

Sagtjønnevegen 1

Århuskleiva - Åmli



Prisantydning: **kr 1 850 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



En av boligens stuer - lyst og hyggelig



Innholdsrik enebolig med alt på et plan i et etablert og barnevennlig felt | Garasje | 3 soverom | Gåavstand til sentrum

OMRÅDE

ADRESSE

Sagtjønnevegen 1, 4865 ÅMLI

Prisantydning

kr 1 850 000,-

Omkostninger: **kr 63 840,-**

Totalpris: **kr 1 913 840,-**

Formuesverdi: **kr 534 933,-**

Kommunale avgifter: **kr 8 537,- per år**

BRA-i: 167 m²

BRA-e: 57 m²

BRA Total: 224 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1980

Soverom: 3

Etasje: 1

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 1324 m²



Louise Tallaksen

Eiendomsmegler

47 65 72 50

louise.tallaksen@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Risør/Tvedestrand

Hovedgata 26, 4900 Tvedestrand

37 14 30 00

sormegleren.no

Sagtjønnevegen 1

Velkommen til Sagtjønnevegen 1!

Innholdsrik enebolig fra 1980, oppført i en etasje. Beliggenheten er familievennlig og det er kort vei til både naturen og dagligvareforretning. Åmli kommune er en innlandskommune, og sjarmerende bygd beliggende langs Nidelva. Friluftsliv og naturopplevelser er tilgjengelig i umiddelbar nærhet. Bolighuset inneholder blant annet 3 soverom, flere stuer og romslig terrasse.

Det er ca. 43 km. til Tvedestrand og ca. 62 km. til Arendal. Fra eiendommen til Nelaug togstasjon er det ca. 22 km.

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 41, bruksnummer 137 i Åmli kommune.

Gårdsnummer 41, bruksnummer 146 i Åmli kommune.

Innhold

Eiendommen er bebygget med bolighus fra 1980, oppført i en etasje og krypkjeller. Boligen ble tilbygget i 1987. I samme periode ble det oppført frittstående garasje. Deler av boligen ble fornyet i forbindelse med branntilløp i perioden rundt 1998/1999.

Eneboligen inneholder: Vindfang, bod, gang, toalettrom, bad, soverom 1, stue 1 / Gjesterom, soverom 2 / kontor, soverom 3, stue 2, stue 3, kjøkken og vaskerom.

Garasje fra 1987. Bygningen har normal enkel garasjestandard. Bygningen har vedlikeholdsetterslep og oppgradering / rehabiliteringsbehov.

Det foreligger tegninger av eneboligen, datert 05.04.1987, men det er avvik fra disse. Matboden har utgått til fordel for større vaskerom og utformingen av den utvendige opparbeidelsen av terrassene avviker fra fremlagte tegninger.

Det foreligger tegning av garasje.

Standard

Boligen har normal standard ut fra datidens byggemåte. Påløpt alders slitasje for aktuelle bygningsdeler, i kombinasjon med påviste fuktskader i deler av kryprommet medfører at boligen har et helhetlig oppgradering / rehabiliteringsbehov.

Innvendige gulver er utført med parkett, laminat og fliser. Veggflatene er utført med tapet, malte plater og malt strie. Det er benyttet takessplater i tak / himlinger.

Kjøkken:

Overflater: Parkettgulv. Veggflatene er utført med trepanel og det er benyttet takessplater i tak / himlingen.

Innredning: Fabrikkfremstilt innredning med over og underskaper. Fronter i overflatebehandlet naturtre. Utstyr: Avsatt plass til komfyr og kjøleskap. Kjøkkenventilator med avkast ut.

Vaskerom:

Veggflatene er utført med tapet og det er benyttet takessplater i tak / himlingen. Gulvbelegg med oppkant. Oppvarming er med veggmontert panelovn. Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt avtrekksvifte.

Baderom:

Baderom med nyere overflater og utstyr. I følge eier ble baderommet fornyet i 2010. Veggflatene er utført med malte panelplater og det er benyttet takessplater i tak / himlingen. Flislagt gulv. Baderommet er oppvarmet med stråleovn. Servantinnredning og dusjkabinett. Elektrisk styrt avtrekksvifte.

Tilstandsrapporten:

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 Espen Martinsen den 20.11.2024, 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:

Innholdsrik enebolig fra 1980, oppført i en etasje. Boligen ble tilbygget i 1987. Videre er eiendommen bebygget med garasjebygning fra 1987. Kjøkken, vaskerom og overflatene i stuen ble i følge eier fornyet i forbindelse med branntilløp på siste del av 1990-tallet. Varmepumpen ble installert

inneværende år, 2024. Påløpt slitasje i kombinasjon med registrerte fuktskader i deler av kryprommet medfører at boligen har oppgraderingsbehov. Kjøper må være oppmerksom på naturlige aldringssvekkelser for aktuelle bygningsdeler. Det er hovedsakelig gjenværende takteking, dører, vinduer, rørlegg og elektriske anlegg, som legges til grunn for vurderingen. Viser for øvrig til kommentarer vedrørende våtrommet og påviste fuktskader i kryprommet. Boligen har oppgraderingsbehov. Byggtekniske merknader er kommentert i rapportens enkelte avsnitt. Rapporten må leses i sin helhet.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3: Store eller alvorlige avvik

Utvendig > Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Noe lav opplekting medfører redusert utlufting mellom undertak og yttertakstekkingen. Deler av yttertaket er mosegrodd. Påregnelig alders slitasje. To av pipeløpene er utført uten heldekkende pipebeslag, noe som medfører økt risiko for fuktvandring i mørtelfuger og overgangstekkinger. Det ble registrert synlig lysåpning i tilknytning til pipegjennomføringen på den østlige siden, noe som tilsier at overgangstekkingen ikke er slagregnstett. Stedvis fuktmerker i undertak, ved pipegjennomføringene.

Utvendig > Snøfangere

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Utvendig > Utvendige trapper

Det er ikke montert rekkverk. Trappene har vedlikeholdsetterslep og det mangler rekke / fallsikring i tilknytning til hovedinngang.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er påvist fuktskader i etasjeskiller. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble registrert ujevnheter i deler av gulvet. Synlig svank i overgang til den tilbygde sydlige delen. Synlige fuktskader i skillekonstruksjonen på den nordvestlige siden.

Innvendig > Kryp kjeller

Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp. Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømming i krypkjeller. Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen. Det er manglende fuktsperre på bakken. Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller. Kryp kjelleren har kondensutfordringer. Kryp kjelleren har risiko for ytterligere skadepotensiale. Det er påvist opphopning av vann i tilknytning til kryprommets nordvestlige side med påfølgende oppfukting og fuktskader i tilstøtende skillekonstruksjon. Det ble målt skadelig høy

luftfuktighet og trefukttinnhold / vektprosent, hovedsakelig i tilknytning til den nordvestlige siden, hvor det er overvannstilsig. Overflater med trepanel har synlige fuktskader. Det er ikke utført destruktive inngrep for vurdering av omfang.

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader. Det er uegnede materialer i våtsoner. Det ble registrert svelling / fuktskade i tilknytning til veggfoten ved utslagsvasken. Fuktskaden kan være forårsaket av drypplekkasje fra vannrør, fuktgjennomgang fra kryprommet eller en kombinasjon av disse.

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier. Det ble registrert fuktskadede overflater / takpanel i kryprommet og i tilknytning til veggfoten under utslagsvasken.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist sprekker i fliser. Videre ble det registrert motfall på deler av gulvet.

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Det ble målt om lag 23 % vektprosent /trefukttinnhold i skillekonstruksjonen mot kryprommet.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg tilknyttet tavleskap i bodrommet.

Tavleskapet er utført med tradisjonelle skrusikringer.

Tilgjengelig kursfortegnelse tavleskapet. Hovedinntak er plassert i kryprommet. Hovedinntaket står i nær tilknytning til vannkulp i kryprommet og det ble registrert rust i bunn av inntaksboksen. Løsningen medfører økt risiko for kortslutninger og utgjør derfor en sikkerhetsrisiko. Det er ikke etablert egen kurs for varmepumpen. Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon eller kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Brannslukningsapparat er over 10 år. Tiltak: Utskiftning av brannslukningsapparat. anbefalt utskiftningsintervall for røykvarsler er hvert 8-10 år.

TG2: Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag. Det ble registrert opphopning av nedfall i renner. Nedløpssvannet på den nordvestlige siden er en medvirkende eller forårsakende til opphopning av vann i det tilstøtende

kryprommet. Det ble registrert løs nedløpsskjøt ved innvendig hjørne, i tilknytning til stue.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Datidens byggemåte medfører påregnelige utettheter i vindsperresjiktet. Videre mangler musebånd / musetetting der det er åpninger i mellomunderbordene. Varierende grad av slitasje og tørkesprekker. Deler av kledningen er utsatt for vannsprut fra tilstøtende opparbeidelse.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Konstruksjonen er tidvis utsatt for kondensbelastning mot undertaket, som følge av redusert utlufting. Det ble registrert svank/ujevnhet i konstruksjonen over hovedinngang og bod. Årsaken er ikke kjent. Det mangler vindsperresjikt over isolasjonen på kryploftet.

Utvendig > Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Aldringssvekkelser for tettepakninger og isolerglasser. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for vinduene i boligen. Varierende grad av utvendig vedlikeholdsbehov.

Utvendig > Hovedinngangsdør

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Naturlige aldringssvekkelser for tettepakning og isolerglass.

Utvendig > Terrassedører

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbord og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Varierende grad av utvendig slitasje. Aldringssvekkelser for tettepakninger og isolerglasser.

Det mangler utvendig terskelbeslag.

Utvendig > Treterrasser

Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse. Terrassene har synlig vedlikeholdsetterslep. Hoveddelen av konstruksjonene ligger i nær tilknytning til terreng / opparbeidelser og utsettes for ekstra fuktbelastning med påregnelig raskere nedbrytning av trematerialene. Synlig horisontalavvik / skjevheter enkelte steder.

Innvendig > Overflater

Det er avvik: Varierende grad av slitasje og kosmetisk oppussingsbehov. Det ble registrert påbegynt delaminering i deler av laminatskjøtene. Enkelte sprekker og redusert limdekning (bom) i tilknytning til flislagte gulvflater. Videre ble det registrert uttørkede fuktmerker ved pipegjennomføring i stue.

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. Det foreligger ingen tilgjengelige tilsynsrapporter på fyringsanlegget. Avstand til brennbart materiale foran peis i stuetilbygg er ikke fullt ut ivaretatt.

Innvendig > Innvendige dører

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

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker. Det ble registrert sprekk i gulvbelegg, i overgang mellom gulv og oppkant. Sprekken kan være forårsaket av tretthet i oppbrett-kanten, i kombinasjon med temperatursvingninger og bevegelser i konstruksjonene. Mekanisk belastning er i noen tilfeller også medvirkende til overflatesprekking i våtromsbelegg.

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Alders slitasje og sprekk i gulvbelegg.

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for installasjonen.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er ikke etablert vanntette overflater i våt-soner. Vindu ligger innenfor våt-sone for kabinett/dusjsonen. Det ble registrert mugg på veggflate i nedre del av veggplater bak kabinett. Kabinett er ikke flyttet for videre undersøkelser.

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det er ikke utarbeidet dokumentasjon for våtromsarbeidene. Kabinett må flyttes for tilstrekkelig rens og vedlikehold av sluk.

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Det er avvik: Dusjdørene mangler innfesting i bunn.

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon

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

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Det er avvik: Synlig slitasje på gulv.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Det er avvik: Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Ventilator er tilsmusset.

Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Det er avvik: Ujevn vanntilstrømning fra servantbatteri. Det ble registrert redusert limdekning (bom) under fliser. Lokal svelling i overflate/veggflate ved vask.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Deler av røropplegget kan være utsatt for frostrisiko i den kalde årstiden. Utekran er utsatt for frostrisiko i den kalde årstiden.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Avløpsrør som er utsatt for kulde, i tilknytning til krypromskonstruksjonen, har mangelfull isolering og kan være frostsatt i den kalde årstiden. Durgøventil for kloakklufting er plassert på kryploftet, uten primærlufting ut til det fri.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Det er påvist begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning. Dørene mellom rommene er utført med trappeterskler som hindrer luftgjennomstrømning.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Installasjonen er tilkoblet støpsel-kontakt. Ved en eventuell fremtidig utskiftning av berederen må det påregnes etablering av fast tilkobling.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Terrengforholdene på eiendommen medfører at deler av overvannet passerer i terrengmasser i kryprommet. Videre ble det registrert opphopning av vannmasser på den nordvestlige siden av kryprommet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Det er avvik: Det ble registrert utvendig malingsflass, enkelte riss/sprekksymptomer og løse ventilrister.

Tomteforhold > Terrengforhold

Det er påvist områder på eiendommen med stående vann. Deler av terrenget har noe fall inn mot kryprommet, med påfølgende opphopning av vann på terrenget, under boligens nordvestlige side.

Tomteforhold > Hellelagt opparbeidelse

Det er avvik: Det ble registrert setninger i den hellelagte opparbeidelsen.

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.

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.

Areal

BRA - i: 167 m²

BRA - e: 57 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 224 m²

TBA: 160 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

1. etasje

BRA-i: 167 m² Vindfang, bod, gang, toalettrom, bad, soverom 1, stue 1 / Gjesterom, soverom 2 / kontor, soverom 3, stue 2, stue 3, kjøkken og vaskerom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

160 m² Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 57 m² Garasje 1, garasje 2 og bod.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

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

Terrasse og balkongarealer (TBA):

Det er det samlede arealet for treterrassene som fremgår av rapporten. Kjøper kan ikke påberobe arealsvikt / arealmangel i forbindelse med opplysningene om TBA som fremgår av rapporten. Tilkommstrapper, plattinger og øvrig opparbeidelse på terreng er ikke inkludert i beregningen av terrasse / balkongarealene (TBA).

Byggemåte og tilstandsrapport

Bærende undertak av trepanel. Undertaket er tekket med asfaltapp. Det er benyttet betongtakstein som yttertakstekking.

Den vertikale ytterkonstruksjonen over grunnmuren er oppført i bindingsverk av tre. Utvendige overflater er utført

med stående malt tømmermannskledning.
Taket er en plassbygget vinkelformet valmtakskonstruksjon med horisontal isolering mot innredede boligrom.
Bjelkelagskonstruksjon av tre mot terreng / kryprom.
Boligen er utført med vannrør/trykkør i kobber.
Synlige avløpsrør i plast.
Det visuelle inntrykket tilsier at bygningen er oppført på fjell og/eller sprengstein over fjell.
Omsluttende ringmur av betong og betongblokker mot kryprommet. Støpt betonggulv i den tilbygde sydlige delen.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja. Nytt arbeid. 2007. Faglært. Badet og doen ble pusset opp. Alt nytt. Karsten Halvorsen i Åmli. Har ikke dokumentasjon på arbeidet.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Moderniseringer og påkostninger

Selger opplyser om at følgende har blitt gjort i løpet av eiertiden:
Halve huset ble totalrenovert i 1998. I 2010 ble bad og toalett pusset opp. Ellers så er det gjort litt malearbeid inne.
Alle takrenner ble byttet ut i 2022.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap/kombiskap, frysenskap/-boks, komfyr/stekeovn/koketopp og oppvaskmaskin.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i et etablert boligfelt i Åmli kommune. Sagtjønnevegen 1 har en lun beliggenhet, med nærhet til det meste.

Boligen ligger vendt mot syd / sydvest og terrengplasseringen medfører at det er gode sol og lysforhold på eiendommen.

Åmli sentrumsområde ligger innen gangavstand til eiendommen. Boligen befinner seg ca. 1,7 km. unna kjernen til Åmli. I Åmli kommune finnes det tilbud for store og små. Blant annet barnehage, barne- og ungdomsskole, kafe- og bakeri, fotballbane, butikker og mange friluftaktiviteter og turområder for å nevne noe. Åmli kommune er en innlandskommune, og sjarmerende bygd beliggende langs Nidelva. Herfra er det ca. 43 km. til Tvedestrand og ca. 62 km. til Arendal. Fra eiendommen til Vegårshei er det ca. 39

km., og Nelaug togstasjon befinner seg kun 22 kilometere unna eiendommen.

Tomt

1324 m², eiet

Arealene er hentet fra målebrev og opplyses å være:

Gnr. 41 og bnr. 137: 1112 kvm.

Gnr. 41 og bnr. 146: 212,5 kvm.

Målebrev kan være unøyaktige og er ikke koordinatfestet, tomtens areal kan derfor avvike i større eller mindre grad.

Adkomst

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

Parkering

Parkering i garasje, samt på eget tun.

ENERGI

Oppvarming

Varmepumpe.

Flere peiser.

Eier opplyser om at de kun har brukt strøm som oppvarming siden de kjøpte varmpumpe.

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

Info strømforbruk

Eier opplyser om at hun bruker ca. 20 000 KWH pr. år. Strømforbruket vil variere med bruken av eiendommen.

Energi- og oppvarmingskarakter

Gul - F

ØKONOMI

Formuesverdi primær

Kr 534 933 pr 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 139 733 pr 2023

Kommunale avgifter

Kr 8 537 pr 2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene består av:

Vann (abonnementsgebyr): 2 152,- (forbruk kommer i tillegg)

Avløp (abonnementsgebyr): 1 657,- (forbruk kommer i tillegg)

Renovasjon: 4 140,-

Feiing: 588,- (2x)

Info eiendomsskatt

Åmli kommune opplyser om at eiendomsskatten var kr. 0 i 2025.

TV/Internett/Bredbånd

Altiboks.

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 OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 02.07.1980. Ferdigattesten gjelder bolighus. 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 ikke ferdigattest for tilbygget på eiendommen fra 1987 eller garasjen fra samme år. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse på grunn av alder. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.07.1980.

Vei, vann og avløp

Vei. Offentlig.

Vann. Offentlig.

Avløp. Offentlig.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig, tilhører reguleringsplan Århuskleiva 3, datert 15.07.1974. 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.

Deler av området garasje ligger på er regulert til offentlig friområde. 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.

