

Ljoslandsvegen 84

Åmli



Prisantydning: **kr 2 390 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Eiendommen har idyllisk og naturskjønn beliggenhet, rett utenfor Åmli sentrum



Fin eiendom i naturskjønne omgivelser, med romslig tomt og stor hage

Enebolig med alt på en flate i naturskjønne omgivelser - stor hage og dobbel garasje - 3 soverom og 2 bad

OMRÅDE

Åmli

ADRESSE

Ljoslandsvegen 84, 4865 ÅMLI

Prisantydning

kr 2 390 000,-

Omkostninger: **kr 77 340,-**

Totalpris: **kr 2 467 340,-**

Formuesverdi: **kr 492 817,-**

Kommunale avgifter: **kr 10 359,- per år**

BRA-i: 159 m²

BRA-e: 211 m²

BRA Total: 370 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1977

Soverom: 3

Etasje: 1

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 6660 m²



Maria Stornes

Eiendomsmegler

905 70 307

maria.stornes@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Risør/Tvedestrand

Hovedgata 26, 4900 Tvedestrand

37 14 30 00

sormegleren.no

LJOSLANDSVEGEN 84

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 42, bnr. 51, ideell andel 1/1
Gnr. 42, bnr. 24, ideell andel 1/1
i Åmli kommune.

Areal

BRA - i: 159 m²
BRA - e: 211 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 370 m²
TBA: 22 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
Underetasje

BRA-e: 149 m² Kjeller. Bra-e inneholder bod.

1. etasje

BRA-i: 159 m² Hovedetasje. Bra-i inneholder vindfang, kjølerom, kjøkken, stue, gang, vindfang 2, bad 1, mellomgang, soverom, soverom 2, soverom 3, bod og bad 2.

BRA-e: 32 m² Hovedetasje - tilbygg. Bra-e inneholder verksted og toalettrom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

22 m²

Garasje:

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 30 m² Bra-e inneholder garasje.

Ikke målbare arealer

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

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Boligen har en innholdsrik planløsning.

Terrasse og balkongarealer (TBA):

Det er det samlede arealet av terrassene i tilknytning til soverom og stue som fremgår av rapporten. Kjøper kan ikke påberobe arealsvikt / arealmangel i forbindelse med opplysningene om TBA som fremgår av rapporten. Tilkomstrapper, plattinger og øvrig opparbeidelse på terreng er ikke inkludert i beregningen av

terrasse / balkongarealene (TBA).

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

Det er ikke fullt ut samsvar mellom fremlagte tegninger og faktiske planløsninger / rombruk og fasader. Vurderingen omfatter også rominndelingen i kjelleretasjen.

Utvendig:

Den overbygde kjellernedgangen fremgår ikke av tilgjengelige tegninger. Opprinnelig garasjeport i den tilbygde delen er skiftet med 2 vinduer. Tegningene omfatter ikke samtlige fasader.

Innvendig:

Opprinnelig vaskerom, dagligrom og kjøkken er omgjort til kjøkken og vaskerom i åpen løsning. Eksisterende bod i tilknytning til vindfang 2 (sekundæringang) fremgår ikke av tilgjengelige tegninger. Opprinnelig garderobe mellom soverom og baderommet på den nordvestlige siden inngår i soverommet som åpen løsning. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at bruksendringene er formelt omsøkt eller byggemeldt.

Kjeller:

Rominndelingene i kjelleretasjen samsvarer ikke med fremlagte tegninger. Etasjen er utført med sekundærrom og defineres som tilleggsdel. Endringene er derfor ikke søknadspliktige.

Garasje:

Det foreligger ingen tilgjengelige tegninger. Det er derfor uvisst om bygningen er formelt omsøkt og godkjent.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6660 m²

Tomtebeskrivelse

Salget består av to tomter. Gnr. 42 bnr. 51 (boligeiendommen) og gnr. 42 bnr. 24 (tilleggstomt på andre siden av veien). Opplyst areal på 6 660 kvm er totalt areal for disse to tomtene. Grunnkart fra Åmli kommune viser noe usikkerhet rundt tomtegrenser. Det kan derfor forekomme avvik i eksakte tomtegrenser og areal i større eller mindre grad.

