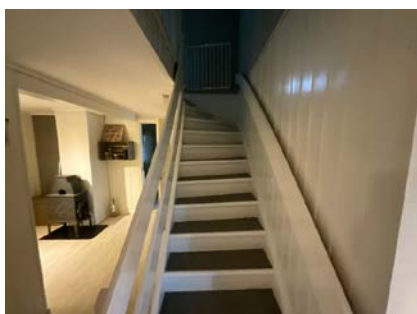
- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Ved inspeksjon av tilgjengelige flater var det ingen åpenbare symptomer på svekkelser i rommene under terreng med utforede vegger, men dette er en kjent risikokonstruksjon med høy skadefrekvens. Skal rommene en gang renoveres bør dampsperran fjernes.



TG1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med dekke av teppe i trinn.



TG1 Innvendige dører

Innvendige dører av malte speildører. Normalt vedlikehold som justering og smøring av hengsler må påregnes.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Vaskerom fra byggeår rommet er over 30 år, som man regner for å være maksimal levetid på et våtrom. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene. Rommet inneholder:
Vegger av malt trepanel.
Taket er av malt trepanel.
Støpt gulv med fliser.
Innredning med opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank og vannkran.
Det ble ikke observert skader på vaskerom på befaringsdagen, men ved en eventuell vannlekasje vil ikke rommet oppfylle krav og egenskaper som er forventet.

Avvik:

Det kan ikke konstateres at rommet er utført med membran.
Det er riss og sprekker i flisfuger.
Avvik i fallforhold på gulv.
Sluk er ikke tilgjengelig for kontroll.
Uegnete materialer i våtsonen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er tilgang til konstruksjonen grunnet manglende gulvlist i bod. Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er utført på tilstøtende vegg i bod, med fuktverdi på 8 vekt % inne i konstruksjonen.



KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Eier opplyser om at badet er renoverert ca år 2019. Badet er utført med egeninnsats, det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider.



KJELLER > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket er av malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

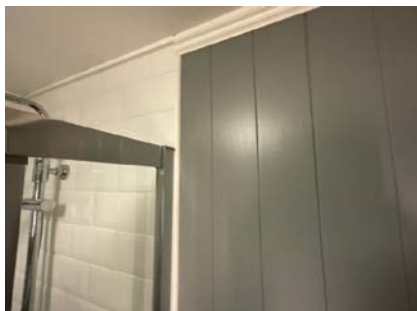
Plater av trefiber på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eier opplyser om at veggplater er malt med våtromsmaling. Maling av trefiberplater er en løsning som produsentene ikke kan gi noen garanti for, selv om det for mange holder i lang tid ved rette forhold.

Det er montert tett dusjvegger hvor vegger er flislagt, vegger får dermed minimal vannbelastning. Vær obs på lekkasejevn/ vannsøl. Konsekvens er flassing av plater samt spredning til nærliggende rom om en eventuelt vannlekkasje skulle oppstå. Det ble ikke registrert skader på plater på befaringsdagen.



KJELLER > BAD

Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.

Gulvet er tilnærmet flatt med lokalt fall i dusjsone og det er målt ca 20mm høydeforskjell fra gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av avviket.

Krav til utførelse av gulv i byggt teknisk forskrift (TEK 17) skal gulvet avgrensnes av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet. På grunn av gulvets utførelse må det etableres oppkant av membran på 15mm ved dør. Dette har ingen betydning/risiko ved normalt daglig bruk men er for å forhindre eventuelt lekkasjevann i å spre seg til omkringliggende rom. Anbefaler å etablere dette.

Fuger på etableres for å forhindre eventuelt lekkasjevann å trenge inn i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Manglende fuge ved inspeksjonssluke.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er mekanisk avtrekk i tak.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



Manglende tilluftspalte i dør.

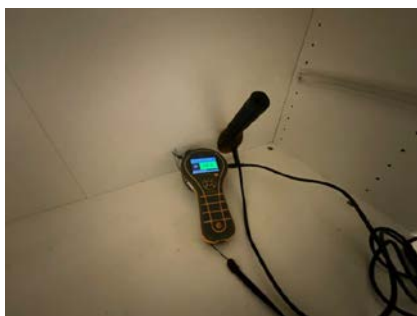
KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking utført på tilstøtende i skap bak dusjsone, med fuktverdi på 14% inne i konstruksjonen. Fuktverdi er noe forhøyet men grunnet det sannsynlig ikke er utført plast mot grunn er målingen å anse som normale verdier.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



1. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår, det er ikke fremvist dokumentasjon på arbeider.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Det er tapet på veggene og malte plater i tak.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe svelling og bulker i tapet på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det dusjes i tett dusjkabinett så vegger får minimal vannbelastning. Men vær obs ved eventuell bruksendring og lekkasjevann/vannsløp.



1. ETASJE > BAD

TG1 Overflater Gulv

Badet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler som oppvarming. Det er målt høydeforskjell fra gulv ved dør til topp sluk på 5mm. Belegg har oppkant på 20mm ved dør.

1. ETASJE > BAD

TG2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- 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.