Legalpant

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og

rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4217/41/137:

24.01.1984 - Dokumentnr: 750 - Bestemmelse om gjerde

02.11.1983 - Dokumentnr: 9031 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4217 Gnr:41 Bnr:76

01.01.2020 - Dokumentnr: 243237 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0929 Gnr:41 Bnr:146

17.01.2025 - Dokumentnr: 61376 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Sørmeqleren AS

Org.nr: 944 121 331

Gjelder denne registerenheten med flere

Elektronisk innsendt

17.01.2025 - Dokumentnr: 61376 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Sørmeqleren AS

Org.nr: 944 121 331

Gjelder denne registerenheten med flere

Elektronisk innsendt

13.08.1979 - Dokumentnr: 6693 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4217 Gnr:41 Bnr:76

01.01.2020 - Dokumentnr: 916739 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0929 Gnr:41 Bnr:137

4217/41/146:

24.01.1984 - Dokumentnr: 750 - Bestemmelse om gjerde

02.11.1983 - Dokumentnr: 9031 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4217 Gnr:41 Bnr:76

01.01.2020 - Dokumentnr: 243237 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0929 Gnr:41 Bnr:146

17.01.2025 - Dokumentnr: 61376 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Sørmeqleren AS

Org.nr: 944 121 331

Gjelder denne registerenheten med flere

Elektronisk innsendt

17.01.2025 - Dokumentnr: 61376 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Sørmeqleren AS

Org.nr: 944 121 331

Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

13.08.1979 - Dokumentnr: 6693 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4217 Gnr:41 Bnr:76

01.01.2020 - Dokumentnr: 916739 - Omnummerering ved
kommuneendring
Tidligere: Knr:0929 Gnr:41 Bnr:137

Adgang til utleie

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

Radon

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Det er ikke konsesjon på eiendommen.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning

Kr 1 850 000

Totalpris

Kr 1 913 840

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 850 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

46 250,00 (Dokumentavgift)
16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

47 340,00 (Omkostninger totalt (uten HELP
Boligkjøperforsikring))
63 840,00 (Omkostninger totalt (med HELP
Boligkjøperforsikring))

1 897 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP
Boligkjøperforsikring))
1 913 840,00 (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, og at dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

Overtakelse

Etter avtale.

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.

Lovanvendelse

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.

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. Sørmeglern 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.

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.

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Meglerns vederlag

Meglerns vederlag er avtalt til 3,30 % inkl. mva. Videre er det avtalt tilrettelegging kr 16.200,-, oppgjørshonorar kr 10.900,-, grunnpakke markedsføring kr

14.000,- og visning kr 1.500,- pr. stk.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 545,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 110 945,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Forsikring

Frende

Polisenummer: 2922522

Selger

Marion Byggstøyl

Oppdragsansvarlig

Louise Tallaksen

Eiendomsmegler

louise.arneberg@sormegleren.no

Tlf: 476 57 250

Ansvarlig megler

Louise Tallaksen

Eiendomsmegler

louise.arneberg@sormegleren.no

Tlf: 476 57 250

Sørmegleren AS, avd. Tvedestrand, Hovedgata 26

4900 Tvedestrand

Tlf: 371 43 000

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

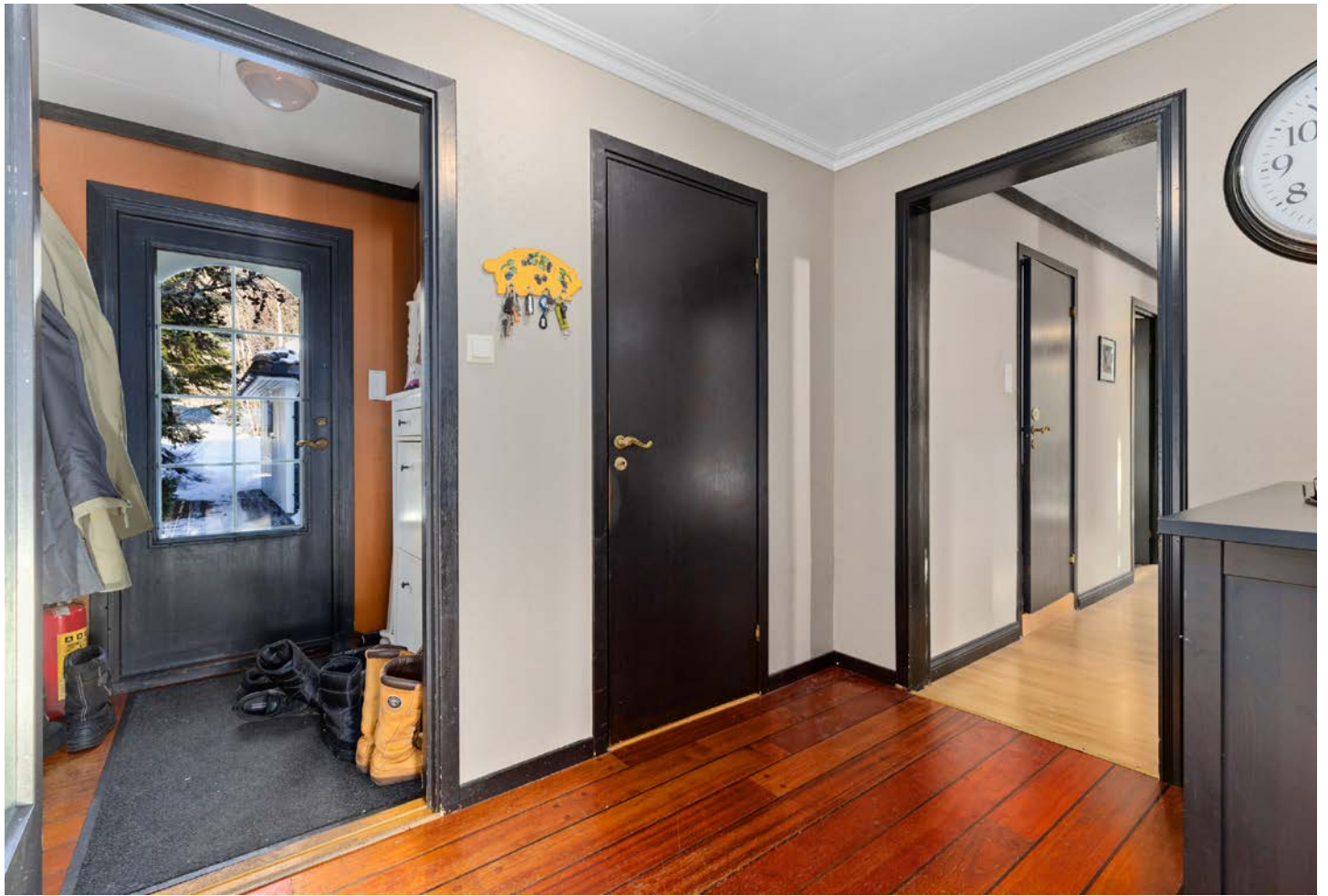
Oppdragsnummer

41250004

Salgsoppgavedato

10.02.2025





Velkommen inn!



Soverom



Baderommet ble i følge eier fornyet i 2010



Stue



Det er godt med naturlig belysning inn i stuen. Varmepumpe i stuen



Kjøkken med fabrikkframstilt innredning med over og underskaper. Fronter i overflatebehandlet naturtre. Utstyr: Avsatt plass til komfyr og kjøleskap. Kjøkkenventilator med avkast ut.



Parkering i garasje, samt på eget tun



Åmli sentrumsområde ligger innen gangavstand til eiendommen. Boligen befinner seg ca. 1,7 km. unna kjernen til Åmli





Nabolagsprofil

Sagtjønnevegen 1

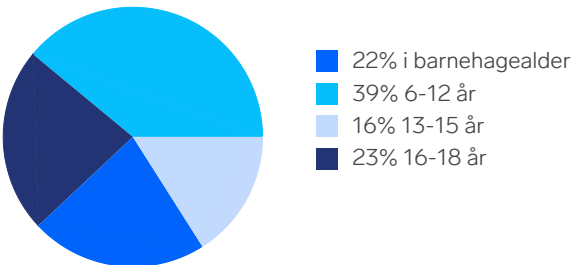
Offentlig transport

🚶 Århuskleiva	4 min
Linje 156	0.3 km
🚶 Nelaug stasjon	21 min
Linje F5, R50	21.5 km
✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 22 min

Skoler

Åmli skule (1-10 kl.)	5 min
189 elever, 14 klasser	3.2 km
Tvedestrand videregående skole	42 min
460 elever, 38 klasser	42.9 km
Sam Eydes videregående skole	54 min
951 elever	61.6 km

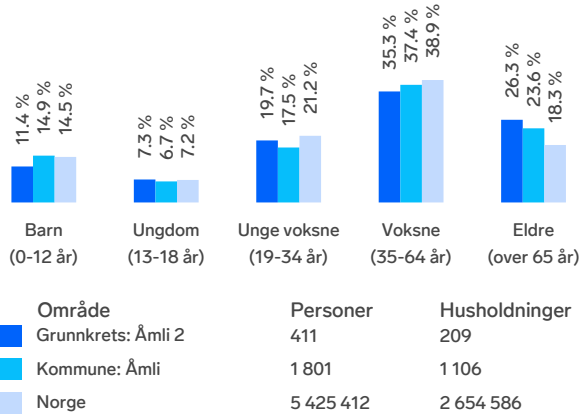
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

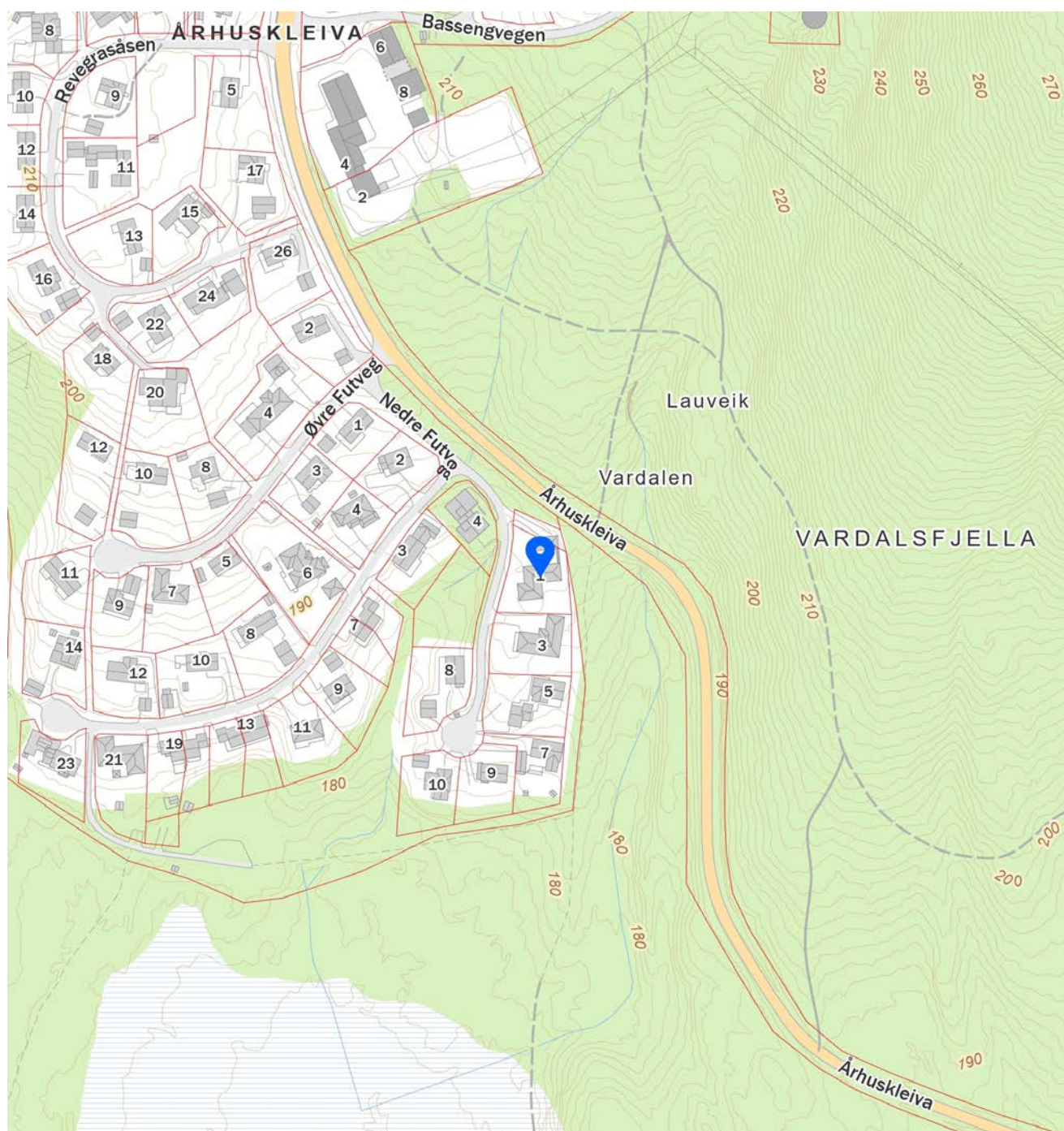
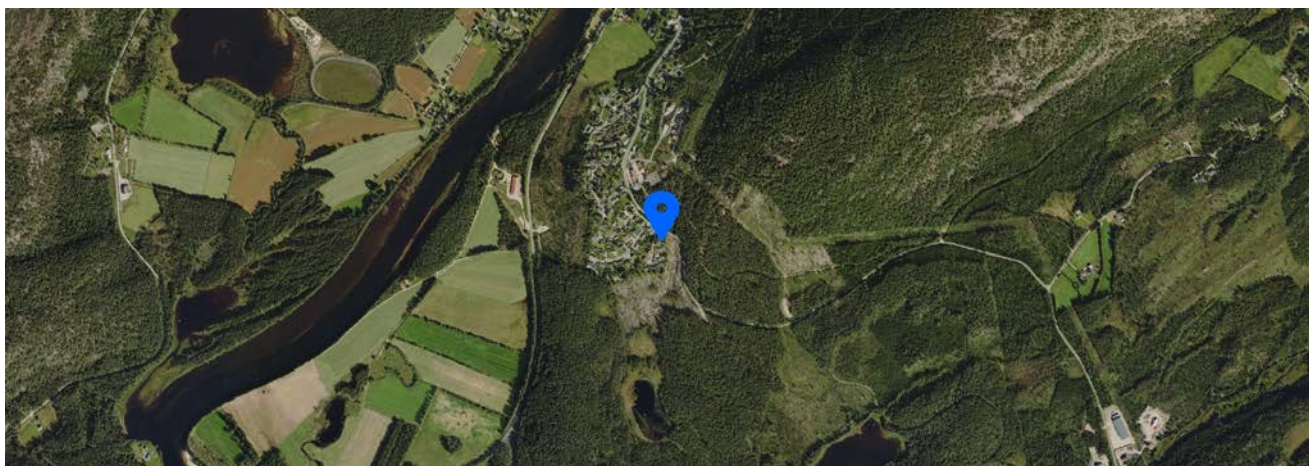
Klokkargarden barnehage (1-5 år)	5 min
37 barn	2.2 km
Beverborga barnehage (1-5 år)	5 min
24 barn	3.2 km
Dølemo barnehage (1-5 år)	13 min
11 barn	12.8 km

Dagligvare

Coop Prix Åmli	20 min
Post i butikk, PostNord	1.5 km
Joker Åmli	23 min

Sport

🏃 Århuskleiva nærmiljøanlegg	3 min
Ballspill	0.3 km
🏀 Åmli nærmiljøanlegg	5 min
Basket, sandvolleyball	2.5 km
🏊 Åmli fysioterapi og trening	21 min



Tilstandsrapport

 Enebolig

 Sagtjønnevegen 1, 4865 ÅMLI

 ÅMLI kommune

 gnr. 41,41, bnr. 137,146, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 224 m² BRA-i: 167 m²



Befaringsdato: 20.11.2024

Rapportdato: 02.02.2025

Oppdragsnr.: 20201-1563

Referansenummer: LG8105

Autorisert foretak: Takstmann Espen Martinsen

Sertifisert Takstingeniør: Espen Martinsen

Vår ref:



Takstmann
Espen Martinsen
Takstingeniør — Byggmester
Tlf: 975 91 411 Epost: espmarti@live.no



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstmann Espen Martinsen

Takstmann
Espen Martinsen

Takstingeniør – Byggmester

Rapportansvarlig

Espen Martinsen

Espen Martinsen

Uavhengig Takstingeniør

espmarti@live.no

975 91 411



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Innholdsrik enebolig fra 1980, oppført i en etasje. Boligen ble tilbygget i 1987. Videre er eiendommen bebygget med garasjebygning fra 1987.

Kjøkken, vaskerom og overflatene i stuen ble i følge eier fornyet i forbindelse med branntilløp på siste del av 1990-tallet. Varmepumpen ble installert inneværende år, 2024.

Påløpt slitasje i kombinasjon med registrerte fuktskader i deler av kryprommet medfører at boligen har oppgraderingsbehov.

Kjøper må være oppmerksom på naturlige aldringssvekkelser for aktuelle bygningsdeler. Det er hovedsakelig gjenværende takteking, dører, vinduer, røropplegg og elektriske anlegg, som legges til grunn for vurderingen. Viser for øvrig til kommentarer vedrørende våtrommet og påviste fuktskader i kryprommet. Boligen har oppgraderingsbehov.

Byggtekniske merknader er kommentert i rapportens enkelte avsnitt. Rapporten må leses i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Matboden har utgått til fordel for større vaskerom og utformingen av den utvendige opparbeidelsen av terrassene avviker fra fremlagte tegninger.

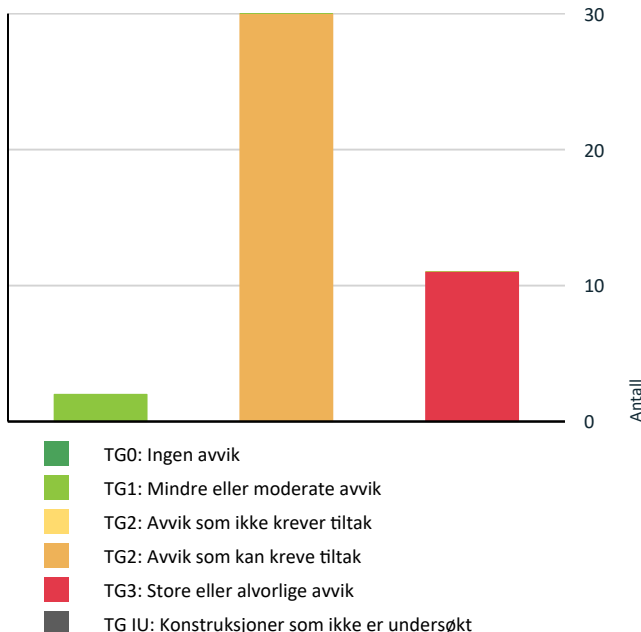
Garasje

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

Rominndelingen i garasjebygningen avviker fra fremlagte tegninger. Endringen er ikke søknadspliktig.

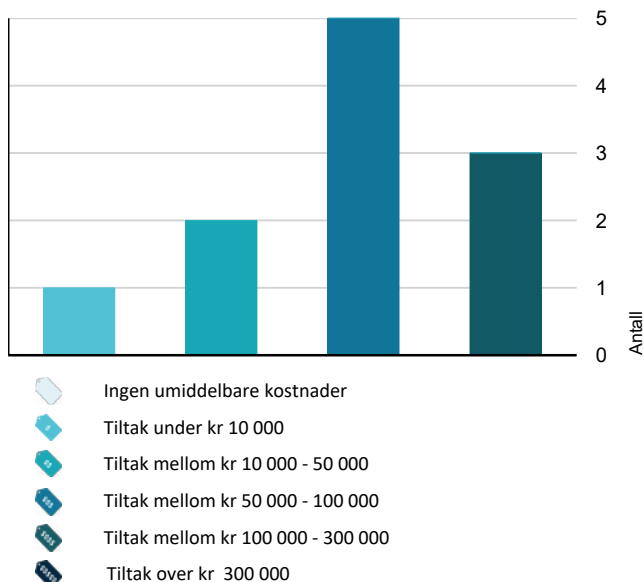
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av uavhengig takstmann, tilknyttet Norsk Takst.