Tomteareal gnr. 42 bnr. 51: 3 929 kvm.

Tomteareal gnr. 42 bnr. 24: 2 731 kvm

Boligtomten er pent opparbeidet med romslig hage, samt flere frukttrær. Det er asfaltert frem til garasjen. Det medfølger en tilleggstomt på andre siden av veien for boligen. Området er i kommuneplan avsatt til boligbebyggelse. Eventuelle ønsker for å utnytte tomten, må undersøkes med Åmli kommune.

Beliggenhet

Fint beliggende enebolig i landlege omgivelser, kun ca. 1,5 km fra Åmli sentrum. Kort vei til badeplass, lekeplass, minigolf og volleyballbane, samt gode fiskemuligheter i elva. Åmli er en innlandskommune og sjarmerende bygd beliggende langs Nidelva. Det er ca. 45 minutters kjøretur til Tvedestrand og rett under en time til Arendal. Nelaug togstasjon befinner seg kun 22 kilometer unna eiendommen. 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.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Espen Martinsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Den vertikale ytterkonstruksjonen over grunnmuren er oppført i bindingsverk av tre. Utvendige overflater er utført med stående malt tømmermannskledning. Taket er en plassbygget saltakskonstruksjon med horisontal isolering mot innredede rom og isolerte skråtak over stuedelen. Bærende undertak av trepanel. Undertaket er tekket med asfaltpapp. Yttertaket er tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp i stål eller aluminium. Pipebeslag i plastbelagt stål. Trevinduer med 2 og 3-lag glass. Kontrollerte glassfelt er produksjonsmerket 1973 og 1977. Spesielt tilpassede skråvinduer i tilknytning til stue syd. Se for øvrig tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Eiendommen er et dødsbo, og egenerklæringsskjema er derfor ikke utfyllt.

Innhold

Boligen har alt på en flate og inneholder vindfang, gang, stue, kjøkken, 3 soverom, bod og 2 bad. Det er tilbygg med egen inngang til verksted og toalett. Stor kjeller under boligen med bod. Det er også en dobbel garasje på tomten.

Standard

Boligen er oppført i 1977 og holder en gjennomgående normal standard. Ut fra alder og byggemåte fremstår boligen som normalt vedlikeholdt. Noen oppgraderinger og moderniseringer må påregnes. Boligen har alt på en flate og enkel adkomst.

Det er overbygd inngangsparti mellom boligen og tilbygg med verksted. Gangen har plass til å henge fra seg yttertøy. Fra gangen er det adkomst til kjølerom. Det anbefales å rekvirere service/ettersyn på kjøleromsaggregatet.

Romslig stue, inndelt i to hyggelige soner som adskilles med peisen. Det er god plass til spisebord, sofagruppe og øvrig møblement i stuen. Veggene er utført med trepanel. Stuen varmes opp av både vedovn og åpen peis. Det er utgang til terrasse fra stue.

Romslig kjøkken og vaskerom i åpen løsning. Rommet er utført med gulvbelegg og tapet på vegger. Fliser over benk. Kjøkkeninnredningen har over- og underskaper. Fronter er i overflatebehandlet naturtre. Det er integrert oppvaskmaskin og avsatt plass til komfyr. Kjøkkenet har godt med skap og benkeplass.

Det er 3 soverom i boligen. Det største soverommet har adkomst til bad. Rommet er av grei størrelse og har plass til dobbeltseng og garderobeskap. Det er i tillegg 2 soverom som i dag er innredet med enkeltenger.