1. ETASJE > BAD

TG1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

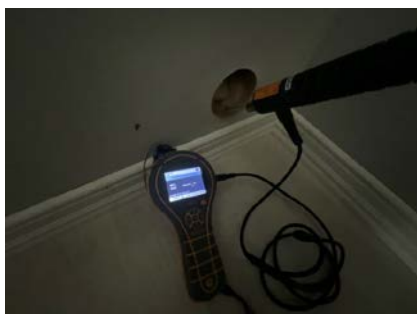
TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk i tak og tilluftsventil i vindu.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking utført på tilstøtende vegg bak dusjkabinett i stue, med fuktverdi på under 6 vekt % inne i konstruksjonen.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Eier opplyser om at kjøkken var nytt i 2012.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Normal levetid for vannrør av kobber er 25 - 75 år

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra byggeåret. Rørene er innebygget, vurdering er basert på alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med elektrisk avtrekk fra våtrom og kjøkken og tillufts-ventiler i vinduer.

Varmesentral

Det er installert varmepumpe med innedel i stue i første etasje. Normalt vedlikehold og service påregnes etter produsentens anbefalinger.



Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Tilstandsrapport

Årstall: 1982

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



TE 2 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har sikringsskap med skrusikringer plassert i gang.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1982 Mykjåland elektriske

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

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja Eier opplyser om at en kontakt er lagt til på kjøkkenet, når dette ble oppgradert, kontakten er mellom overskap og underskap på høyre side når du kommer inn i rommet.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

Tilstandsrapport

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja **EL-anlegg har lang levetid om ikke det belastes mer enn beregnet. Anlegget er fra byggeår.**

Anbefaler utvidet el kontroll.



TGO Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannvarsler og branslukkingsapparat.

1. Er det mangler for brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

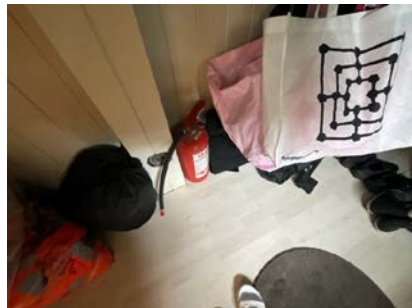
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Grunnmursplast har løsnet og ligger under klemlist.

Konsekvens/tiltak

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

Anbefaler å feste grunnmursplast og montere klemlist for å forhindre vann å renne på baksiden av fuksikring.



Grunnmursplast har løsnet på vegg.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur av leca og betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

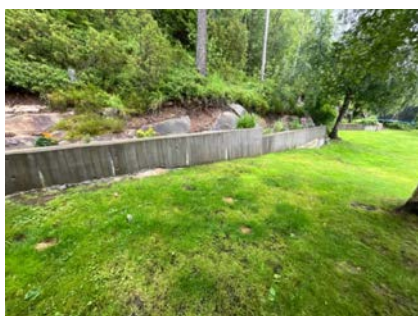
Noe sprekkdannelse observert i grunnmur, noe som ikke er unormalt på eldre bygg. Anbefaler og overvåke tilstanden og utbedre ved behov.

Tilstandsrapport



TE 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.



TE 2 Terrengforhold

Boligen ligger på en skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Anbefaler å etablere fall bort fra grunnmuren. Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen. Vannet skal enten føres i tett ledning bort fra huset eller ledes vekk fra veggen på terrengoverflaten.



Flatt terreng på baksiden av boligen.

Tilstandsrapport

TE 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Basert på byggeår er det avløpsrør av plast og vannledninger av plast. Vannledninger og avløpsrør er tilkoblet offentlig vann og avløp.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Synlig vannledning av plast i vaskerom. Stoppekran og kobber som innvendige vannledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1999

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

På eiendommen står en frittstående garasje i gårdstun.

Generelt framstår garasjen i grei standard og utførelse og er jevnlig vedlikeholdt.

Garasjen er oppført med:

Grunnmur av leca med pussede overflater utvendig.

Gulv er av Plasstøpt betong.

Vegger er av bindingsverk av tre med stående overmalt trekledning utvendig.

Innvendige vegger av synlig bindingsverk av tre.

Takkonstruksjon av w- takstoler av tre.

Taktekking av betongtakstein.

Takrenner og beslag i lakkert stål.

Garasjeporter av typen Leddport med automatisk løfter.

hvite malte vinduer og dør i tre.

Det er innlagt strøm.

Avvik:

Noe sprekkdannelse i grunnmur

Noe mosedannelse på takstein

Garasjen er ikke vurdert på samme måte som boligen og det er gitt en generell tilstandsgrad.

TG:1 settes på bakgrunn av en helhetsvurdering av alder, avik og slitasje tatt i betraktning.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	88			88	101
Kjeller	78			78	22
SUM	166				123
SUM BRA	166				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue m/trapp , Kjøkken , Bad , Soverom , Soverom 2		
Kjeller	Gang , Omkleddingsrom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Vaskerom , Bad , Bod		

Kommentar

Det er ikke målt areal på loft Areal ved lav himlingshøyde (ALH) da ikke hele loftet var tilgjengelig på befaringdagen.
Under åpent areal (TBA) er det kun målt uteareal med dekke av terrassebord, trapper er ikke medregnet.
Lekehytte er ikke vurdert eller oppmålt.
Bod under veranda er ikke oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: I første etasje er vegg til matbod fjernet og tilsluttet gang. Det er etablert to soverom i opprinnelig hobbyrom. Det er motatt ferdigattest for bruksendring men ikke tegninger. Forutsetter at tegninger foreligger så lenge ferdigattest er gitt.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se egenerklæring