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

Takstmann Espen Martinsen på e-post: espmarti@live.no eller tlf: 975 91411.

Mandat:

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

Der det er tvil om bruken av enkelte rom, defineres arealbruken etter undertegnede skjønnsmessige vurdering.

Forskriftsbrudd ut over det som er kommentert i rapporten, er ikke vurdert.

Det er kun Tilstandsgrad 3 (TG:3) som er kostnadestimert i rapporten. Kjøper må derfor være oppmerksom og bevisst på at bygningsdeler og installasjoner som tildeles Tilstandsgrad 2 (TG:2) også innebærer eller kan innebære kostnader for eier av bygningen.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Noe lav opplekting medfører redusert utlufting mellom undertak og yttertakstekkingen. Deler av yttertaket er mosegrodd. Påregnelig alders slitasje. To av pipeløpene er utført uten heldekkende pipebeslag, noe som medfører økt risiko for fuktvandring i mørtelfuger og overgangstekkinger. Det ble registrert synlig lysåpning i tilknytning til pipegjennomføringen på den østlige siden, noe som tilsier at overgangstekkingen ikke er slagregnstett. Stedvis fuktmerker i undertak, ved pipegjennomføringene.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig > Snøfangere

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Sammendrag av boligens tilstand

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Trappene har vedlikeholdsetterlep og det mangler rekke / fallsikring i tilknytning til hovedinngang.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert ujevnheter i deler av gulvet. Synlig svank i overgang til den tilbygde sydlige delen.

Synlige fuktskader i skillekonstruksjonen på den nordvestlige siden.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Det er påvist skader på konstruksjoner i kryp kjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i kryp kjeller.

Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
Det er manglende fuktsperre på bakken.
Det er påvist synlig vann i kryp kjeller eller synlige tegn på innsig av vann i kryp kjeller.
Kryp kjelleren har kondensutfordringer.
Kryp kjelleren har risiko for ytterligere skadepotensiale.

Det er påvist opphopning av vann i tilknytning til kryp kjellerens nordvestlige side med påfølgende oppfuktning og fuktskader i tilstøtende skillekonstruksjon. Det ble målt skadelig høy luftfuktighet og trefukthinnhold / vektprosent, hovedsakelig i tilknytning til den nordvestlige siden, hvor det er overvannstilsig. Overflater med trepanel har synlige fuktskader. Det er ikke utført destruktive inngrep for vurdering av omfang.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader.
Det er uegnede materialer i våtsone

Det ble registrert svelling / fuktskade i tilknytning til veggfoten ved utslagsvasken. Fuktskaden kan være forårsaket av drypplekkasje fra vannrør, fuktgjennomgang fra kryp kjeller eller en kombinasjon av disse.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader

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

Det ble registrert fuktskadede overflater / takpanel i kryp kjeller og i tilknytning til veggfoten under utslagsvasken.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist sprekker i fliser.

Videre ble det registrert motfall på deler av gulvet.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader

Det ble målt om lag 23 % vektprosent / trefukthinnhold i skillekonstruksjonen mot kryp kjeller.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Elektrisk anlegg tilknyttet tavleskap i bodrommet.
Tavleskapet er utført med tradisjonelle skrusikringer.
Tilgjengelig kursfortegnelse tavleskapet.
Hovedinntak er plassert i kryp kjeller.

Hovedinntaket står i nær tilknytning til vannkulp i kryp kjeller og det ble registrert rust i bunn av inntaksboksen. Løsningen medfører økt risiko for kortslutninger og utgjør derfor en sikkerhetsrisiko.
Det er ikke etablert egen kurs for varmepumpen.

Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon eller kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)

Brannslukningsapparat er over 10 år.
Tiltak: Utskiftning av brannslukningsapparat
Anbefalt utskiftningsintervall for røykvarsler er hvert 8-10 år.

Kostnadsestimat: 750,-

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det ble registrert opphopning av nedfall i renner. Nedløpsvannet på den nordvestlige siden er en medvirkende eller forårsakende til opphopning av vann i det tilstøtende kryprommet. Det ble registrert løs nedløpsskjøt ved innvendig hjørne, i tilknytning til stue.

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

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Datidens byggemåte medfører påregnelige utettheter i vindspærresjiktet. Videre mangler musebånd / musetetting der det er åpninger i mellom underbordene. Varierende grad av slitasje og tørkesprekker. Deler av kledningen er utsatt for vannsprut fra tilstøtende opparbeidelse.

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

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konstruksjonen er tidvis utsatt for kondensbelastning mot undertaket, som følge av redusert utlufting. Det ble registrert svank/ujevnhet i konstruksjonen over hovedinngang og bod. Årsaken er ikke kjent. Det mangler vindspærresjikt over isolasjonen på kryploftet.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Aldringssvekkelser for tettepakninger og isolerglasser. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for vinduene i boligen. Varierende grad av utvendig vedlikeholdsbehov.

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

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Naturlige aldringssvekkelser for tettepakning og isolerglass.

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

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

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

Varierende grad av utvendig slitasje.
Aldringssvekkelser for tettepakninger og isolerglasser.
Det mangler utvendig terskelbeslag.

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

Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Terrassene har synlig vedlikeholdsetterslep. Hoveddelen av konstruksjonene ligger i nær tilknytning til terreng / opparbeidelser og utsettes for ekstra fuktbelastning med påregnelig raskere nedbrytning av trematerialene. Synlig horisontalavvik / skjevheter enkelte steder.

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

Det er avvik:

Varierende grad av slitasje og kosmetisk oppussingsbehov. Det ble registrert påbegynt delaminering i deler av laminatskjøtene. Enkelte sprekker og redusert limdekning (bom) i tilknytning til flislagte gulvflater. Videre ble det registrert uttørkede fuktmerker ved pipegjennomføring i stue.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det foreligger ingen tilgjengelige tilsynsrapporter på fyringsanlegget. Avstand til brennbart materiale foran peis i stuetilbygg er ikke fullt ut ivaretatt.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Sammendrag av boligens tilstand

Det ble registrert sprekk i gulvbelegg, i overgang mellom gulv og oppkant. Sprekken kan være forårsaket av tretthet i oppbrett-kanten, i kombinasjon med temperatursvingninger og bevegelser i konstruksjonene. Mekanisk belastning er i noen tilfeller også medvirkende til overflatesprekking i våtromsbelegg.

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > 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.

Alders slitasje og sprekk i gulvbelegg.

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

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

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for installasjonen.

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

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det er ikke etablert vanntette overflater i våt-soner. Vindu ligger innenfor våt-sone for kabinett/dusjsonen. Det ble registrert mugg på veggflate i nedre del av veggplater bak kabinett. Kabinett er ikke flyttet for videre undersøkelser.

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

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er ikke utarbeidet dokumentasjon for våtromsarbeidene. Kabinett må flyttes for tilstrekkelig rens og vedlikehold av sluk.

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

Det er avvik:

Dusjdørene mangler innfesting i bunn.

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

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

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Synlig slitasje på gulv.

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Ventilator er tilsmusset.

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

Det er avvik:

Ujevn vanntilstrømning fra servantbatteri. Det ble registrert redusert limdekning (bom) under fliser. Lokal svelling i overflate/veggflate ved vask.

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

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

Deler av røropplegget kan være utsatt for frostrisiko i den kalde årstiden. Utekran er utsatt for frostrisiko i den kalde årstiden.

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

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

Avløpsrør som er utsatt for kulde, i tilknytning til krypromskonstruksjonen, har mangelfull isolering og kan være frostutsatt i den kalde årstiden. Durgoventil for kloakklufting er plassert på kryp loftet, uten primærlufting ut til det fri.

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

Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Dørene mellom rommene er utført med trappeterskler som hindrer luftgjennomstrømning.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Sammendrag av boligens tilstand

Installasjonen er tilkoblet støpsel-kontakt. Ved en eventuell fremtidig utskifting av berederen må det påregnes etablering av fast tilkobling.

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Terrengforholdene på eiendommen medfører at deler av overvannet passerer i terrengmasser i kryprommet. Videre ble det registrert opphopning av vannmasser på den nordvestlige siden av kryprommet.

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

Det er avvik:

Det ble registrert utvendig malingsflass, enkelte riss/sprekkesymptomer og løse ventilrister.

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

Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Deler av terrenget har noe fall inn mot kryprommet, med påfølgende opphopning av vann på terrenget, under boligens nordvestlige side.

! Tomteforhold > Hellelagt opparbeidelse [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble registrert setninger i den hellelagte opparbeidelsen.

! 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.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1980

Kommentar

Det er datering av ferdigattesten som legges til grunn for tidsangivelsen. Tilgjengelige opplysninger tilsier for øvrig at boligen ble tilbygget i 1987.

Anvendelse

Bolig

Standard

Boligen har normal standard ut fra datidens byggemåte.

Vedlikehold

Påløpt alders slitasje for aktuelle bygningsdeler, i kombinasjon med påviste fuktskader i deler av kryptrommet medfører at boligen har et helhetlig oppgradering / rehabiliteringsbehov.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Bærende undertak av trepanel. Undertaket er tekket med asfaltapp. Det er benyttet betongtakstein som yttertaktekking. I følge eier er ble det utført utbedringer rundt pipegjennomføringene i

Vurdering av avvik:

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

Noe lav opplekting medfører redusert utlufting mellom undertak og yttertaktekkingen. Deler av yttertaket er mosegrodd. Påregnelig alders slitasje. To av pipeløpene er utført uten heldekkende pipebeslag, noe som medfører økt risiko for fuktvandring i mørtelfuger og overgangstekkinger. Det ble registrert synlig lysåpning i tilknytning til pipegjennomføringen på den østlige siden, noe som tilsier at overgangstekkingen ikke er slagregnstett. Stedvis fuktmerker i undertak, ved pipegjennomføringene.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Ettersyn og eventuelle tiltak / utbedring av overgangstekkinger i tilknytning til pipegjennomføringer uten heldekkende pipebeslag. Anbefaler også ettermontering av heldekkende pipebeslag på de resterende pipeløpene. Tilstandsgraden settes med utgangspunkt i registrerte avvik i tilknytning til pipegjennomføringene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



2 Nedløp og beslag

Nyere takrenner i stål eller aluminium. I følge eier ble takrennene skiftet i 2023.

Fallforhold i renner er ikke vurdert.

Nyere pipebeslag i tilknytning til et av pipeløpene. Gjenværende pipefotbeslag på to av pipeløpene.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert opphopning av nedfall i renner. Nedløpsvannet på den nordvestlige siden er en medvirkende eller forårsakende til opphopning av vann i det tilstøtende kryprommet. Det ble registrert løs nedløpsskjøt ved innvendig hjørne, i tilknytning til stue.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Rense nedfall i renner. Ettergå og utbedre løse overgangsskjøter. Ettermontere feietrinn der kommunens brann og feiervesen påkrever dette. Videre anbefales ettermontering av heldekkende pipebeslag i tilknytning til de to gjenværende pipegjennomføringene.

Tilstandsrapport



Snøfangere

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Veggkonstruksjon

Undersøkelsen er foretatt ved visuell inspeksjon, fra bakkenivå.

Den vertikale ytterkonstruksjonen over grunnmuren er oppført i bindingsverk av tre. Teknisk utførelse er ikke vurdert da det krever inngrep i konstruksjonen. Datidens byggemåte medfører påregnelige utettheter i vindsperresjiktet. Utvendige overflater er utført med stående malt tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Datidens byggemåte medfører påregnelige utettheter i vindsperresjiktet. Videre mangler musebånd / musetetting der det er åpninger i mellom underbordene. Varierende grad av slitasje og tørkesprekker. Deler av kledningen er utsatt for vannsprut fra tilstøtende opparbeidelse.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det må påregnes rehabilitering av ytterkledningen og utskiftning av bordkledning med råteskader. Utlufting av kledningen, vindsperre og etterisolering er naturlig å utbedre når kledningen en gang skal skiftes.



1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

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

Taket er en plassbygget vinkelformet valmtakskonstruksjon med horisontal isolering mot innredede boligrom.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konstruksjonen er tidvis utsatt for kondensbelastning mot undertaket, som følge av redusert utlufting.

Det ble registrert svank/ujevnhet i konstruksjonen over hovedinngang og bod. Årsaken er ikke kjent. Det mangler vindsperresjikt over isolasjonen på kryploftet.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Utlufting av kryploft/kaldtloft er av betydning for å unngå kondensfukt. Konstruksjonen må holdes under oppsikt for eventuelle tilstandsendringer. Videre må det påregnes forebyggende tiltak mot mus på loftet.



1 TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass fra oppføringsperioden og ombygningsperioden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Aldringssvekkelser for tettestapninger og isolerglasser. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for vinduene i boligen. Varierende grad av utvendig vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Tilstandsrapport

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det må påregnes rehabilitering, utbedring av tettepakninger, løpende utskiftning av vindusglasser og/eller kommende utskiftning av vinduene i boligen. Tettepakninger kan med fordel utbedres dersom det oppleves trekk i den kalde årstiden.



TG 2 Hovedinngangsdør

Tredør i malt utførelse med glassfelt, produksjonsmerket 1987.

Årstall: 1987

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

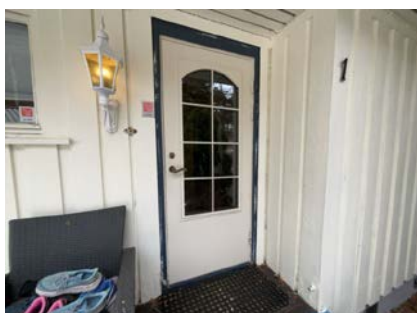
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Naturlige aldringssvekkelser for tettepakning og isolerglass.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatevedlikehold. Tettepakninger kan med fordel skiftes dersom det oppleves trekk i den kalde årstiden.



TG 2 Terrassedører

Enkle og tofløyet tredører i malt utførelse, fra ulike tidsperioder.

Kontrollerte glassfelt er fra 1983, 1997 og det er installert nyere terrassedør i 2009.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Varierende grad av utvendig slitasje. Aldringssvekkelser for tettepakninger og isolerglasser. Det mangler utvendig terskelbeslag.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Andre tiltak:

Etterjustering og utvendig overflatevedlikehold. Tettepakninger kan med fordel skiftes dersom det oppleves trekk i den kalde årstiden. Det må påregnes rehabilitering eller kommende utskiftninger. Ettermontere utvendig terskelbeslag.



TG 2 Treterrasser

Treterrasser med overflatebehandlede tregulver.

Begrenset vurderingsgrunnlag som følge av lave høyder til terreng under hoveddelen av konstruksjonene.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Terrassene har synlig vedlikeholdsetterslep. Hoveddelen av konstruksjonene ligger i nær tilknytning til terreng / opparbeidelser og utsettes for ekstra fuktbelastning med påregnelig raskere nedbrytning av trematerialene. Synlig horisontalavvik / skjevheter enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.

Det er behov for rehabilitering av terrassen og oppretting av skjevheter. Det må lages åpninger / avstandsspalte mellom terreng og trekonstruksjoner for å unngå unødig fuktbelastning og påfølgende råteskader.

Tilstandsrapport



TG 3 Utvendige trapper

Plassbygget overflatebehandlet tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trappene har vedlikeholdsetterslep og det mangler rekke / fallsikring i tilknytning til hovedinngang.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Vedlikehold av overflater. Konstruksjonens nedre deler må sikres mot terrengfukt som forebyggende tiltak mot råteskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNENDIG

TG 2 Overflater

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

Innvendige gulver er utført med parkett, laminat og fliser.

Veggflatene er utført med tapet, malte plater og malt strie.

Det er benyttet takessplater i tak / himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Varierende grad av slitasje og kosmetisk oppussingsbehov. Det ble registrert påbegynt delaminering i deler av laminatskjøtene. Enkelte sprekker og redusert limdekning (bom) i tilknytning til flislagte gulvflater. Videre ble det registrert uttørkede fuktmerker ved pipegjennomføring i stue.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes innvendige oppussingsarbeider.

Eventuelle kosmetiske oppgraderingsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelagskonstruksjon av tre mot terreng / kryprom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert ujevnheter i deler av gulvet. Synlig svank i overgang til den tilbygde sydlige delen.

Synlige fuktskader i skillekonstruksjonen på den nordvestlige siden.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- Råteskadet treverk må skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Radon

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Boligen er utført med 3-pipeløp.

Fyringsinsinstallasjoner er ikke funksjonstestet.

- Plassbygde peiser med åpen grue i stuetilbyggene.
- Plassbygget peis med innsatskammer i stue.

Vurdering av avvik:

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

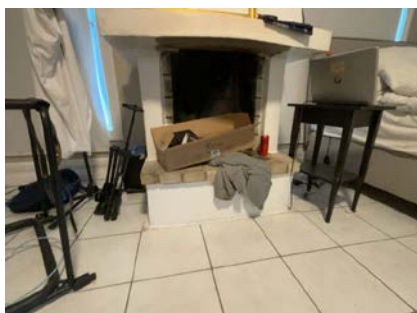
Tilstandsrapport

Det foreligger ingen tilgjengelige tilsynsrapporter på fyringsanlegget. Avstand til brennbart materiale foran peis i stuetilbygg er ikke fullt ut ivarettatt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å kontakte kommunens brann / feiervesen for gjennomgang og overordnet vurdering av fyringsanlegget i bygningen.



TG 3 Kryp kjeller

Ventilert kryprom mellom terreng og bjelkelagskonstruksjon. Kryprommet har tilkomst via gulvluke i bodrommet.

Det ble utført stedvis fuktmåling av trefukttinnhold/vektprosent i tillegg til visuell kontroll av utvalgte steder.

Generell informasjon om krypkjellere:

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.
- Krypkjelleren har kondensutfordringer.
- Krypkjelleren har risiko for ytterligere skadepotensiale.

Det er påvist opphopning av vann i tilknytning til krypprommets nordvestlige side med påfølgende oppfuktning og fuktskader i tilstøtende skillekonstruksjon. Det ble målt skadelig høy luftfuktighet og trefukttinnhold / vektprosent, hovedsakelig i tilknytning til den nordvestlige siden, hvor det er overvannstilsig. Overflater med trepanel har synlige fuktskader. Det er ikke utført destruktive inngrep for vurdering av omfang.

Konsekvens/tiltak

- Skadet treverk må skiftes.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Bedre ventilering må etableres.

Tilstandsrapport

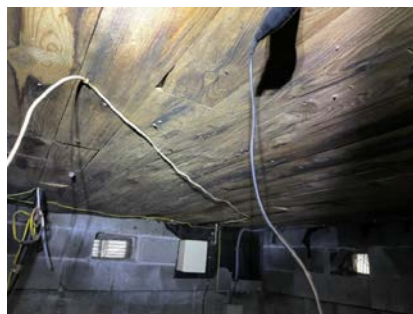
- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Tiltak mot kondensutfordringer må utføres.