Boligen har 2 bad. Badene er av eldre dato og bør oppgraderes. Bad 1 har belegg på gulv og veggflater er utført med ettermonterte brystningsfliser og tapet. Badet er innredet med toalett, servantinnredning og dusjgarnityr. Bad 2 er i tilknytning til soverommet. Badet har belegg på gulv og våtromsbelegg på vegger i dusjsone. Øvrige veggflater er utført med våtromstapet. Rommet er innredet med toalett, servantinnredning og dusjgarnityr. Rommet har varmekabler i gulv. Det er også et toalettrom i tilbygg.

Boligen har elektrisk anlegg tilknyttet hovedinntak og tavleskap i kjelleretasje. Tavleskapet er utført med tradisjonelle skrusikringer, ettermontert automatsikring for kloakkpumpe og jordfeilbryter. Tilgjengelig kursfortegnelse i tavleskapet.

Tilstandsrapport:

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

fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Espen Martinsen den 16.12.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon: Enebolig fra 1977, oppført i en innredet etasje. Boligens underetasje er uinnredet. Ut fra alder og byggemåte, fremstår boligen som normalt vedlikeholdt og med påregnelige oppgraderingsbehov. Kjøper må være oppmerksom på naturlige aldringssvekkelser for aktuelle bygningsdeler. Det er hovedsakelig gjenværende vinduer, dører, ytterkledning, taktekking, røropplegg og elektrisk spredningsnett, som legges til grunn for vurderingen. Viser for øvrig til kommentarer vedrørende rom under terreng og våtrommene i boligen. 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 > Snøfangere. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Utvendig > Kjellervinduer. Vinduene er særlig utsatt for fuktbelastning ved vannsprut fra terreng eller snøsmelting.

Utvendig > Kjellerdør. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. 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. Døren er feilmontert og det ble registrert råteskade i terskel.

Utvendig > Terrasser. Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse. Det er synlige sig / setninger og slitasje i tilknytning til trelemmer. Hovedterrassen har enkel fundamentering og synlige setninger. Synlig slitasje, tørkesprekker og stedvis råte. Rekkverk står direkte mot terrassegulv uten luftespalte og utsettes for vedvarende fuktbelastning.

Utvendig > Utvendige trapper - 1. Det er ikke montert rekkverk. Synlig overflateslitasje og manglende rekkverk / fallsikring.

Utvendig > Overbygg kjellernedgang. Konstruksjonen fremstår med enkel utførelse. Det ble registrert råte i deler av sperrekonstruksjonen.

Innvendig > Rom Under Terreng. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig. Synlige fuktskader i kryssfiner-plater som ligger motterrenggulvet. Videre ble det målt noe høyt trefuktinnhold / vektprosent skillekonstruksjonen / takpanelen, noe som tilsier at det er opphopning av dampholdig luft med påfølgende høy luftfuktighet i kjelleretasjen. Forhøyede fuktverdier i rom under terreng med tilbakefylte yttervegger kan være forårsaket av fuktvandring i ytterkonstruksjonen og/eller innvendig kondensering som følge av dampholdig inneluft som kondenserer mot kalde yttervegger / overflater.

Våtrom > Hovedetasje > Bad 1 > Generell. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vindu ligger innenfor våt-sone for dusjvann. Det ble registrert sprekk i belegget ved terskel.

Aldringsvekkelser for gulvbelegg. Det er kun naturlig ventilering av våtrommet.

Våtrom > Hovedetasje > Bad 2 > Generell. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det ble registrert svimerker / varmgangmerker i gulvbelegg. Videre ble det registrert oppheng og ufagmessig utførelse av fuge i beleggoverganger, i dusjonen. Noe løs innfesting av toalett. Våtrommet har kun naturlig ventilering, noe som medfører redusert utlufting.

Spesialrom > Hovedetasje - Tilbygg > Toalettrom > Overflater og konstruksjon. Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrommet fremstår med høy slitasjegrاد. Kloakkluftingen er avsluttet i rommet. Løsningen medfører økt risiko for avgassing.

Tekniske installasjoner > Kjølemotor - Kryploft. Installasjonen er ikke i bruk og vurderes som defekt.

Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold. Brannslukningsapparat er over 10 år. Det mangler røykvarsler i den tilbygde østlige delen. Tiltak: Utskiftning av brannslukningsapparat og etterinstallering av røykvarsler. Anbefalt utskiftningsintervall for røykvarsler er hvert 8-10 år.

Tomteforhold > Halvtekke - Nordlig side. Konstruksjonen fremstår i redusert forfatning.

TG2: Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Taktekkning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Deler av taktekkningen har en del mosegroe. Det ble registrert taksteinsbrekkasjer i tilknytning til kilrennene. Lokale fuktmerker rundt pipegjennomføring. Synlige kondensskader i undertaket ved kloakkluftingen. Noe lav opplekting medfører redusert utlufting mellom undertak og yttertakstekkingen, med påregnelig raskere nedbrytning av opplektingen og opphopning av nedfall fra omkringliggende vegetasjon.

Utvendig > Nedløp og beslag. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det mangler taknedløp. Det ble registrert nedbøyninger i renner enkelte steder. Provisorisk tetting i innvendig hjørne, under kilrenne. Kilrenner har synlig flass / delaminering. Det mangler stigetrinn for feier i tilknytning til pipeløp over stue. Utvendig > Veggkonstruksjon. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det mangler musebånd i tilknytning til veggfoten i den tilbygde delen. Datidens byggemåte medfører påregnelige utettheter i vindspærresjiktet.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Konstruksjonen mangler utlufting ved takutstikkene og det mangler vindtett/slagregnstetting i endevegg mot øst. Det ble registrert misfarging fra kondensering ved takutstikkene enkelte steder. Feil utførelse av dampspærre / diffusjonssperre i overgang til isolerte skråtakskonstruksjoner. Utvendig > Vinduer. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Aldringsvekkelser for tettestpakninger og isolerglasser. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for vinduene. Synlig tørkesprekker i mørkbeisede vinduer. Det ble registrert fargesymptomer på punkterte glassfelt enkelte steder.

Utvendig > Terrassedører. Naturlige aldringsvekkelser for tettestpakning og isolerglass. Utvendig tørkesprekker i tilknytning til mørkbeiset overflate. Skyvedøren mangler tettestpakning.

Utvendig > Hovedinngangsdører. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det mangler utvendig terskelbeslag. Naturlige aldringsvekkelser for tettestpakning og isolerglass. noe friksjon og redusert vrider hoveddør. Det mangler trinnadkomst til den tilbygde østlige delen.

Utvendig > Utvendige trapper - 2. Trappeløpet har synlig trinn / overflateslitasje. Det mangler håndløper på en side.

Innvendig > Overflater. Enkelte merker etter mekaniske oppheng / innfestinger på veggflatene. Varierende grad av slitasje.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn. Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Deler av skillekonstruksjonen er åpen og uisolert. Åpninger i skillekonstruksjonen medfører økt risiko for musinntrengning i boligen.

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

Innvendig > Pipe og ildsted. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det ble registrert utilstrekkelig låsemulighet for sotlukedør i kjeller. Det er etablert tilkobling til utlufting fra enkelte rom, i tilknytning til pipeløpet på den østlige siden. Pipeløpet er ikke typegodkjent for denne løsningen.

Våtrom > Hovedetasje > Bad 1 > Tilliggende konstruksjoner våtrom. Tekniske løsninger i våt-sonen i kombinasjon med aldringsvekkelser for tettestjikt medfører økt risiko for fuktproblematikk.

Våtrom > Hovedetasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom. Tekniske løsninger i våt-sonen i kombinasjon med aldringsvekkelser for tettestjikt medfører økt risiko for fuktproblematikk.

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning. Synlig brukslitasje i tilknytning til benkplate. Det ble registrert redusert limdekning (bom) under enkelte fliser. Videre ble det registrert avføring fra mus bak komfyr. Våt-sonen ved utslagsvask i vaskeromsdelen er ikke ivaretatt. Det ble registrert lekkasje/utett pakning i tilknytning til kranhalsen på utslagsvasken i vaskeromsdelen.