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		41		41	
SUM		41			
SUM BRA	41				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det er ikke motatt ferdigattest på garasjen.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	159	7
Garasje	0	41

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.7.2024	Anders Lindekleiv	Takstingeniør
	Mariann Engestøl	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4218 IVELAND	31	10		0	1353 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Haugomveien 2

Hjemmelshaver

Engestøl Mariann

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2016	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse.		Datert 5.11.1982	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZE1529>

KLAGEOORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Haugomveien 2, 4724 IVELAND

07 Jan 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Haugomveien 2

Postadresse

Haugomveien 2

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Januar 2009

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Siden januar 2009

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Eika Forsikring AS-75

Informasjon om selger

Hovedselger

Engestøl, Mariann

Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2019

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Bad i 1.eta ble renoveret meg selv og samboer. Begge er håndverkere. (Snekker og forskalings snekker)Det ble lagt varmekabler i gulv, og flislagt. Vegger ble revet ned og sjekket for fukt, ingen fukt. Deretter ble det isolert, platet med gipsplater og litex plater i dusj sone med membran, deretter flislagt.Hele gulvet og 10 cm oppkant er det membran på. De resterende veggene er kledd med panelplater og malt med våtromsmaling.

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2012

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

En kontakt er lagt til på kjøkkenet, når dette ble oppgradert, kontakten er mellom overskap og underskap på høyre side når du kommer inn i rommet.

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2019

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Varmekabler ble lagt av samboer. Storm tilførsel som var til varme ovn, over døren, ble brukt til videre til varmekablene.

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei



27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Radonmåling ble gjort av tidligere eiere, husker ikke måleverdien her.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93851385

Egenerklærings skjema

Name

Engestøl, Mariann

Date

2025-01-07

Identification

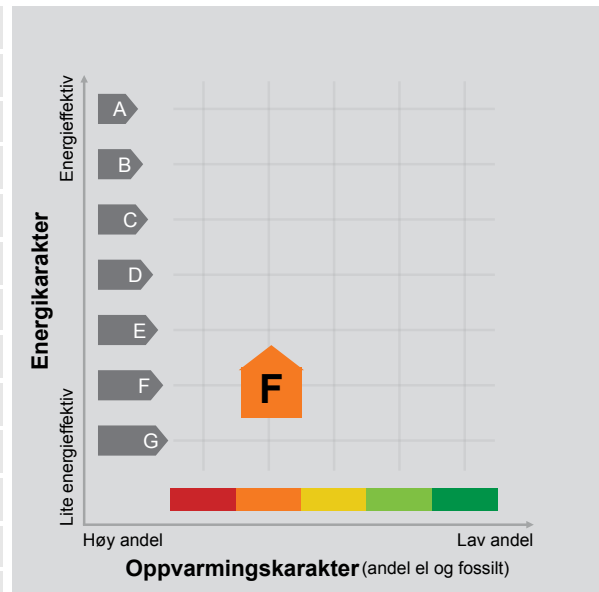
 Engestøl, Mariann



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

ENERGIATTEST

Adresse	Haugomveien 2
Postnummer	4724
Sted	IVELAND
Kommunenavn	Iveland
Gårdsnummer	31
Bruksnummer	10
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	117797740
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-4535
Dato	05.08.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

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**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

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**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima 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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1982
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	184
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Haugomveien 2
Postnummer: 4724
Sted: IVELAND
Kommune: Iveland
Bolignummer: H0101
Dato: 05.08.2024 16:53:25
Energimerkenummer: Energiattest-2024-4535

Kommunennummer: 4218
Gårdsnummer: 31
Bruksnummer: 10
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 117797740

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: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Brukertiltak

Tiltak 6: 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. Kjøle- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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 11: 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 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: 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 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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



Situasjonsplan

Dato: 13.09.2024

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2024 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.led)

Område for bustader med tilhøyrande anlegg

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985

Anna veggrunn

Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.l

Privat veg

Friluftsområde (på land)

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

Regulerings- og utbyggingsplanområde

Planen si avgrensing

Formålsgrense

Regulert tomtegrense

Byggjegrænse

Bygninger

Bygning - Boligbygg

Bygning - Andre bygg

Annen bygning

Takriss

Takoverbygg

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Mønelinje

Matrikkelkart

Grunneiendom

Grense ≤ 10 cm

Grense ≤ 30 cm

Grense < 200 cm

REGULERINGSPLAN FOR:

Boligfelt, del av Iveland gård gnr 31/bnr 1

BESTEMMELSER

Plan ID: sak 26/07

Revidert plankarts dato: 30.06.08

Revidert plankarts dato: 26.01.09

Revidert plankarts dato: 12.02.09

Reviderte bestemmelser: 30.06.08

Reviderte bestemmelser: 27.01.09

Reviderte bestemmelser: 12.02.09

Reviderte bestemmelser: 11.05.09

Reviderte bestemmelser: 17.06.09

Saksbehandling:

<i>Behandling</i>	<i>Dato</i>	<i>Sak</i>	<i>Sign.</i>
Melding om planarbeid	15.05.2006		Plankontoret Homme
Behandlet 1. gang	18.04.07	26/07	Teknisk utvalg
Revidert planforslag	30.06.08 26.01.09 11.05.09		Grønn_strek AS / ViaNova AS
Behandlet 1. gang planutvalget	11.02.09	8/09	
Utlagt til offentlig ettersyn	26.02.09 – 26.03.09		
Behandlet 2. gang planutvalget	03.06.09	35/09	
Vedtatt plan kommunestyret	17.06.09	39/09	

1 GENERELT

1.1 Disse bestemmelsene gjelder for området som er vist med reguleringsgrense på plankartet i målestokk 1:2000.

1.2 Området reguleres til følgende formål ihht. PBL § 25 1.ledd:

<i>Byggeområder</i>	- Boliger med tilhørende anlegg	B1 – B21
<i>Landbruksområde</i>	- Eksisterende gårdstun	-
<i>Offentlige trafikkområder</i>	- Kjøreveg	-
	- Annen veggrunn	-
	- Parkeringsplasser	P1 – P4
<i>Spesialområder</i>	- Friluftsområder	-
	- Frisiktsone ved vei	-
	- Fredet kulturminne	R3
	- Skibakke	S1
<i>Fellesområder</i>	- Felles grøntområder, lek	F1 – F5
	- Felles adkomstveg	

2 FELLESBESTEMMELSER

- 2.1 Utbygging av områdene B1, B3, B7, B8, B9, B12, B13, B15, B17 og B18, B19, B20 og B21 skal skje etter godkjent bebyggelsesplan. Bebyggelsesplanen skal vise bebyggelsens plassering, tomteinndeling, atkomst, parkering, fellesområder mv. I hvert byggeområde (B1, B3 osv) skal bebyggelsen plasseres innenfor de viste byggegrensene. Mindre justeringer av formålsgrenser, grønne korridorer og veilinjer kan foretas i bebyggelsesplan.
- 2.2 Det stilles ikke krav om bebyggelsesplan i områdene B2, B4, B5, B6, B10, B11 og B14. Ved søknad om tillatelse til tiltak i disse områdene skal det legges ved en situasjonsplan for hver enkelt tomt i målestokk 1:500. Situasjonsplanen skal vise endelig plassering og utforming av bebyggelse med høydeplassering. Situasjonsplanen skal i tillegg vise hvordan den ubebygde delen av tomta skal opparbeides med atkomst, parkering, eventuelle forstøtningsmurer og andre terrenginngrep samt nye, planlagte høyder. Bebyggelsen vist i plankartet i disse delområdene er en illustrasjon for planlagt bebyggelse.
- 2.3 Nødvendig infrastruktur som kabler og tekniske anlegg skal så langt som mulig legges i veiene i området. Terrengskader som følge av fremføring av kabler/teknisk anlegg, skal jordkles og det skal benyttes toppdekke av stedlige masser. Det er ikke avsatt områder til kommunalteknisk anlegg innenfor planområdet.
- 2.4 Det skal tilstrebes en mest mulig enhetlig utforming av bebyggelsen med hensyn til fasader og materialbruk. God arkitektur og byggeskikk skal legges til grunn for alle tiltak i planområdet. Anleggene skal utføres så skånsomt som mulig mht inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon. Ved tilbakefylling skal det benyttes toppdekke av stedlige masser.
- 2.5 Det skal avsettes 0,40 biloppstillingsplass for gjesteparkering pr. boenhet innenfor planområdet.
- 2.6 Sikringstiltak. Det skal redegjøres for sikringstiltak med tanke på bratte skrenter og stup for hvert boligområde. Både midlertidige sikringstiltak under byggeperioden, og senere permanente tiltak skal beskrives. Tiltakene godkjennes av kommunen.

3 BYGGEOMRÅDER

- 3.1 Alle boligenheter skal kobles til kommunalt vann- og avløpsanlegg.
- 3.2 Boligenes gesimshøyde skal ikke overstige 5,5 m og mønehøyden (øverste del av takflate, gesimskasse mv) skal ikke overstige 8,5 m regnet fra gjennomsnittlig terreng rundt bygningens fasader. Takvinkel skal ligge mellom 27 – 35 grader.
- 3.3 Bebyggelsen innenfor samme gruppe eller i samme byggeflukt skal ha ensartet arkitektur mht. størrelse, form, takvinkel, vindusinnndeling og utvendig materialbruk, herunder taktekking.
- 3.4 Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser, medregnet garasje/carport på egen grunn pr. boenhet. Garasje / carport kan oppføres i inntil 1 etasje og skal tilpasses bolighuset mht. utforming, materialbruk og farger. Garasjen kan være på maksimum 36 m2 grunnflate, dobbeltgarasje, og det skal være tilstrekkelig areal til en biloppstillingsplass foran hver garasjeport. Garasjene kan oppføres inntil 2 meter fra friområde / lekeplass.
- 3.5 **Områdene B1, B3, B7, B8, B9, B12, B13, B15, B17, B18, B19, B20 og B21**
Områdene skal benyttes til konsentrert småhusbebyggelse. Utnyttelsesgrad er satt til %-BYA=40%. Bebyggelsen kan ha inntil 2 etasjeplasser, med underetasje der dette gir en god

terrengtilpassing. I de forskjellige delområdene kan det oppføres følgende antall boenheter: B1 inntil 5 enheter, B3 inntil 6 enheter, B7 inntil 5 enheter, B8 inntil 6 enheter, B9 inntil 4 enheter, B12 inntil 6 enheter, B13 inntil 6 enheter, B15 inntil 10 enheter, B17 inntil 8 enheter, B18 inntil 8 enheter, B19 inntil 12 boenheter, B20 inntil 10 boenheter og B21 inntil 5 boenheter. Endelig fastsettelse av antall boenheter bestemmes ved godkjenning av bebyggelsesplan for de enkelte områdene.