Fuktskader i tilknytning til overflater og konstruksjoner må repareres. Anbefaler å ettermontere rotoravfukteranlegg i kombinasjon med utjevnende pukkmasser og plast mot grunnen, samt avstengning av lufteventiler, som forebyggende tiltak mot kondensering og fuktbelastning i krypromskonstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Opphopning av overvann / tilsigsvann på den nordvestlige siden.



Fuktskadet skillekonstruksjon.



Skadelig høyt trefukttinnhold / vektprosent i skillekonstruksjonen.

Innvendige dører

Innvendige finerdører i mørk utførelse og glassdør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

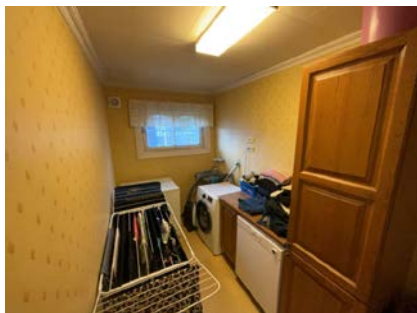
Generell

Tilstandsrapport

I følge eier ble vaskerommet fornyet i forbindelse med renoveringsarbeider etter branntilløp i 1998. Det er ikke utarbeidet dokumentasjon for våtromsarbeidene.

Årstall: 1998

Kilde: Eier



ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggflatene er utført med tapet og det er benyttet takessplater i tak / himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader.
- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det ble registrert svelling / fuktskade i tilknytning til veggfoten ved utslagsvasken. Fuktskaden kan være forårsaket av drypplekkasje fra vannrør, fuktgjennomgang fra kryprommet eller en kombinasjon av disse.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Andre tiltak:

Konstruksjonen må åpnes og årsaken må avdekkes. Deretter må fuktskadede overflater og konstruksjonsdeler skiftes, tørkes og tilbakestilles.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvbelegg med oppkant. Oppvarming er med veggmontert panelovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Det ble registrert sprekke i gulvbelegg, i overgang mellom gulv og oppkant. Sprekken kan være forårsaket av tretthet i oppbrett-kanten, i kombinasjon med temperatursvingninger og bevegelser i konstruksjonene. Mekanisk belastning er i noen tilfeller også medvirkende til overflatesprekking i våtromsbelegg.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport

Kontakte byggtapetserer eller maler for sveising eller fugetetting av sprekk i gulvbelegg. Viser for øvrig til kommentarer vedrørende fuktskadet veggflate og tilliggende konstruksjoner (kryprom), som medfører økt sannsynlighet for at rommet må renoveres.

ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Synlig gulvbelegg med oppkant. Belegget er ført under klemring i sluket.

Vurdering av avvik:

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

Alders slitasje og sprekk i gulvbelegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekk i gulvbelegg må utbedres. Viser for øvrig til vurderingene som fremgår av det foregående avsnittet: Overflater gulv.

ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Elektrisk styrt avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

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

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for installasjonen.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak. Naturlige aldringssvekkelser medfører at avtrekksviften har begrenset gjenværende brukstid.

ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling og vurderinger er foretatt fra tilstøtende underliggende kryprom.

Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader
- Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Det ble registrert fuktskadede overflater / takpanel i kryprommet og i tilknytning til veggfoten under utslagsvasken.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Påviste fuktskader ved veggfoten under utslagsvask og i tilknytning til skillekonstruksjonen mot kryprommet medfører at det må påregnes renovering av vaskerommet i forbindelse med utbedringsarbeidene.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

ETASJE > BAD

Generell

Baderom med nyere overflater og utstyr.

I følge eier ble baderommet fornyet i 2010.

Det er ikke utarbeidet dokumentasjon for våtromsarbeidene.

Tilstandsrapport

Årstall: 2010

Kilde: Eier



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggflatene er utført med malte panelplater og det er benyttet takessplater i tak / himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det er ikke etablert vanntette overflater i våt-soner. Vindu ligger innenfor våt-sone for kabinett/dusjsonen. Det ble registrert mugg på veggflate i nedre del av veggplater bak kabinett. Kabinett er ikke flyttet for videre undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rens og vedlikehold av overflater. Overflater bak kabinett må undersøkes nærmere for skader. Anbefaler varsom bruk for å unngå unødig fuktbelastning mot overflater som ikke er utført med vanntette sjikt.

ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Baderommet er oppvarmet med stråleovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Videre ble det registrert motfall på deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.
 - Overflater må utbedres eller skiftes.
 - Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Reparasjon / rehabilitering av gulvet er et tiltak som innebærer destruktive inngrep og ombygging av baderommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er plassert under kabinettbunn i dusjsonen.

Ukjent utførelse av baderommets tettesjikt.

Begrenset og utilstrekkelig vurderingsgrunnlag som følge av lav høyde mellom sluk og karbunn.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tilstandsrapport

Det er ikke utarbeidet dokumentasjon for våtromsarbeidene. Kabinett må flyttes for tilstrekkelig rens og vedlikehold av sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler jevnlig rens og vedlikehold av sluk, for å unngå tilstopping i sluk med påfølgende høy vannstand og belastning mot klemring og tettesjikt.

ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dusjdørene mangler innfesting i bunn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av dusjdører, samt overflaterens av utstyr/innredning.

ETASJE > BAD

Ventilasjon

Elektrisk styrt avtrekksvifte.

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.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling og vurderinger er foretatt fra tilstøtende underliggende kryprom.

Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader

Det ble målt om lag 23 % vektprosent / trefukttinnhold i skillekonstruksjonen mot kryprommet.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Viser til vurderingene som fremgår av avsnittet: Kryp Kjeller.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skillekonstruksjonen ligger over kryprom med kondens-utfordringer.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

I følge eier ble kjøkkenet fornyet i forbindelse med renoveringsarbeider etter branntilløp i 1998.

Overflater:

Parkettgulv. Veggflatene er utført med trepanel og det er benyttet takessplater i tak / himlingen.

Innredning:

Fabrikkfremstilt innredning med over og underskaper. Fronter i overflatebehandlet naturtre.

Utstyr:

Avsatt plass til komfyr og kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Synlig slitasje på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler på generelt grunnlag å ettermontere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper / waterguard, for å redusere risikoen for fuktskader ved eventuelle lekkasjer.

Eventuelle oppgraderingsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avkast ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Ventilator er tilsmusset.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rens av ventilator og tilhørende avkastslange. Naturlig alders slitasje medfører at det må påregnes kommende utskiftning av ventilatoren.



Tilstandsrapport

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom i tilknytning til entrè / gang.

Overflater:

Flislagt gulv. Veggflatene er utført med fliser og det er benyttet takessplater i tak / himlingen.

Utstyr:

Servant og standard toalett.

Toalettrommet er utført med elektrisk avtrekksvifte.

Oppvarming er med panelovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ujevn vanntilstrømning fra servantbatteri. Det ble registrert redusert limdekning (bom) under fliser. Lokal svelling i overflate/veggflate ved vask.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av fliser med manglende limdekning, servantbatteri med ujevn vannstråle og overflate med svelling.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

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

Deler av røropplegget kan være utsatt for frostrisiko i den kalde årstiden. Utekran er utsatt for frostrisiko i den kalde årstiden.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Kontakte vvs-fagmann for vurdering av frostsikring og eventuelle tiltak på vannrørsopplegget. Videre må det gjøres vurdering av vannrørene i vaskerommet ettersom det er påvist fuktskade i vegg under utslagsvask.

Det må påregnes vedlikehold og fornyelser ved oppgraderinger av rom/våtrom med vannledninger. Videre anbefales ettermontering av automatisk lekkasjestopper / waterguard i tilknytning til rom med vanninstallasjoner og som ikke er utført med sluk og vanntette sjikt. Eksempelvis kjøkken, toalettrom, og vaskerom.

Tilstandsrapport



ⓘ TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør som er utsatt for kulde, i tilknytning til krypromskonstruksjonen, har mangelfull isolering og kan være frostsatt i den kalde årstiden. Durgøventil for kloakklufting er plassert på kryploftet, uten primærlufting ut til det fri.

Konsekvens/tiltak

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

Kontakte vvs-fagmann for vurdering av avløpsrørene i boligen og løsning for kloakklufting. Frostsikring av rør i kalde rom. Eksempelvis uisolerte kjellerrom.



ⓘ TG 2 Ventilasjon

Periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken, toalettrommet og våtrommene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Dørene mellom rommene er utført med trappeterskler som hindrer luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Anbefaler aktiv bruk av mekaniske avtrekk, samt ettermontering av tilluftsventiler og gjennomstrømningsspalter i dørene for å sikre et minimum med luftvekslinger og uttransportering av dampholdig inneluft. Vedvarende og økt grad av ventilering vil samtidig ha en forebyggende effekt mot innvendig kondensering.

ⓘ TG 1 Varmepumpe

Luft til luft varmepumpe, installert inneværende år.
Installasjonen var i bruk på befaringstidspunktet.

Anbefaler å kontakte forhandler for informasjon og utfyllende opplysninger om kommende service og vedlikeholdsintervaller.

Tilstandsrapport



ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder (Ca 200 liter) er plassert i bod.
Berederen er tilsynelatende fra oppføring eller ombygingsperioden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Installasjonen er tilkoblet støpsel-kontakt. Ved en eventuell fremtidig utskiftning av berederen må det påregnes etablering av fast tilkobling.

Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes kommende utskiftning av berederen. Anbefaler ettermontering av automatisk lekkasjestopper / waterguard som forebyggende tiltak mot eventuelle fremtidige lekkasjer fra berederen.

ⓘ TG 3 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Elektrisk anlegg tilknyttet tavleskap i bodrommet.

Tavleskapet er utført med tradisjonelle skrusikringer. Tilgjengelig kursfortegnelse tavleskapet. Hovedinntak er plassert i kryprommet.

Hovedinntaket står i nær tilknytning til vannkulp i kryprommet og det ble registrert rust i bunn av inntaksboksen. Løsningen medfører økt risiko for kortslutninger og utgjør derfor en sikkerhetsrisiko. Det er ikke etablert egen kurs for varmepumpen.

Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon eller kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet.

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

Nei

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.

Vet ikke

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?

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

Tilstandsrapport

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

Ukjent

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

Ukjent

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse. Vurderingene som fremgår beror på tilgjengelig og fremlagt dokumentasjon eller manglende tilgjengelig dokumentasjon, i kombinasjon med besiktigelse av tilgjengelige anleggsdeler og selgers opplysninger.

Hovedinntaket står i nær tilknytning til vannkulp i kryprommet og det ble registrert rust i bunn av inntaksboksen. Løsningen medfører økt risiko for kortslutninger.

Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon eller kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet.

Anbefaler å kontakte el-takstmann eller autorisert installatør for gjennomgang og vurdering av tiltak på eldre og/eller udokumenterte el-anlegg, etablert etter 01.01.1999. Det er behov for snarlig ettersyn med hovedinntaket.

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

Generell kommentar

Kostnadsestimatet omfatter innhenting av rapport fra el-takstmann og et anslag på utbedring av hovedinntak, samt oppgradering av tavleskapet. Eventuelle utbedringer av større omfang eller oppgraderinger / standardhevinger på spredningsnett er ikke vurdert.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Brannslukningsapparat er over 10 år.

Tiltak: Utskiftning av brannslukningsapparat

Anbefalt utskiftningsintervall for røykvarsler er hvert 8-10 år.

Kostnadsestimat: 750,-

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

Nei

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

Ja

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

Fuktsikring og drenering

Vurdering av avvik:

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

Terrengforholdene på eiendommen medfører at deler av overvannet passerer i terrengmasser i kryprommet. Videre ble det registrert opphopning av vannmasser på den nordvestlige siden av kryprommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etterfylle utjevnenende pukkmasser i tilknytning til område med vannansamlinger og etablering av fuktspærre mot grunnen. Viser for øvrig til kommentarer vedrørende kryprommet.

Grunnmur og fundamenter

Omsluttende ringmur av betong og betongblokker mot kryprommet.

Støpt betonggulv i den tilbygde sydlige delen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert utvendig malingsflass, enkelte riss/sprekksymptomer og løse ventilrister.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvendig overflatevedlikehold og utbedring av løse ventilrister.

Tilstandsrapport



Terrengforhold

Hoveddelen av terrenget rundt boligen er flatplanert, på utsiden av ringmurene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Deler av terrenget har noe fall inn mot kryprommet, med påfølgende opphopning av vann på terrenget, under boligens nordvestlige side.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas terrengdrenering på eiendommen.

Justering av terrengforhold og bortledning av nedløpsvann fra taknedløp. Viser for øvrig til kommentarene som fremgår av avsnittet: Kryp kjeller.

Hellelagt opparbeidelse

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert setninger i den hellelagte opparbeidelsen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utbedring av setninger i den hellelagte opparbeidelsen.



Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger er nedgravet og/eller skjult under terrengflater. Utvendige vann og avløpsledninger er derfor ikke fysisk kontrollert eller vurdert. Vurderingen beror utelukkende på tilgjengelige opplysninger om anleggets alder og naturlig slitasje. Det fremkommer ingen opplysninger som tilsier at det har vært frostproblematikk, tilbakeslag eller utfordringer med vanntrykket. Utvendig stoppekran er ikke funksjonstestet ettersom eldre stoppekraner har større risiko for låsning eller funksjonssvikt.

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.

Tilstandsrapport

Anbefaler å kontakte vvs-fagmann for vurdering av vann og avløpsledninger. Det er naturlige aldringssvekkelser for vann og avløpsanlegget som legges til grunn for vurderingen.

Oljetank

Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at det er nedgravet brenseltank for oljefyring på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1987

Kommentar

Det er datering av fremlagte tegninger som legges til grunn for tidsangivelsen.

Standard

Bygningen har normal enkel garasjestandard.

Vedlikehold

Bygningen har vedlikeholdsetterslep og oppgradering / rehabiliteringsbehov.

Beskrivelse

Støpt betongsåle mot terreng. Synlig betongslitasje. Det mangler ringmursoppkant. Det er etablert gulvbelegg, tilsynelatende over tilfarere/bjelker av tre, i bodrommet. Det ble registrert svikt i gulvet, noe som tilsier at det kan være råteskader under belegget. Gulvet må fjernes og utbedres.

Den vertikale ytterkonstruksjonen er oppført i bindingsverk av tre. Det er ikke montert skråstivere / vindavstivere i konstruksjonen. Det bør monteres avstivere. Videre bør konstruksjonen løftes, råteskader utbedres og det må ettermonteres ringmursoppkant. Utvendige overflater er utført med stående malt tømmermannskledning. Konstruksjonens nedre deler står i umiddelbar tilknytning til terreng og utsettes for direkte fuktbelastning, med påregnelig utvikling av råteskader over tid. Det ble registrert råteskader i deler av konstruksjonen og nedre del av ytterkledningen.

Taket er en plassbygget valmtakskonstruksjon med bærende undertak av trepanel. Undertaket er tekket med asfaltapp og yttertaket er tekket med betongtakstein. Noe lav opplekting medfører redusert utlufting av undertaket. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for taktekingen. Takrenner og nedløp i stål. Det ble registrert noe nedbøyninger og opphopning av nedfall i renner medfører risiko for lekkasjer eller deformering ved frostsprengning.

Bygningen er utført med 2 stk leddporter i tre med manuell åpne/lukke-funksjon. Portene har vedlikeholdsetterslep og det er behov for etterjustering og smøring / overhaling av bevegelige deler. Nedre del av dørbladene er utsatt for vannsprut fra tilstøtende terreng, med påfølgende råteskader. Videre er bygningen utført med enkel malt boddør i tre. Døren fremstår med synlig vedlikeholdsetterslep og etterjusteringsbehov. Vinduer med enkle glassfelt og isolerglass, produksjonsmerket 1979. Vinduene har vedlikeholdsetterslep. Begrenset gjenværende brukstid for vinduer, isolerglasser og dører.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

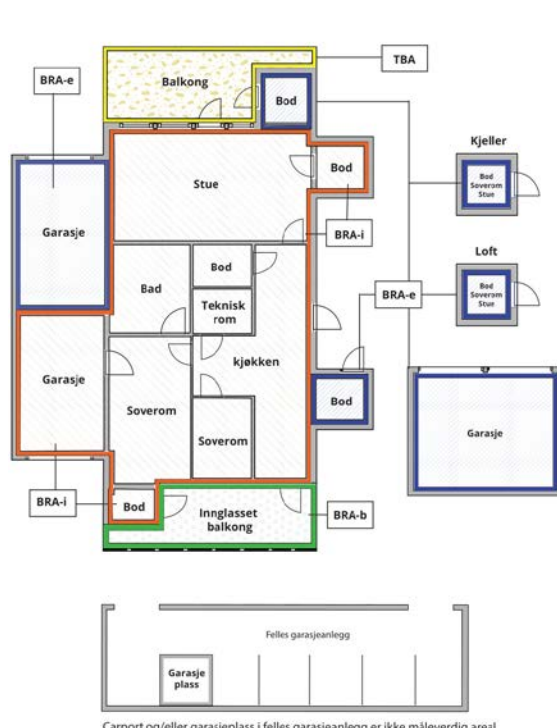
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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)		
Etasje	167			167	160
SUM	167				160
SUM BRA	167				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang , Bod , Gang , Toalettrom , Bad , Soverom 1, Stue 1 / Gjesterom, Soverom 2 / kontor, Soverom 3, Stue 2, Stue 3, Kjøkken , Vaskerom		

Kommentar

Boligen har en innholdsrik planløsning.

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

Terrasse og balkongarealer (TBA):

Det er det samlede arealet for treterrassene som fremgår av rapporten. Kjøper kan ikke påberobe arealsvikt / arealmangel i forbindelse med opplysningene om TBA som fremgår av rapporten. Tilkoststrapper, plattinger og øvrig opparbeidelse på terreng er ikke inkludert i beregningen av terrasse / balkongarealene (TBA).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Matboden har utgått til fordel for større vaskerom og utformingen av den utvendige opparbeidelsen av terrassene avviker fra fremlagte tegninger.

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: - Installering av varmepumpe i 2024.
- Utskiftning av takrenner og ettermontert et heldekkende pipebeslag i 2023.

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		57		57	
SUM		57			
SUM BRA	57				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje 1, Garasje 2, Bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rominndelingen i garasjebygningen avviker fra fremlagte tegninger. Endringen er ikke søknadspliktig.

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	8
Garasje	0	57

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.11.2024	Marion Byggstøyl	Kunde
	Keith Austin	Tilstede
	Espen Martinsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4217 ÅMLI	41	137		0	1116.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sagtjønnevegen 1

Hjemmelshaver

Byggstøyl Marion

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4217 ÅMLI	41	146		0	212.5 m ²	Seeiendom.no og Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Byggstøyl Marion

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligfelt, på den nordlige og midtre delen av Negardskleiva, like nord for Åmli sentrum.

Boligen ligger vendt mot syd / sydvest og terrengplasseringen medfører at det er gode sol og lysforhold på eiendommen.

Eiendommen er bebygget med bolighus fra 1980, oppført i en etasje og krypkjeller. Boligen ble tilbygget i 1987. I samme periode ble det oppført frittstående garasje. Deler av boligen ble fornyet i forbindelse med branntilløp i perioden rundt 1998/1999. Naturlig alders slitasje medfører for øvrig at det er løpende vedlikehold og rehabiliteringsbehov. Videre er det behov for utbedring / reparasjon av fuktskader i tilknytning til kryprommet.

Eiendommen ligger i den østlige delen av Århuskleiva og det nærliggende området består hovedsakelig av boligbebyggelse for fast bosetting.

Avstander:

Åmli sentrumsområde ligger innen gangavstand til eiendommen.

Eiendommen inngår i Åmli skolekrets og det er 10-trinns grunnskole med SFO-tilbud om lag 2000 m fra eiendommen. Videre er det gangavstand (1300 m) til Åmli sentrumsområde, med butikker, post, bensinstasjon og kommuneadministrasjon.

1,3 km til Åmli sentrum.

35 km til Treungen sentrum.

59 km til Arendal sentrum.

43 km til Tvedestrand sentrum.

Turområder, fritidsaktiviteter, badeplasser, lekeplasser og fiskemuligheter finnes i lokalområdet.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet det kommunale avløpsnettet.

Regulering

For detaljer henvises til kommuneplan og reguleringsplan.

Regulering:

Eiendommen inngår reguleringsplanen for Århuskleiva 3, med ikrafttredelse 15.07.1974. Området inngår i kommunedelplanen for Åmli sentrum.

Kommuneplan:

Området er for øvrig avsatt til nåværende boligbebyggelse og inngår i gjeldende kommuneplan for sentrumsområdet.

Om tomten

Tomtearealene som fremkommer av rapporten innhentes fra eiendomsregisteret. Arealene er ikke kontrollert mot eiers målebrev.

I følge eier/oppdragsgiver består eiendommen av 2 parseller.

- Hovedparsell: Gnr 41 Bnr 136

- Tilleggparsell: Gnr 41 Bnr 146

Siste hjemmelsovergang

År	Type
1999	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring, sigert 21.01.2025			Gjennomgått		Nei
Oppdragsbekreftelse.			Gjennomgått		Nei
El-sjekk. Spørsmål til eier / selger.			Gjennomgått		Nei
Plantegning. Datert 05.04.1987			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest. Datert 03.07.1980			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest - Tilbygg.		Det foreligger ikke ferdigattest for tiltak som er oppført etter boligens opprinnelige byggeår.	Finnes ikke		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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkeverkshøyder/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 elektro-faglig 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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 fukttinnhold 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 slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LG8105>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Sagtjønnevegen 1, 4865 ÅMLI

21 Jan 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Sagtjønnevegen 1

Postadresse

Sagtjønnevegen 1

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?

1998

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.

jwg har bodd i boligen siden 1998. Bor der ennå-

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Hovedselger

Byggstøyl, Marion

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

2007

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Badet og doen ble pusset opp. Alt nytt.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Karsten Halvorsen i Åmli

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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
- 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 94480763

Egenerklæringsskjema

Name

Byggstøyl, Marion

Date

2025-01-21

Identification

 Byggstøyl, Marion



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Byggstøyl, Marion

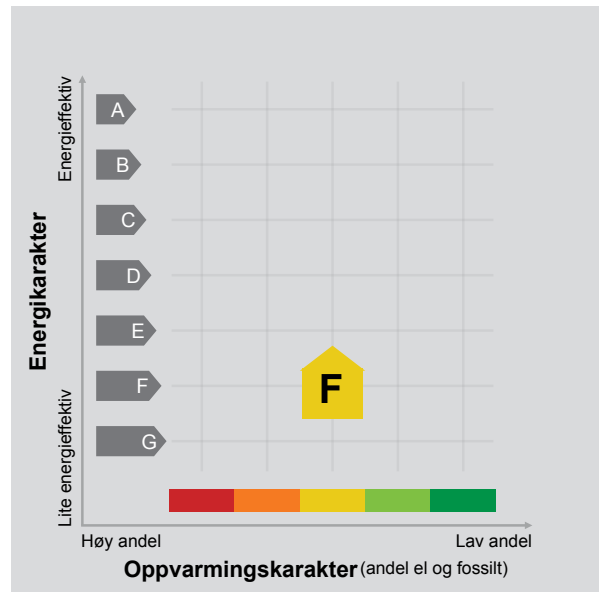
21/01-2025
10:06:00

BANKID

ENERGIATTEST



Adresse	Sagtjønnevegen 1
Postnummer	4865
Sted	ÅMLI
Kommunenavn	Åmli
Gårdsnummer	41
Bruksnummer	137
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	167717675
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-69334
Dato	21.01.2025



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

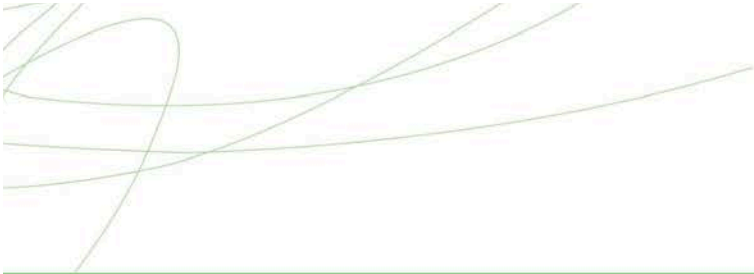
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.enova.no/energimerking.

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)

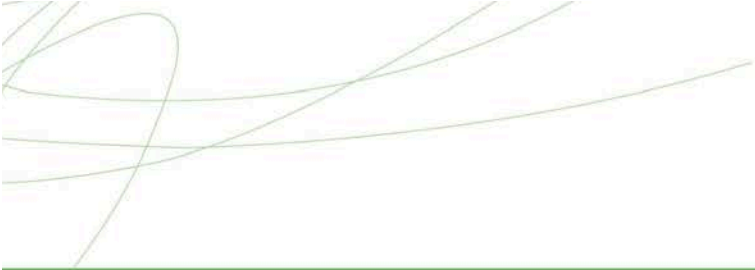
- **Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**
- **Montering av peisinnsats i åpen peis**

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

- **Redusér innnetemperaturen**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1980
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 170
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

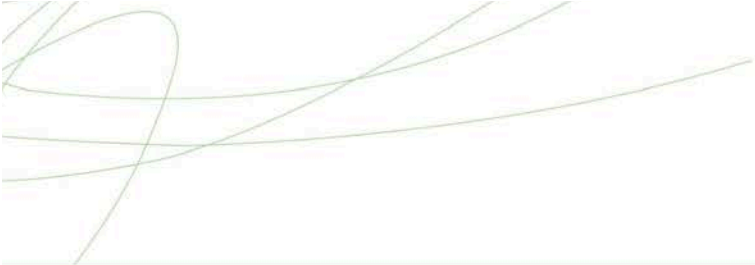
<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved

Ventilasjon Annen/Ukjent ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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.enova.no/energimerking.

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 4: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 5: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 7: 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. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: 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 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: 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 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: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

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: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Olav Gauslå

4850 ÅMLI

Journalnr.

Dato, avsluttende synsforr.

2/7 - 80

Arbeidssted	Århuskleiva III, tomt nr. 49, gnr. 41, bnr. 137
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Bolighus
Byggherre	Olav Gauslå, 4850 Åmli
Byggemelder	Olav Gauslå, 4850 Åmli
Ansvarshavende	Olav Gauslå, 4850 Åmli

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).

Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) — uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

Foran peisen mangler det en plate av ubrenbart materiale.

Det mangler feieluke.

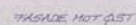
Det mangler trapp ut fra stue- og soveromsdør.

Det gjenstår noe pussing av grunnmuren og gjenfylling rundt denne.

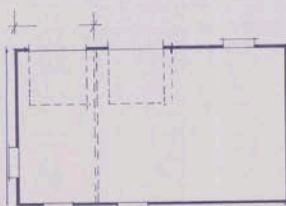
Garasjen må kles med tennvernende kledning minst A 10 på vegger og tak.

Åmli den 3/7 - 80

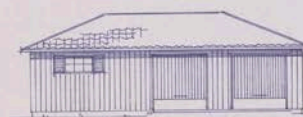
ÅMLI BYGNINGSRÅDET
Jon Lauvland
Jon Lauvland



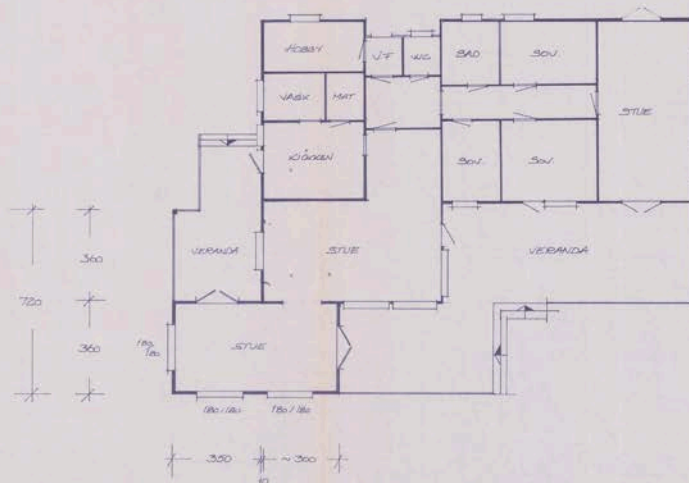
Dato 30/07	Arbejds Tidspunkt	Godekser	Målestik 1:100	FASADER
AGNES OG OLAV GAUSLØY FAL				Entreprenør for Entreprenør på TILBYGG
Hanseskriv		Beregning		



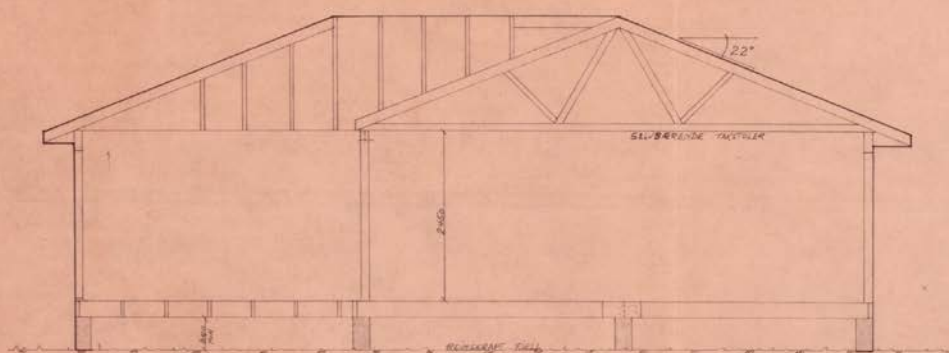
PLAN GARAGE MED TILBÛG



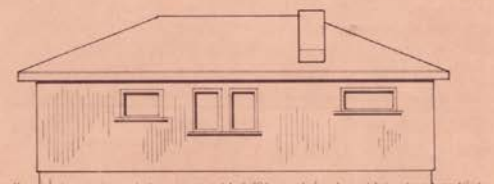
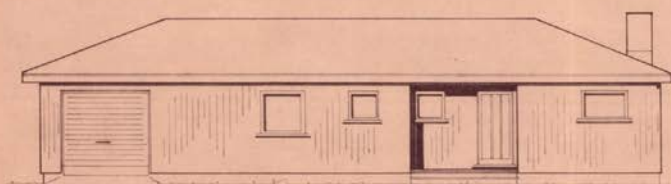
GARAGE - FRONTSIDE NØRD



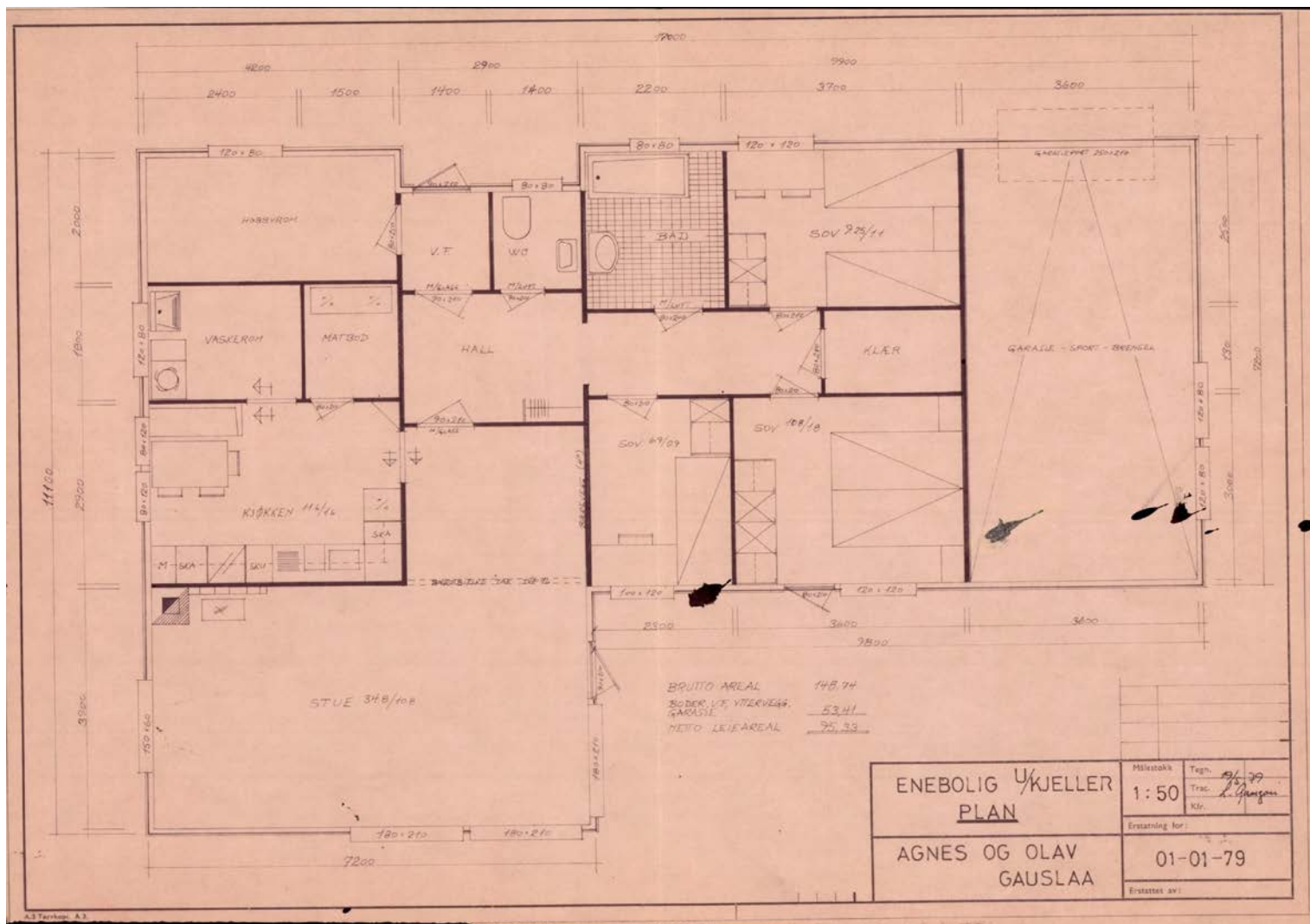
Dato	Kunde/Projekt	Godkendt	Målestok	PLAN
5.04.67			1:100	
AGNES OG OLAV GAUSLAA				Erklæring af:
ÅRHL				Erklæret af:
TILBÛG				
Rengøring		Beregning		



ENEBOLIG U/KJELLER <u>SNITT</u>	Målestokk	Tegn. 03-79
	1:50	Trac. 2. gangen Kv.
AGNES OG OLAV GAUSLAA	Erstatning for:	
	03-01-79	
	Erstatet av:	

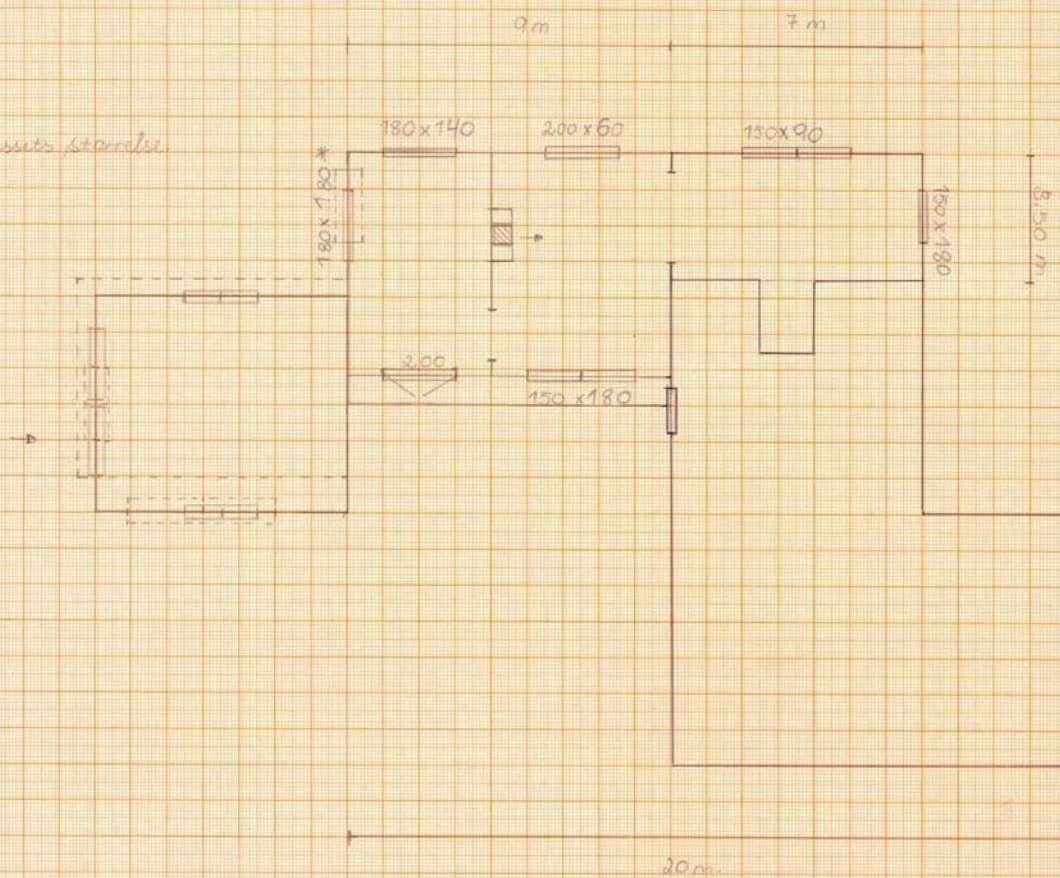


ENEBOLIG U/KJELLER FASADER	Prosjektør 1:50	Tegn. 19/1-79 Trac. A. Gauslaa Kv.
	Enebolig for:	04-01-79
AGNES OG OLAV GAUSLAA	Erstattet av:	