3.6 Områdene B2, B4, B5, B6, B10, B11 og B14

Områdene skal benyttes til frittliggende småhusbebyggelse. Utnyttelsesgrad er satt til %-BYA=25%. Bebyggelsen kan ha inntil 2 etasjeplan, med underetasje der dette gir en god terrengtilpassing. I de forskjellige delområdene kan det oppføres følgende antall boliger: B2 – 4 boliger, B4 – 4 boliger, B5 – 10 boliger, B6 – 2 boliger, B10 – 4 boliger, B11 – 4 boliger, B14 – 2 boliger. Endelig fastsettelse av antall boenheter bestemmes ved godkjenning av bebyggelsesplan for de enkelte områdene.

4. LANDBRUKSOMRÅDE

- 4.1 Eksisterende gårdstun
Iveland gård, inngår med eksisterende utnyttelse, som landbruksformål.

5. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIGE)

- 5.1 I områdene skal det anlegges kjøreveger, parkeringsplasser, grøfter, skråninger, murer og annet vegareal som vist i planen.
- 5.2 Veienes kurvatur, bredde og høyde fremgår av planen. I forbindelse med detaljplanlegging / prosjektering av de tekniske anleggene, kan det foretas mindre justeringer av veiens høydeprofil.
- 5.3 Veifyllinger kan legges inn på tilstøtende areal selv om dette ikke er vist som veiformål på plankartet. Alle fyllinger skal tilsås eller beplantes med stedegen vegetasjon umiddelbart etter anleggsarbeidets slutt.
- 5.4 Parkeringsplasser for gjesteparkering skal opparbeides som vist i planen.
- 5.5 All bygging og opparbeidelse av offentlige trafikkområder skal skje etter godkjente byggeplaner.
- 5.6 Snøopplagring. Det tillates lagring av snø i tilgrensende friluftsområder.
- 5.7 Det skal monteres lys langs gang og sykkelveien.

6. SPESIALOMRÅDER

6.1 Friluftsområder:

Det er ikke tillatt å skade terreng og vegetasjon i friluftsområdene ved opparbeidelse av byggeområder og veier. Vegetasjonen i friluftsområdene kan tynnes.

Stier skal legges i naturlige traséer i terrenget og skal bidra til å knytte de enkelte delområdene sammen. Små terrenginngrep for å tilrettelegge for ferdsel, kan utføres og stiene kan gruses i maksimum bredde 1,5 meter.

Det tillates lagring av snø i friluftsområdene. Nødvendige rørtraseer for kommunalteknisk anlegg gjennom friluftsområdet, tillates.

- 6.2 Frisiktsoner
Innenfor frisiktsonene skal området planeres i samme nivå eller lavere enn tilstøtende vei.
Frisiktsonene skal holdes fri for beplantning eller innretninger høyere enn 0,5 m over veibane.
- 6.3 Fredet kulturminne
Gjelder fredet kulturminne avmerket på kart, R3-rydningsrøys. For tiltak som berører vernesonen (5 meter fra kulturminnets ytterkant), kreves godkjenning av antikvarisk myndighet.
- 6.4 Skibakke
Skibakke med nødvendig tilhørende anlegg (lys mm) kan anlegges innenfor området.

7. FELLESONRÅDER

- 7.1 Felles grøntområder F1 – F5
Områdene er felles for byggeområdene B1 – B21 og skal nyttes til lek og opphold/rekreasjon. Ordinær skjøtsel/tynningshogst og forsiktig tilrettelegging av stier, lekeplass og samlingsplasser er tillatt. Områdene skal formes etter naturlige terrengformer, mur/kanter av naturstein kan etableres, evt. skjæringer og fyllinger skal revegeteres umiddelbart etter anleggsperioden.
- Innenfor område F1 skal det opparbeides en balløkke. Lekeplassene skal opparbeides i samsvar med gjeldende kommunale krav/normer. Det skal utarbeides detaljplaner for F1 – F5 som skal godkjennes av Iveland kommune. Det skal etableres lyspunkt ved balløkkene og ved lekeplassene.
- 7.2 Felles avkjørsler
I delfelt B5 skal det anlegges to avkjørsler hvor hver er felles for de 4 tilgrensende tomtene.

8. KOMBINERTE FORMÅL (PBL § 25,2. ledd)

- 8.1 Midlertidig trafikkområde
I forbindelse med opparbeidelse av feltet disponeres arealet til midlertidig trafikkområde som anleggsveg. Midlertidig trafikkområde skal tilbakeføres i h.h.t. gjeldende planformål, når atkomst til feltet er etablert fra sør.
- 8.2 Masseuttak /friluftsområde
I forbindelse med anleggelse av hytteområdet øst for planområdet kan feltet disponeres som masseuttak ved etableringen av hytteområdet. Masseuttak skal tilbakeføres til friluftsområde ved anleggsarbeidets slutt.
- Alle terrenginngrep skal tilsås eller beplantes med stedegen vegetasjon umiddelbart etter anleggsarbeidets slutt.

9. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

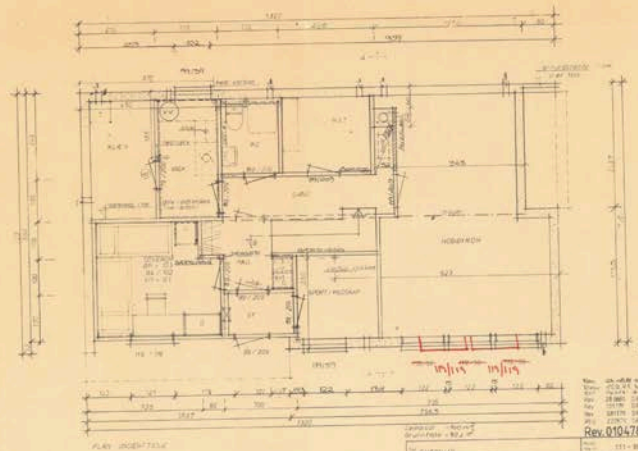
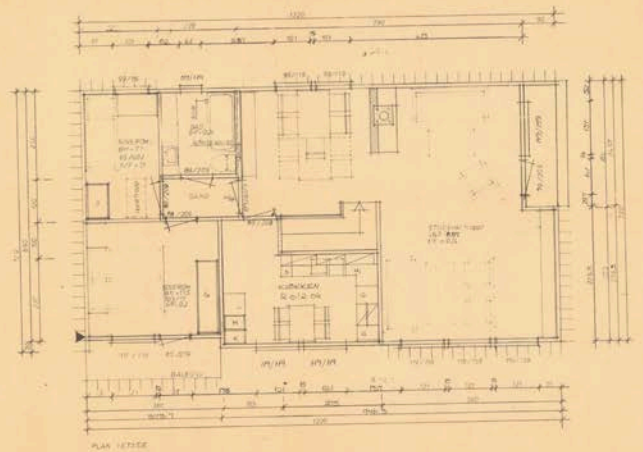
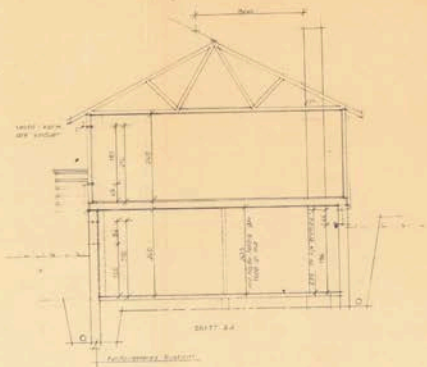
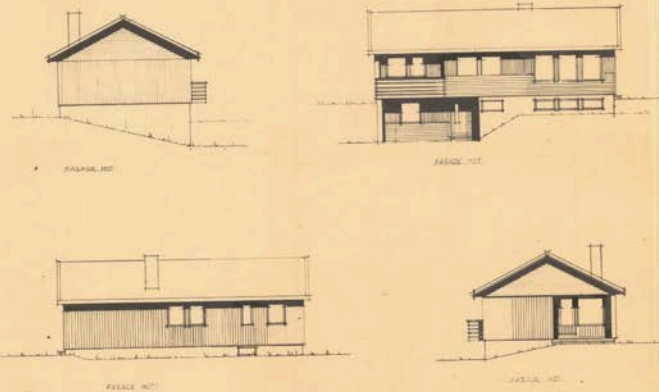
- 9.1 Siktsoner
Siktsoner skal opparbeides samtidig med opparbeidelse av tilstøtende veianlegg.
- 9.2 Rasfare

Før tiltak innenfor planområdet igangsettes, skal det gjennomføres en detaljert kartlegging av rasfaren, gjelder både evnt. stein og snøras. Det skal fremlegges rapport og foreslås tiltak dersom rasfare kartlegges/dokumenteres. Dersom rapporten bekrefter rasfare skal det gjennomføres tiltak slik at rasfaren ikke lenger er tilstede.

- 9.3 Felles grøntområder / lekeareal
Før boligene / boenhetene i et delområde tas i bruk, skal nærmeste felles grøntområde / lekeplass være ferdig opparbeidet i henhold til detaljplan godkjent av kommunen. Permanente sikringstiltak skal være opparbeidet i henhold til plan for dette før brukstillatelse til boligene/friområdene gis.
- 9.4 Gang- og sykkelvei
Gang- og sykkelvei, utenfor planområdet, fra område B18 og nordover, skal være anlagt og tatt i bruk før første bolig i planområdet tas i bruk. For å forhindre økt trafikk i avkjøringa til Iveland gård skal veien fysisk stenges med bom eller tilsvarende ved vendehammeren i enden av den kommunale vegen.
- 9.5 Utbyggingsavtale
Før utbygging av planområdet igangsettes, skal det foreligge en godkjent utbyggingsavtale mellom utbygger og Iveland kommune.
- 9.6 Arbeidstegningene for nytt kryss mellom Riksveg 403 og kommunal veg sendes Statens vegvesen for godkjenning, før anbudet sendes ut.
- 9.7 Adkomst til boligfelt fra riksvei i sør skal være anlagt og tatt i bruk før bolig gis brukstillatelse

Arendal 30.06.08 /
10.10.08 /
27.01.09/
12.02.09
11.05.09
19.06.09

grønn_strek as
RHB/AAH/KAP



KÄNNIKEN OCH UTRINOM OCH
BÄCKEN PÅ NER-VENTILATION

Rev. 010478	27
U-100-8M+	
<p>BYGGNADSBYGGGIVET BYGGNADSBYGGGIVET BYGGNADSBYGGGIVET BYGGNADSBYGGGIVET</p>	
<p>BYGGNADSBYGGGIVET BYGGNADSBYGGGIVET BYGGNADSBYGGGIVET BYGGNADSBYGGGIVET</p>	
<p>BYGGNADSBYGGGIVET BYGGNADSBYGGGIVET BYGGNADSBYGGGIVET BYGGNADSBYGGGIVET</p>	
<p>BYGGNADSBYGGGIVET BYGGNADSBYGGGIVET BYGGNADSBYGGGIVET BYGGNADSBYGGGIVET</p>	

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Birketveit		31/10		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Boligbygg	31.8.81	21.9.81	73/81
Byggherre	Adresse		Tif.	
Olav Langevei	4724 IVELAND			
Anmelder	Adresse		Tif.	
Brødrede Hetland A/S	Holbergsgt. 9A 4600 KR.SAND		042/27395	
Ansvarshavende	Adresse		Tif.	
	HÆGELAND			

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

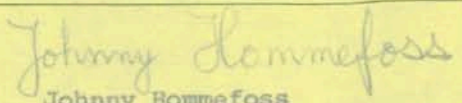
hele bygget følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

- grunnmur pusses
- ventiler innsettes
- hobbyrom og klar må kles
- teppe under ovnsplate i stue må fjernes
- dør ut fra stue må sperres, inntil oppfylling evt. veranda er bygd
- papp ved enden av isolasjonsmaterialer på loft må innsettes (manglet kun 6-7 stk)
- luftekanal tilkobles og isoleres på loft
- avløpsanlegget luftes over tak.

Arbeidet må være utført innen: **snarest**

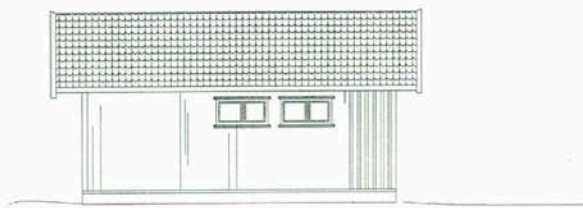
Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Iveland	5.11.1982
	 Johnny Hommefoss Underskrift

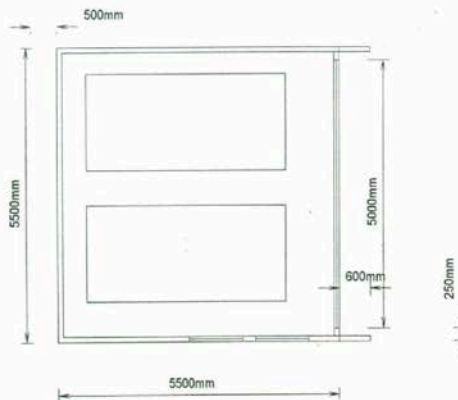
Sendes til

<input checked="" type="checkbox"/> Byggherre	<input checked="" type="checkbox"/> Anmelder	<input checked="" type="checkbox"/> Ansvarshavende	<input type="checkbox"/> Byggetøyvemyndighet	<input type="checkbox"/>
---	--	--	--	--------------------------