ENEBOLIG 1/2 KJELLER PLAN	Målestokk	Tegn.
	1:50	15.79
	Trac.	L. Gauslaa
	Klr.	
AGNES OG OLAV GAUSLAA	Erstatning for:	
	01-01-79	
	Erstatet av:	

* Glasur / Gerüst

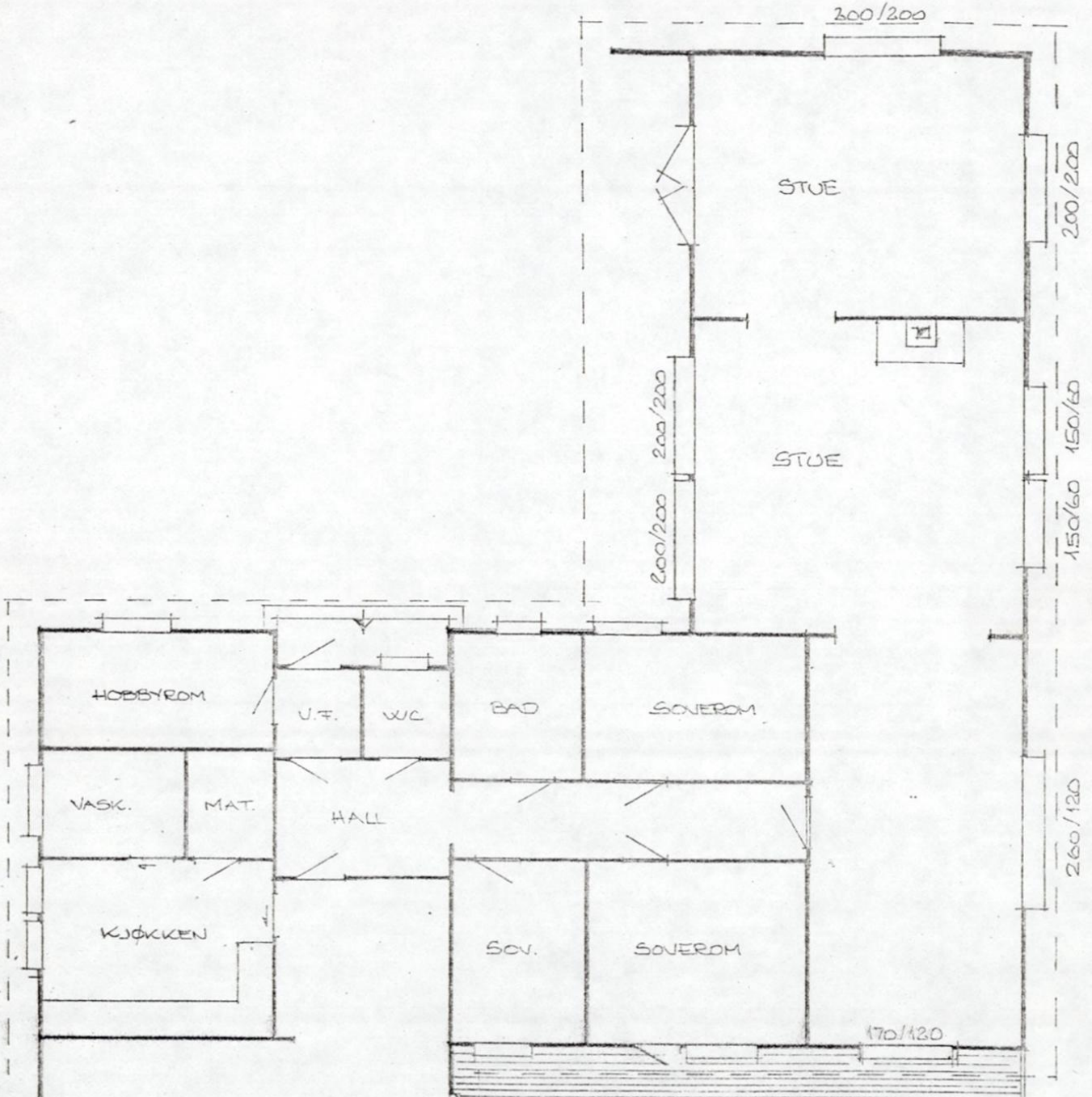


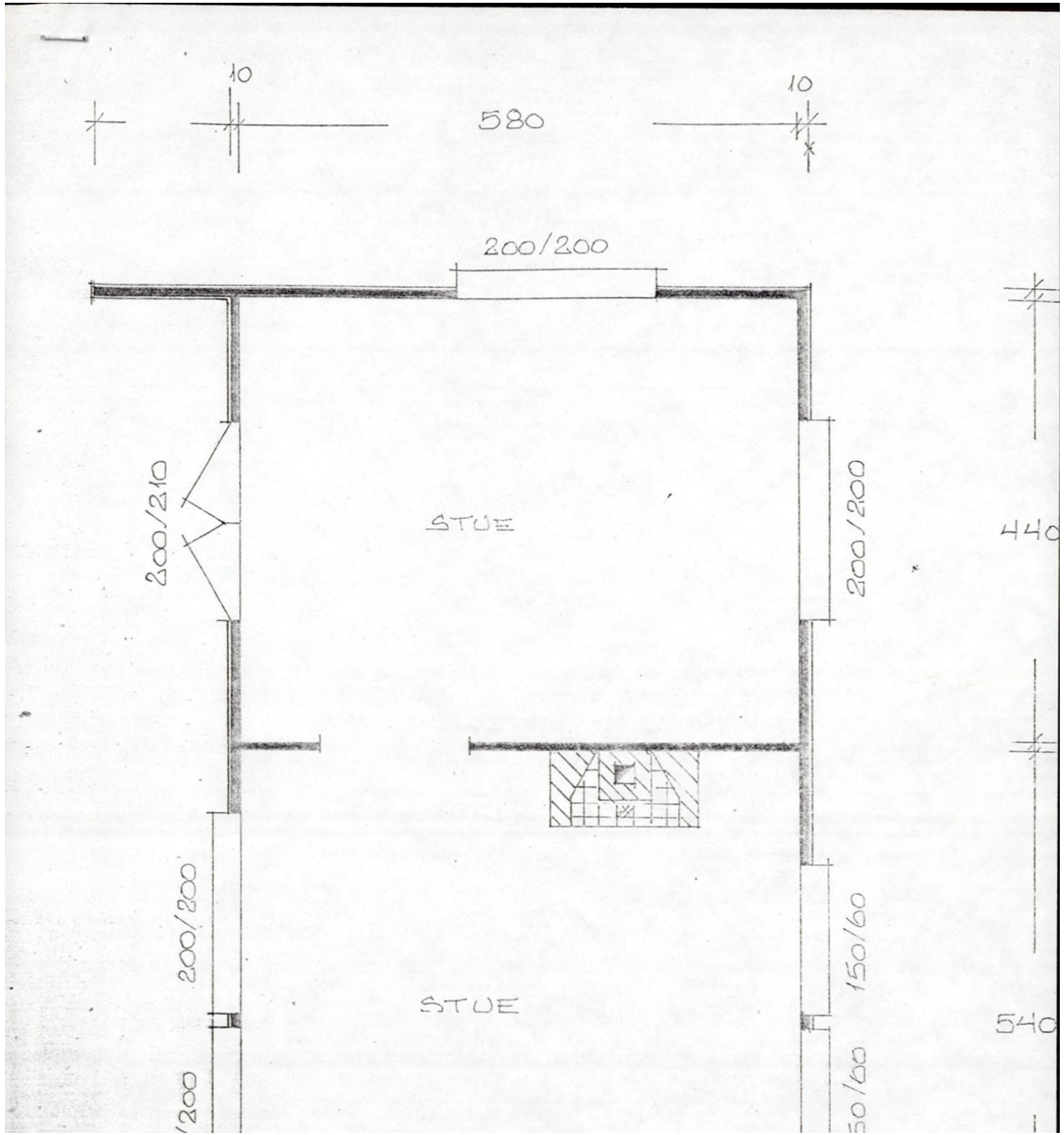
materialliste + kosten

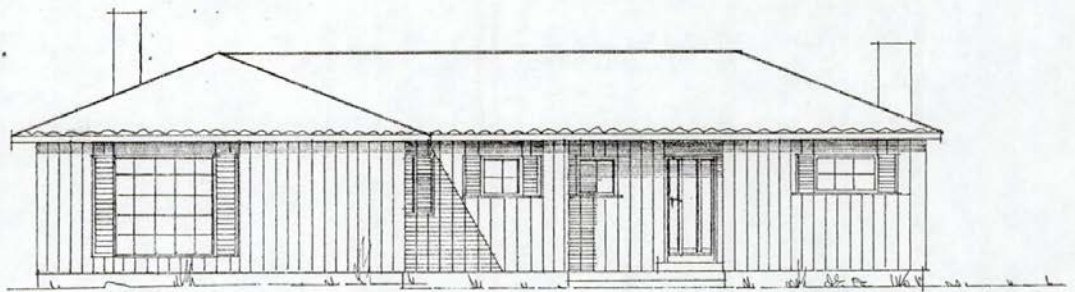
140 580



TILBYGG







FASADE MOT NORD

D

C

B

8

7

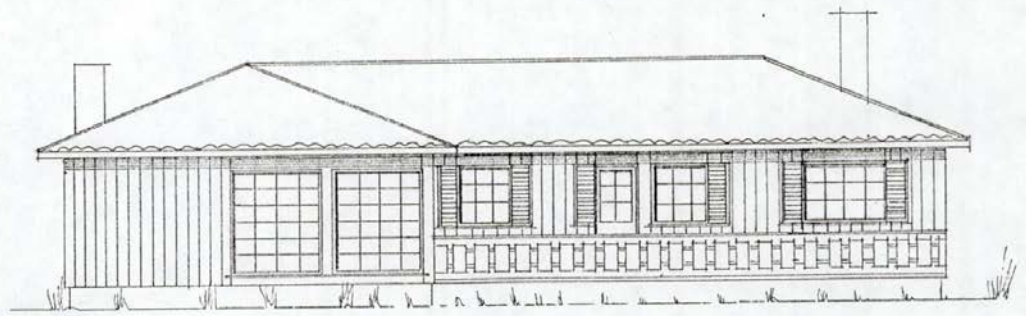
6

5

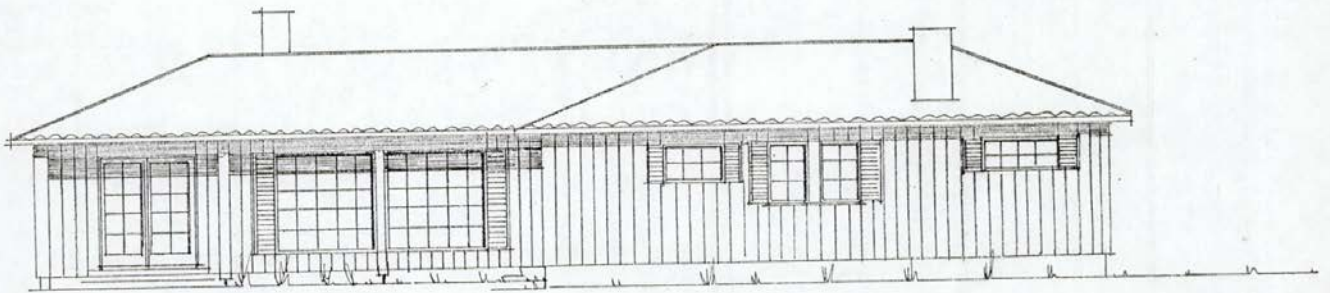
F

E

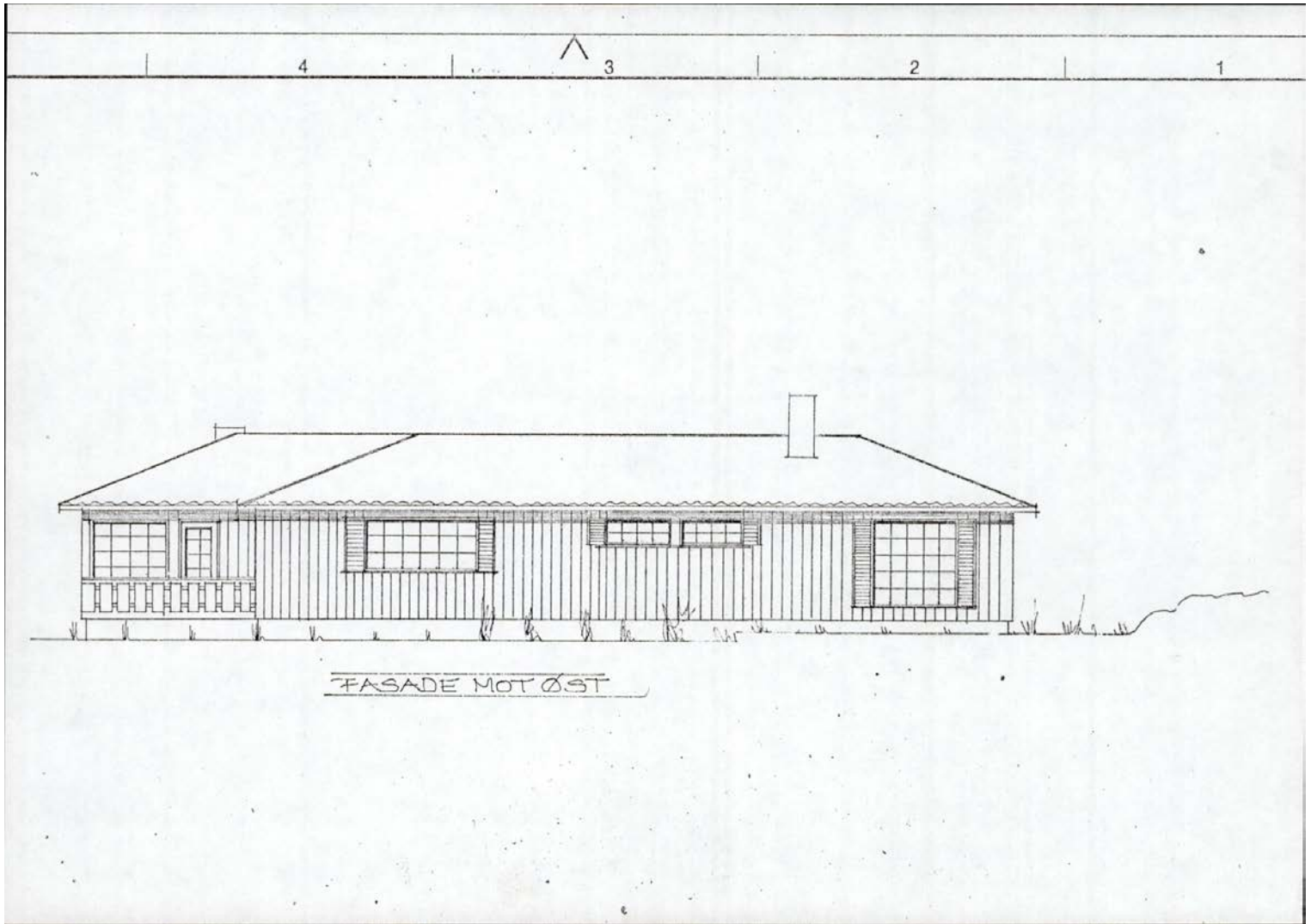
D

FASADE MOT S/D

FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST

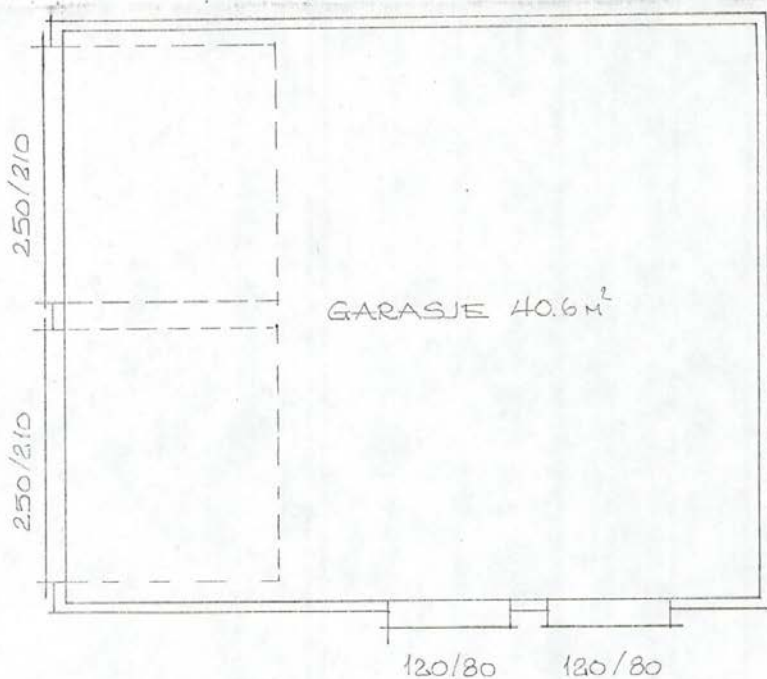


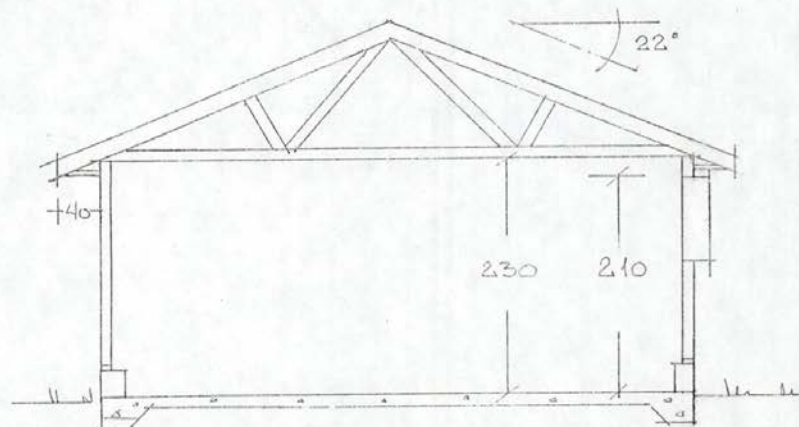
D

C

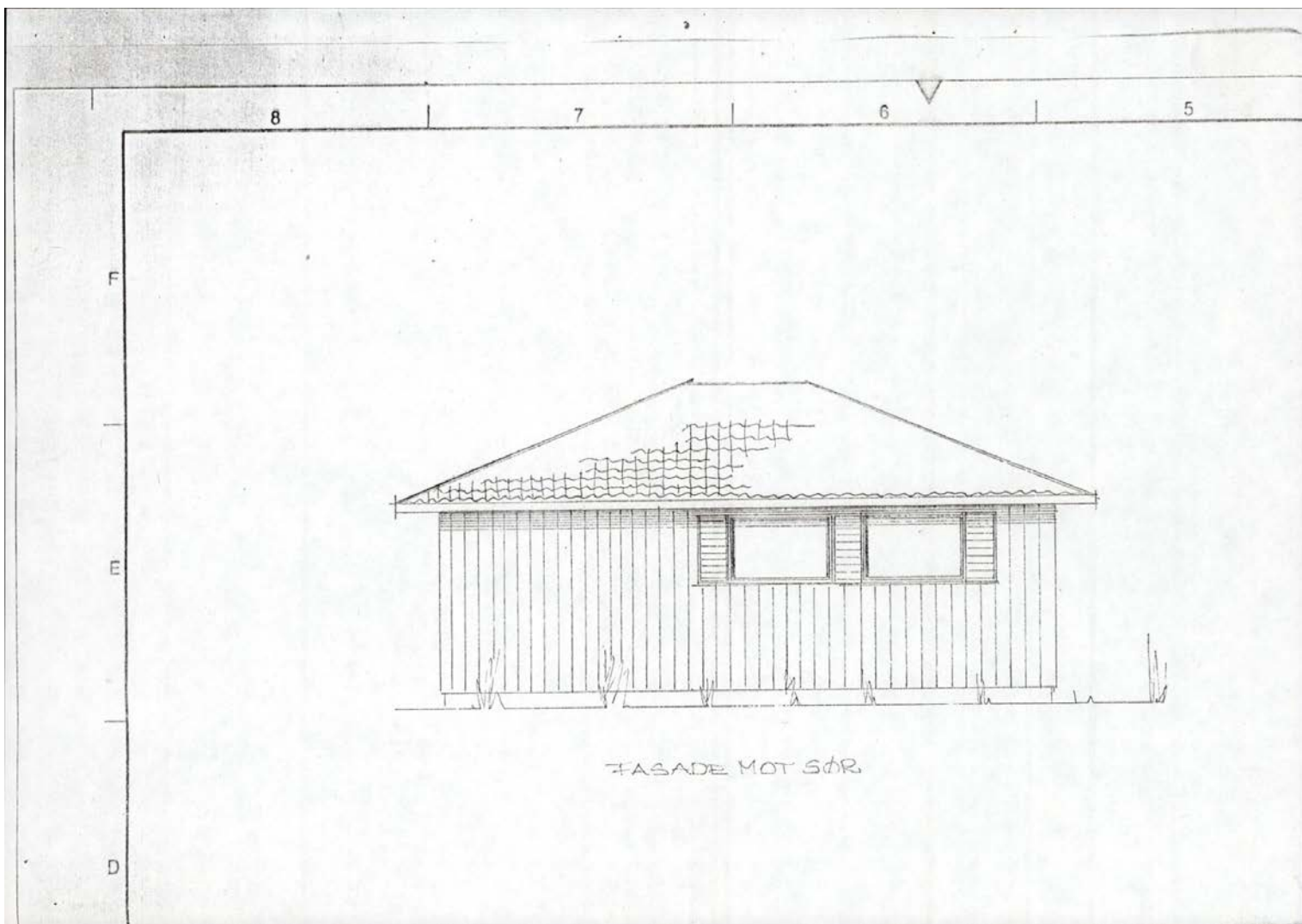
B

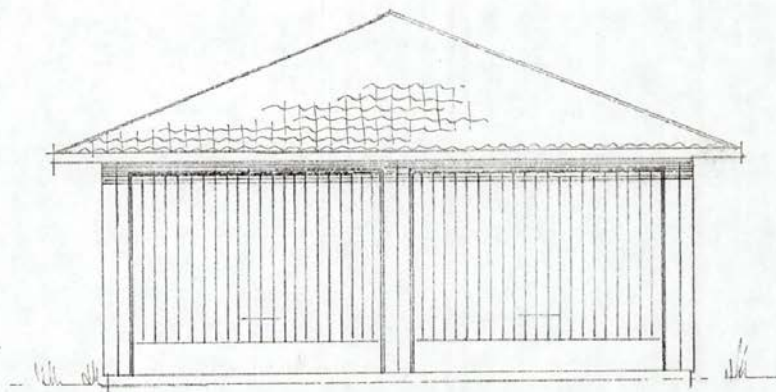
A



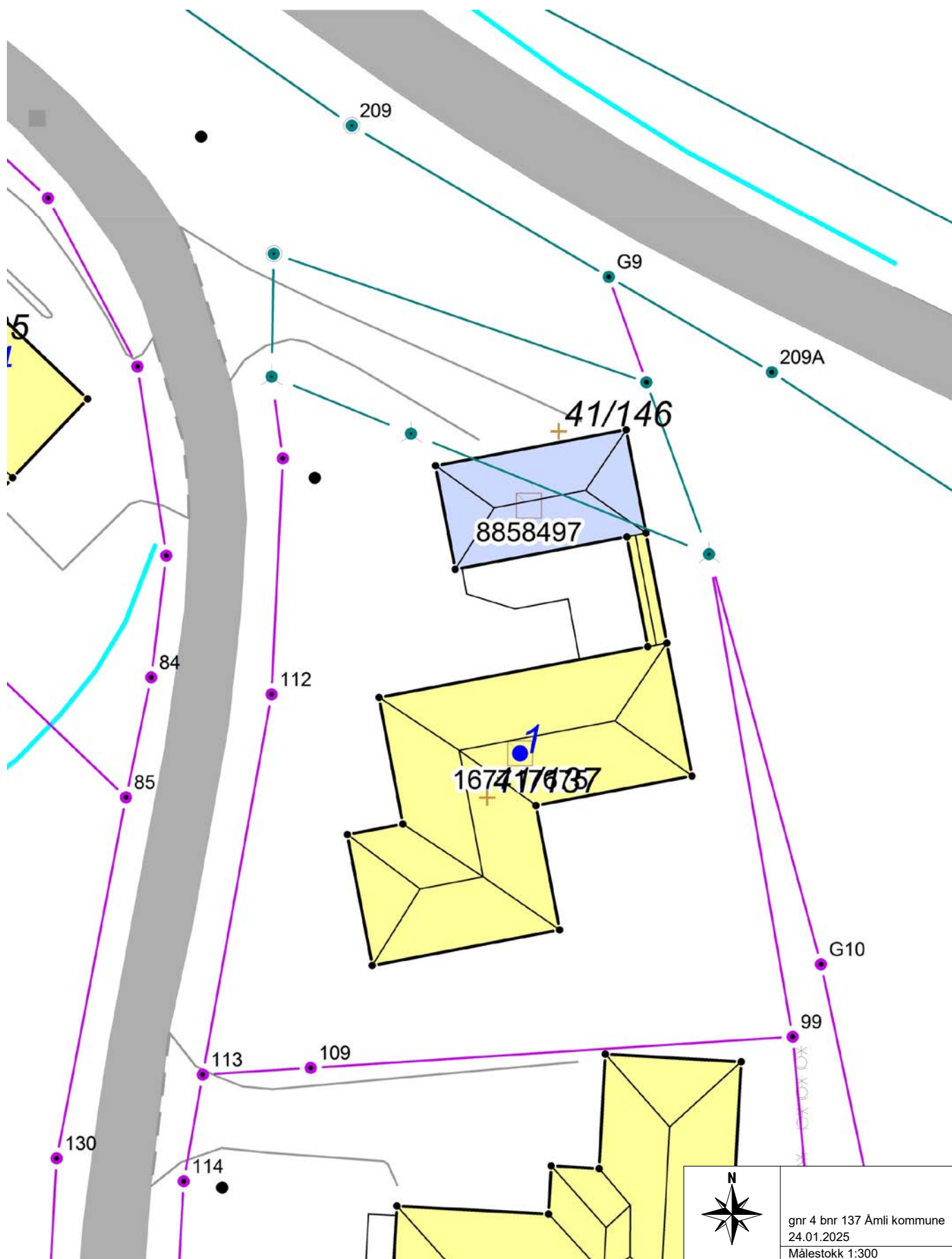


Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	Tr
			1:50	5
AGNES OG OLAV GAUSLAA				Erst
ÅMLI				G





FASADE MOT VEST



gnr 4 bnr 137 Åmli kommune
24.01.2025
Målestokk 1:300

25/79

Nr.

Prt.koll nr.

side

Påtegninger:

Tomt nr. 49 inngår i stadfesta reguleringsplan.

Am14, 7/6 - 79

AMLEBYGNINGSRÅD

Halvor Kyrdalen

MÅLEBREV

MÅLEBREV

År 1979 den 7/6 ble det i medhold av §62 i bygningsloven av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over:
 Parsell av Boligfelt III, gnr. 41, bnr. 76 i Åmli. Sk.m. 0.15.

Forretningen er rekvirert av Åmli kommune som er heimelslaver/~~med fullmakt fra heimelslaveren.~~
 Forretningen ble administrert av undertegnede og som kartvitne var tilstede:
 Halvor Kyrdalen Joleif Svendsen
 Alle vedkommende var lovlit varslet den
 Ved forretningen møtte:

Avholdt som kontorforretning.

Grenseskrivelse:

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

Arealet utgjør 1112.390 m².

Skylddeling

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

Grensene er som beskrevet ovenfor. Parsellen skal anvendes til: Hustomt
 Skylden for den fraskilte del er bestemt til: 0.01. Gj.v. Sk.m. 0.14.

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

Forretningen sluttet den 7/6 1979

Jon Haukland
Halvor Kyrdalen
Joleif Svendsen

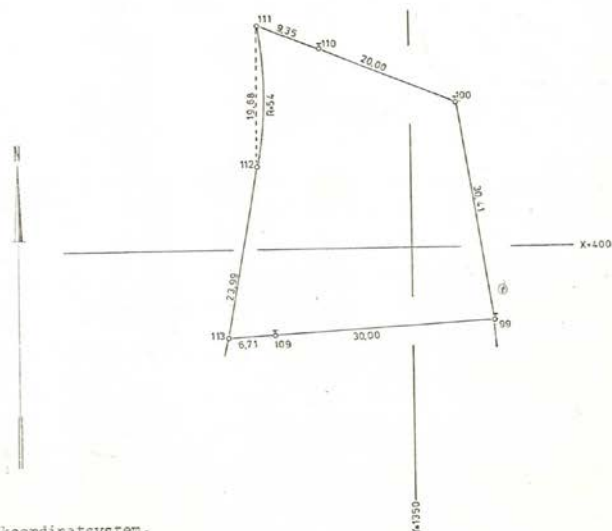
*Stryk det som ikke passer

MÅLEBREV-KART

M.nr.

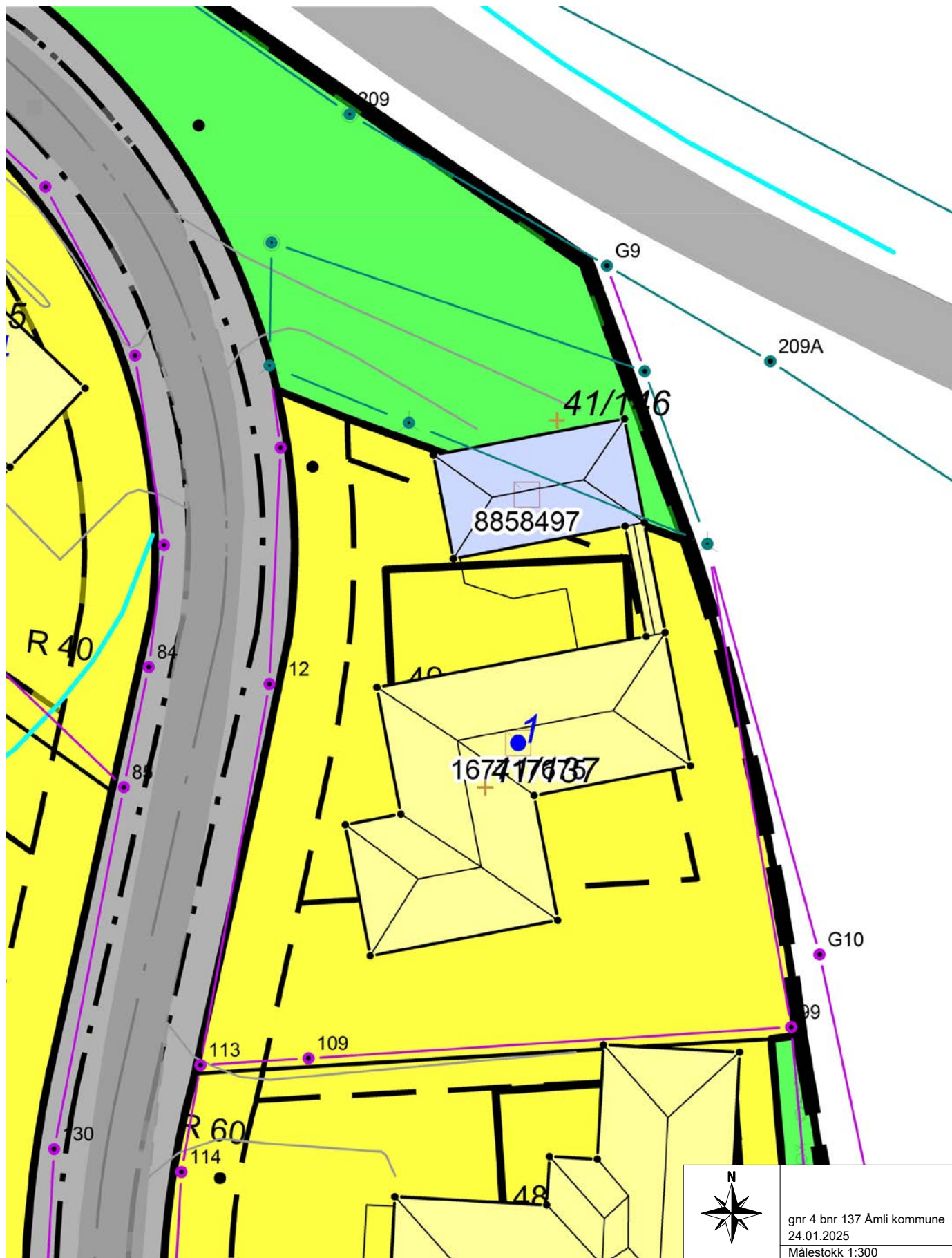
Kartpl.

Parsell av Boligfelt III, Århuskleiva gnr. 41 bnr. 76
 Bruksnavn Tomt nr. 49. gnr. 41 bnr. 137
 Areal 1112.390 m² Mål 1:500



lokalt koordinatsystem.

PKT.NR.	Y-	X-	AVSTAND	RADIE	AREAL
100	1356.000	420.000			
99	1261.000	390.000	30.414		
109	1331.049	388.282	30.000		
113	1324.351	387.897	6.709		
112	1328.791	411.475	23.992		
111	1328.849	431.151	19.677	54.000-	11.876-
110	1337.500	427.598	9.352		
100	1356.000	420.000	20.000		1112.390 0



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

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

§2. Område for frittliggjande bustadhus.

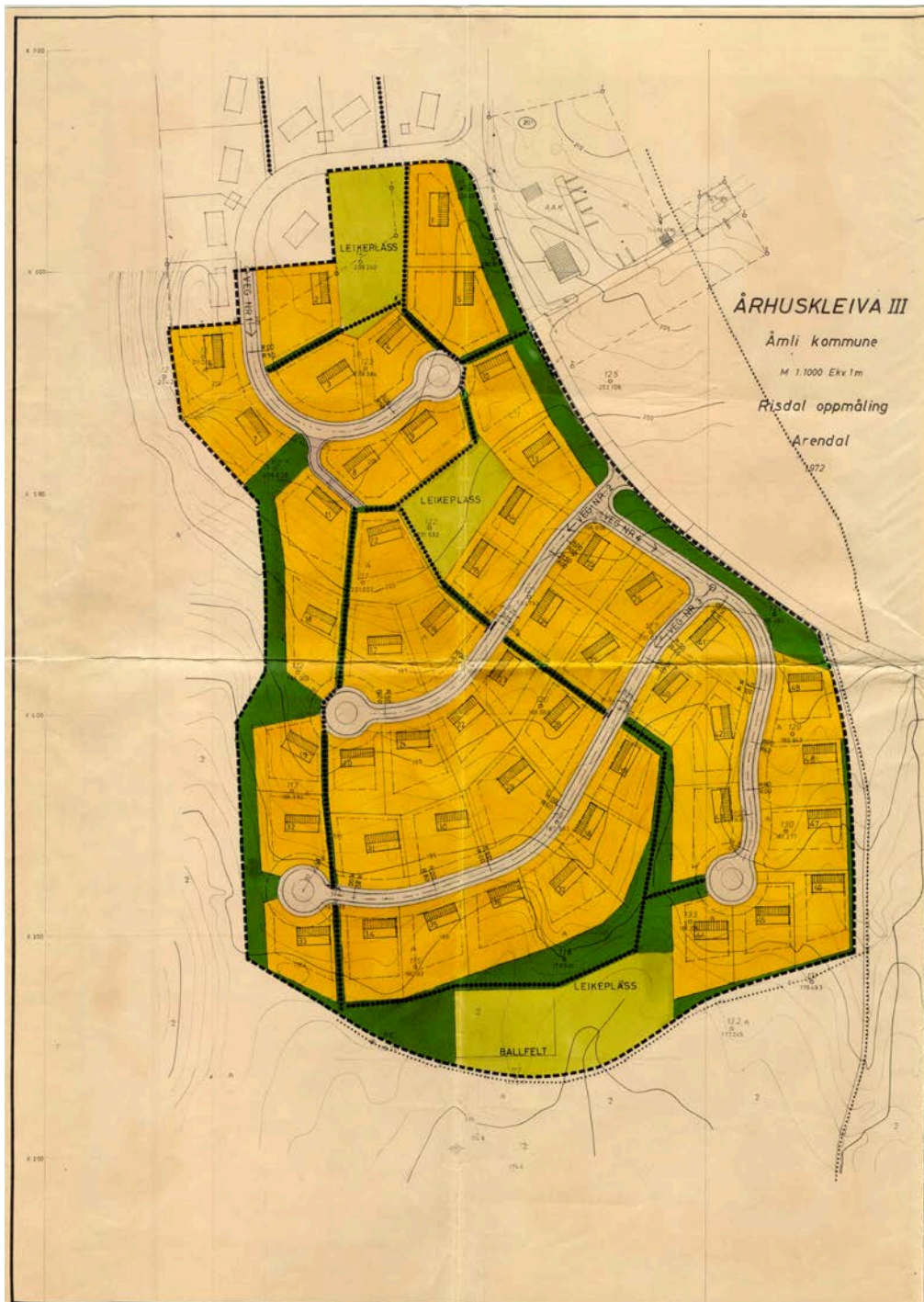
- a. På området skal det reistast frittliggjande bustadhus i opptil 1 1/2 etasje. Dersom terrenget høver for det og krava i byggeforskriftene er stette kan bygningsrådet godta bustadrom i underetasjen på hus i ein etasje. Gesimshøgde, høgde på underetasje og høgde på sokkel vert fastsett av bygningsrådet.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

§3. Leikeplassar.