IVELAND KOMMUNE
19.01.98
Recys

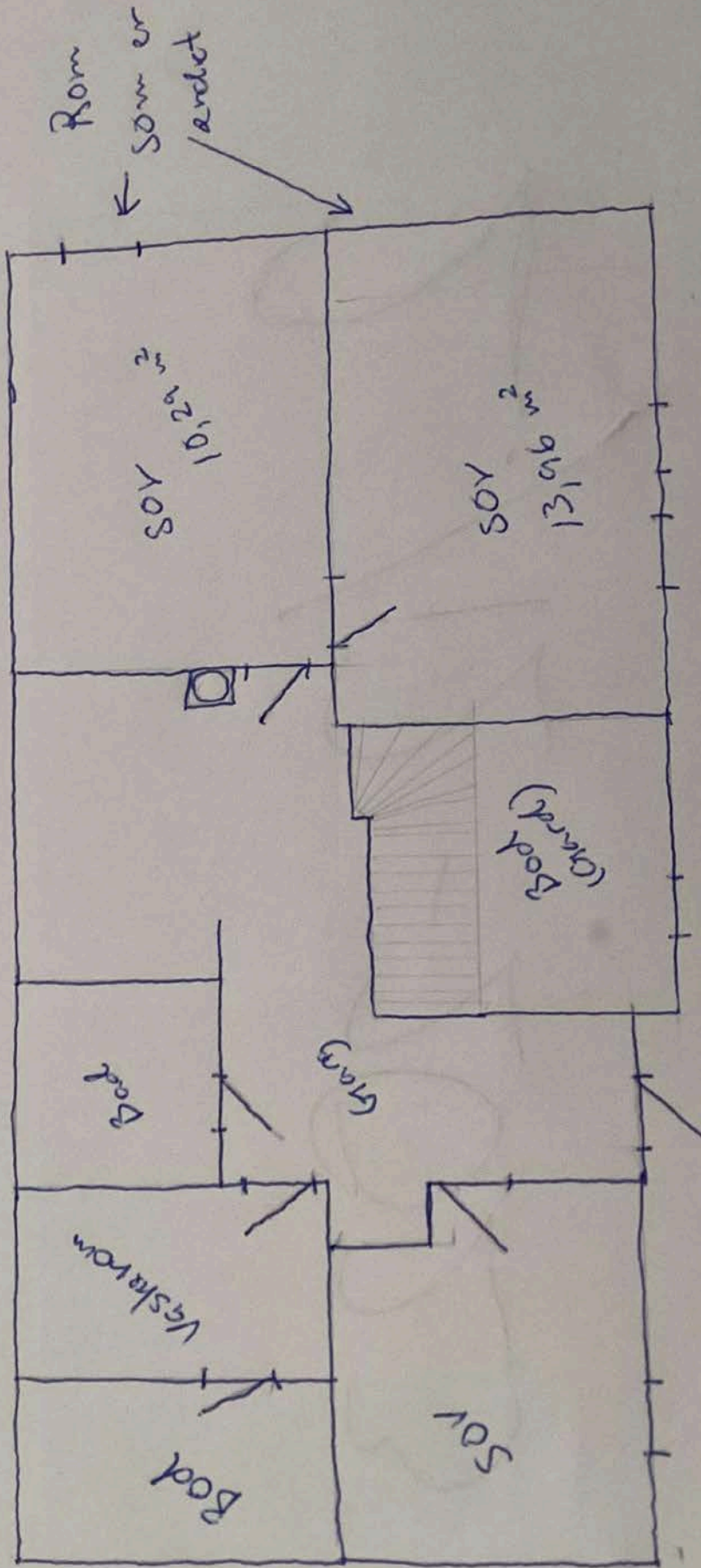


FASADE MOT: ØST



FASADE MOT: NORD

GARASJE FOR: HEDI OG BJØRNMKAL EIGESTØL	
Gr: 31	Br: 10
M t: _____	DATE: 29.12.97





Iveland kommune

Drift og utvikling

Mariann Engestøl
Haugomveien 2
4724 Iveland

Vår ref:
2024/314- 4

Saksbehandler:
Bjørn Mikal Engestøl
Bjorn.Mikal.Engestol@iveland.kommune.no

Arkivkode:
31/10

Dato:
11.09.2024

Ferdigattest, bruksendring, gnr. 31, bnr. 10, Haugomveien 2

Byggested: Gnr. 31, bnr.10 Haugomveien 2 4724 Iveland
Tiltakshaver: Mariann Engestøl, Haugomveien 2, 4724 Iveland

Vi viser til søknad om ferdigattest datert 10.09.2024.

Vedtak

Søknad om ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel 2 stk. nye soverom på gnr. 31, bnr. 10, Haugomveien 2 godkjennes i henhold til plan- og bygningsloven (2008) § 21-10 og SAK 10 §§ 8-1 og 8-2 som omsøkt.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Dette vedtaket er fattet med hjemmel i delegasjonsvedtak vedtatt i kommunestyret 11.02.2021.

Opplysninger om saken

Søknad om ferdigattest er mottatt 10.09.2024.

Vedtaket for tiltak ble godkjent etter delegert myndighet den 10.09.2024.

I søknad om ferdigattest er det bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest, og at det ikke er gjort søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelsen. Det er også bekreftet at nødvendig FVD –dokumentasjon for bygget er overlevert til byggverkets eier.

Vurdering

Med bakgrunn i opplysninger i søknad om ferdigattest, vurderes det at søknad om ferdigattest er i samsvar med plan- og bygningsloven og med vilkår satt i byggetillatelsen.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28.

Generelle opplysninger om ferdigattest

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Dersom ferdigattest er gitt på sviktende grunnlag kan den bli trukket tilbake og ansvar for evt. feil og mangler gjelder fremdeles selv om kommunen har gitt ferdigattest. Iveland kommune som bygningsmyndighet kan gi pålegg etter at ferdigattesten er gitt.

Spørsmål til saken?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler på telefon 952 35 140 eller epost bjorn.mikal.engestol@iveland.kommune.no hvis det er noen spørsmål til saken.

Med hilsen
Iveland kommune

Jonny Lilletveit
kons. enhetsleder

Bjørn Mikal Engestøl
bygningsingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Vedrørende 2 nye parceller n^o min
eiendom, Jorland 31.1.

Jeg har ingen motforestillinger til
at kjerne for benytte den nævnte
veien, samt legging av vann og
kloakkledninger over min eiendom,
og vedlikehold av disse.

Jorland 17/8-81

Aino Jorland.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



Eiendom:

Haugomveien 2, 4724 IVELAND

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

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

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

KRISTINA OMDAL | Eiendomsmegler | **995 65 322**

kristina.omdal@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. VENNESLA** | Revia 1 | 38 02 22 22