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

§4. Fellesføresegner.

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



FYLKESMANNEN I AUST - AGDEN
UTBYGGINGSBYDELINGA.

Ref.: LTB/82,
J.nr. 1174/74

Dato: 15. juli 1974.

REGULERINGSPLAN FOR ÅRHUSKLEIVA III I ÅMLI KOMMUNE.

I medhold av § 27 i bygningslova av 18. juni 1965, jfr. fullmakt frå Miljøverndepartementet av 2. juli 1973, har fylkesmannen i Aust-Agder ved brev av 15. juli 1974 til Åmli kommune stadfesta ovennævnte regulering.

Videre har fylkesmannen stadfesta reguleringsbestemmelser i samsvar med planen.

Planen er teikna inn på dette kart som vedtok av Åmli kommunestyre den 22. mai 1974.

Petter fullmakt

Kr. Gundersen



J. P. Berg
1. v. teknisk rådgiver

TEIKNFORKLARING:

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

ÅMLI KOMMUNE FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN ÅRHUSKLEIVA III

MÅL 1:1000

0 5 10 20 50 m



SAKSHANDSAMING:

ENDRINGAR

DATO SIGN.

TEIKNAR

5.4.74 B.M.

FJERNAR PARKERINGSPLASS

26.6.74 B.M.

ARENDAL 5. APRIL 1974
A/S VIAK VESTREGATE 9

76.1053



KOMMUNALE AVGIFTER, EIENDOMSSKATT, VANN, AVLØP, RESTANSER

KOMMUNE: Åmli, 4217
GNR/BNR/FNR/SNR: 41/137
Adresse: Sagtjønnevegen 1

Eiendom med gnr/bnr 41/146 TILHØRER 41/137 OG BØR VÆRE MED I SALGET PGA. AT GARASJEN STÅR PÅ DENNE EIENDOMMEN

Det er en fordel å slå sammen disse 2 eiendommene, som kommunen kan gjøre (gratis) hvis eieren fyller ut 'Krav om sammenslåing av tinglyste matrikkelenheter' og sender det til kommunen. Sender en epost til Louise Arneberg om dette.

Vann og kloakk

Knyttet til offentlig vann og kloakk: ja

Vei

Knyttet til offentlig vei: ja, kommunalt boligfelt

Kommunale avgifter og gebyr (årlig)

	GEBYR (årlig: faste kostnader abonnement inkl. MVA)
Vann (abonnementsgebyr)	kr. 2152 (forbruk kommer i tillegg)
Avløp (abonnementsgebyr)	kr. 1.657 (forbruk kommer i tillegg)
Renovasjon	kr 4.140
Slam	
Feiing	Kr. 588 (2x)
Eiendomsskatt	0 i 2025

Restanser

Ingen per 24.1.2025



Skatteetaten

Dato
29.01.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

SØRMEGLEREN AS
Postboks 33
4661 KRISTIANSAND S

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4217 ÅMLI

Gnr 41 Bnr 137 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Sagtjønnevegen 1, 4865 ÅMLI

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 534 933
Som sekundærbolig:	kr 2 139 733

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

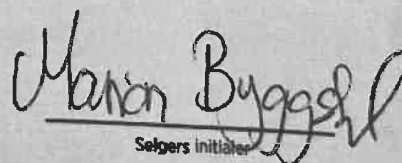
Gjeldende fra januar 2020



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

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

..forts. neste side


Selgers initialet

- Eventuelle endringer i løsnere- og tilbehørslisten kommenteres under:

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There is no handwriting or other markings on the paper.

Sted/dato

Selgers signatur

Marion Burgess

Selpe's signature



Kartverket

SØRMEGLEREN AS, AVD. TVEDESTRAND
V/LOUISE TALLAKSEN
HOVEDGATA 26
4900 TVEDESTRAND

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 41250004
Vår referanse: 3656864/25564334
Bestilling: C3 2025-01-20 (5) 47

Dato
20.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9031	36	2.11.1983	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4217 ÅMLI	41	76	0	0

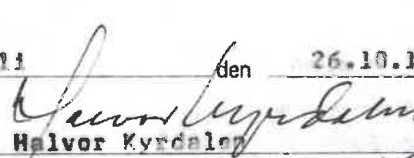
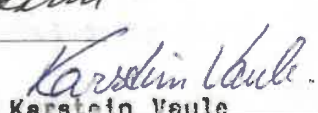
☐ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Kommunalforvaltninga - Oppmålingsteknisk blankett
 utarbeidd av Norske Kommuner Sentralforbund

Kommune (ev. stempel)		MÅLEBREV		J nr 14/83
Åmli Kommune Oppmålingsvesnet				Målebrev nr 14/83
Målebrev over—			Ført G1 skjema til GAB	
Gnr 41	Bnr 146	Festenr/Seksjonsnr	DAGBOKEFØRT 02 NOV 83 09031 SORENSKIVEREN I NEDENES	
Bruksnavn eller adresse				
I samsvar med delingslova av 23. juni 1978, nr 70, vart det den-				
Dato 15. september 1983		halde—		
Kart og delingsforretning over en parcell av gnr. 41, bnr. 76				
Forretninga vart rekvirert av—				
Åmli kommune				
Styrar ved forretninga var—				
Karstein Vaule				
Areal, lægje, grenser og registernummer for naboeigedommane går fram av målebrevkartet.				
Åmli  Halvor Kyrdalen den 26.10.1983  Karstein Vaule				
Dagbokstempel ved tinglysing			Tinglysingstempel	
Påteikningar (Rettingar o.l.)				

Gnr 41	Bnr 146	Festenr	MÅLEBREVKART
Representasjonspunkt			
X 84060	Y 5795	Z	Jnr 14/83
Koordinatsystem NGD AKSE II		Målestokk 1:500	Målebrev nr 14/83
Kartblad 80 - 018-5-2		Areal 212,5 m ²	

Pkt nr.	x	y	Merketype
1	84052,453	5804,388	Gammel grensebolt
2	84059,777	5785,830	Gammel grensebolt
3	84063,243	5777,126	Gammel grensebolt
4	84070,856	5777,205	Godkjent jordmerke
5	84063,100	5800,402	Fjellmerke

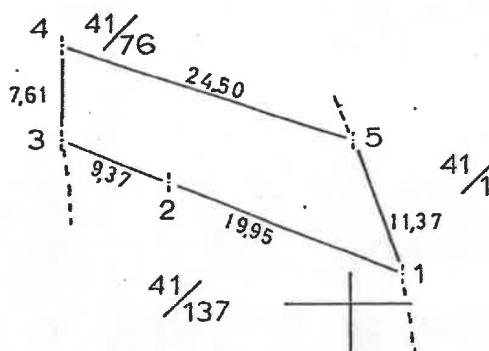
X=84100

N

X=84050

Y=5750

Y=5800





Kartverket

SØRMEGLEREN AS, AVD. TVEDESTRAND
V/LOUISE TALLAKSEN
HOVEDGATA 26
4900 TVEDESTRAND

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 41250004
Vår referanse: 3656862/25564324
Bestilling: C3 2025-01-20 (5) 46

Dato
20.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6693	36	13.8.1979	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4217 ÅMLI	41	76	0	0

[] Dokumentet følger vedlagt.

[] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

25/70

DAGEBOKFØRT

MÅLEBREV

1349679 06693

SORENS TIVERSEN I

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

Parsell av Boligfelt III, gnr. 41, bnr. 76 i Auli. Sk.m. 0.15.

Forretningen er rekvirert av Auli kommune
som er heimelshaver/~~med fullmakt fra heimelshaveren.~~

Forretningen ble administrert av undertegnede og som kartvitne var tilstede:

Halvor Kyrdaalen

Joleif Svendsen

Alle vedkommende var loyelig varslet den

Ved forretningen møtte:

Avholdt som kontorforretning.

Gransebeskrivelse:

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

Arealet utgjør 1112.390 m².

Skylddeling

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

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

Skylden for den fraskilte del er bestemt til: 0.01. Gj.v. Sk.m. 0.14.

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

Forretningen sluttet den 7/6

19 79

For. Kaurland
Halvor Kyrdaalen

Joleif Svendsen

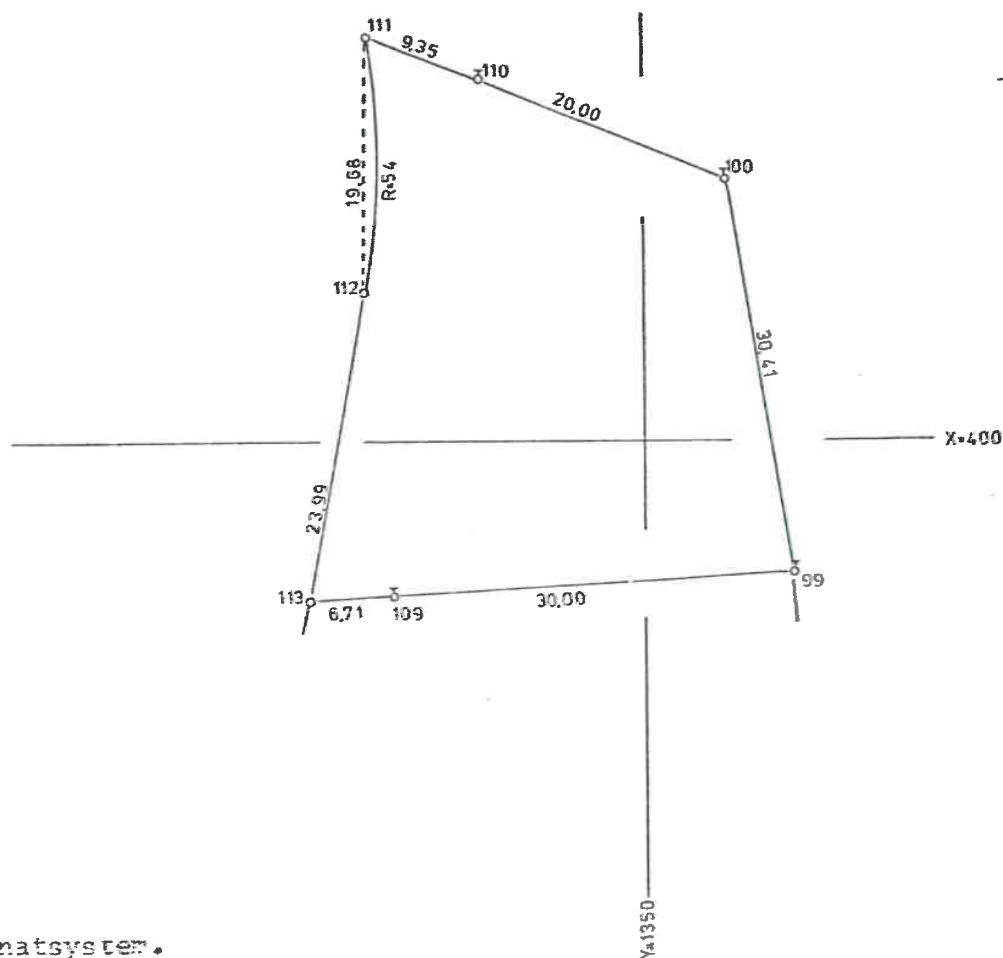
MÅLEBREV-KART

M.nr.

Kartpl.

Parsell av Boligfelt III, Århuskleiva gnr. 41 bnr. 76

Bruksnavn Tomt nr. 49. gnr. 41 bnr. 1137

Areal 1112,790m² Mål 1:500


lokalt koordinatsystem.

PKT.NR.	Y-	X-	AVSTAND	RADIE	AREAL
100	1356.000	420.000			
99	1361.000	390.000	30.414		
109	1331.049	388.282	30.000		
113	1324.351	387.897	6.709		
112	1328.791	411.475	23.932		
111	1328.842	431.151	19.677	54.000-	11.876-
110	1337.500	427.598	9.352		
100	1356.000	420.000	20.000		1112.790

Påtegninger:

Tomt nr. 49 inngår i stadfesta reguleringsplan.

Amli, 7/6 - 79
AMLI BYGNINGSRÅD

Halvor Kyrdaalen

13. august 1979.

Dagboknr. 6694/1979: Slettet dagboknr. 2617/1966 sål.:

Kan slettes. Arendal den 10/8-79.

A. Liltved

iflg. spesialfullmakt G. Olsen. *h*

Dagboknr. 6695/1979: Slettet dagboknr. 8135/1973: Som foran.

Dagboknr. 6696/1979: Utleggsforretning. *h* ✓

14. august 1979

Dagboknr. 6697/1979: Tgl. på ny tgl. 6/9-49 nr. 991 ✓



Kartverket

SØRMEGLEREN AS, AVD. TVEDESTRAND
V/LOUISE TALLAKSEN
HOVEDGATA 26
4900 TVEDESTRAND

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 41250004
Vår referanse: 3656863/25564329
Bestilling: C3 2025-01-20 (5) 45

Dato
20.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
750	36	24.1.1984	BESTEMMELSE OM GJERDE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4217 ÅMLI	41	146	0	0

☐ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

DAGBOKFØRT

21 JAN 84 00750

SØREN SKJELVEFEN I
NEDENESSkjøte¹

EIENDOMMEN(E)

Registernummer²

Kommune

Gnr. 41, bnr. 146

ÅMLI

OVERDRAS FRA

Navn

Fødselsnummer³

Dag - mnd. - år - personnr

Åmli kommune v/ordføreren

TIL

Navn

Fødselsnummer³

Dag - mnd. - år - personnr

Olav Gauslå

21 03 49

KJØPESUMMEN KR. 743,75 er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om:⁴

Kjøparen ber alle utgiftene ved overdraginga.

Eventuelt gjerdeplikt kviler på kjøparen.

Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

- ☐ Jeg er ugift.
- ☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Åml.
Sted

19. 1. 1984
Dato

ÅMLI KOMMUNE

Utstederens underskrift

Ektefellens underskrift⁵

Lone Skjerve

Fødselsnr.⁶

Jeg/vi^x bekrefter⁷ at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt^x nærvær. Jeg/vi^x er myndig(e) og bosatt i Norge.

Terje Beruldsen
Vitneunderskrift

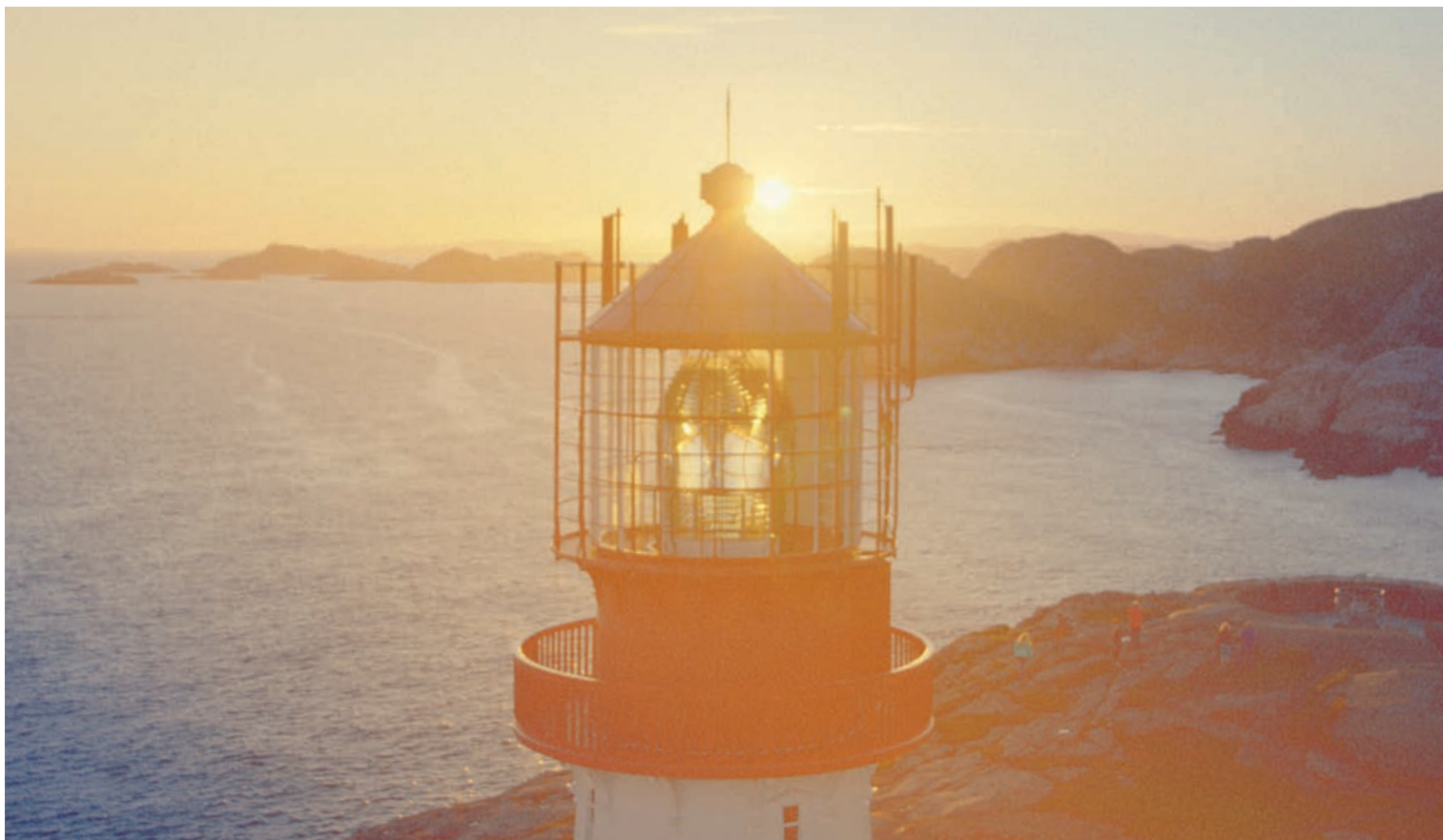
Karin Korneliusen
Vitneunderskrift

TERJE BERULDSSEN
Gjentas med blokkbokstaver

KARIN KORNELIUSSEN
Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

Rett kopi bekreftes:



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Kari Mortensen

Autorisert finansiell rådgiver
Mob.: 97 99 41 99
kari.mortensen@sor.no



Heidi Monge Øia

Autorisert finansiell rådgiver
Mob.: 97 99 42 06
heidi.oia@sor.no

www.sor.no | tlf.: 38 10 92 00
tvedestrandrisor@sor.no | facebook.com/sparebankensor



SPAREBANKEN SØR

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 **PLUSS**

- 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.

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

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** 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”

Rett 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. **PLUSS**-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 **PLUSS**.

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



Rett 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. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

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



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

BUDSKJEMA



Eiendom:

Sagtjønnevegen 1, 4865 ÅMLI

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

LOUISE TALLAKSEN | Eiendomsmegler | **47 65 72 50**

louise.arneberg@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. RISØR/TVEDESTRAND** | Hovedgata 26 |

37 14 30 00