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk. Avkast er avsluttet på loft eller ført til pipeforingen.

Spesialrom > Hovedetasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon. Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning. Det ble registrert misfarging som følge av kondensering. Videre ble det registrert avføring fra mus. Kjøleromsdøren er ikke fabrikkfremstilt. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som omfatter service eller vedlikehold på kjøleromsaggregatet.

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. frostrisiko tilbygg, kjeller alder trukktank.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør. Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Kloakkluftingene i toalettrommet og på kryploftet er ufagmessig avsluttet.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Dørene mellom rommene er utført med trappeterskler som hindrer luftgjennomstrømning. Det er ikke tilstrekkelig ventilering i boligen. Luftkanaler fra våtrommene er ført til luftesjikt i pipeløp.

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg. Elektrisk anlegg tilknyttet hovedinntak og tavleskap i kjelleretasjen. Tavleskapet er utført med tradisjonelle skrusikringer, ettermontert automatsikring for kloakkpumpe og jordfeilbryter. Tilgjengelig kursfortegnelse i tavleskapet. Nye kurser er ikke merket. Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon eller kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering. Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter. Grunnmuren har sprekkdannelser. Det ble registrert stedvis riss og sprekkssymptomer i tilknytning til pussoverflater, hjørne og ventilgjennomføringer.

Tomteforhold > Terrengforhold - 2. Det ble registrert ujevnheter / setninger i den hellelagte opparbeidelsen. Videre ble det registrert ujevnheter i deler av den asfalterte opparbeidelsen. Trelemmer mot terreng fremstår med synlig slitasje.

Tomteforhold > Terrengforhold. Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Deler av den utvendige opparbeidelsen har fall inn mot grunnmur. Nedløpsbrønner har stor grad av mosevekst og nedfall som medfører økt risiko for tilslamming og påfølgende redusert avrenningskapasitet.

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. Deler av røropplegget i brytningspunktet mellom innvendig og utvendig side, kan være frostutsatt i den kalde årstiden.

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

Innbo og løsøre

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.

Senger, sofagruppe, bord og skap kan følge med salget.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap, oppvaskmaskin, frysenskap/boks og komfyr.

Parkering

Parkering i dobbel garasje. For øvrig gode biloppstillingsplasser på egen tomt.

Forsikringsselskap

IF

Polisenummer

5037313

Radonmåling

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

Diverse

Eiendommen selges på grunnlag av salgsfullmakt. Det gjøres særlig oppmerksom på at fullmektig ikke har bebodd boligen. Fullmektig har derfor ikke førstehånds kunnskap om boligen/eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

ENERGI

Oppvarming

Elektrisk og ved. Varmekabler på bad. Vedovn i stue og på kjøkken. Peis i stue. 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 et strømforbruk på ca. 15 000 kWh for år 2024. Oppgitt strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og den generelle bruken av eiendommen. Således kan faktiske strømutgifter avvike fra oppgitte forbruk.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 10 359

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer: Vann (abonnementsgebyr) kr. 2 152,- avløp (abonnementsgebyr) kr- 1 657,-, renovasjon kr. 5 719,-, feiing 2 stk kr. 588,- og vannmålerleie kr. 243,-.

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i 2025 i Åmli kommune.

Formuesverdi primær

Kr 492 817

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 971 266

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4217/42/51:

05.02.1946 - Dokumentnr: 91 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4217 Gnr:42 Bnr:17

06.07.1998 - Dokumentnr: 5090 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 1163626 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0929 Gnr:42 Bnr:24

28.05.2003 - Dokumentnr: 3798 - Best. om vann/kloakkledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt

22.08.1973 - Dokumentnr: 6112 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4217 Gnr:42 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1362177 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0929 Gnr:42 Bnr:51

20.05.2021 - Dokumentnr: 595412 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:4217 Gnr:42 Bnr:47

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:4217 Gnr:42 Bnr:74

Elektronisk innsendt

4217/42/24:

05.02.1946 - Dokumentnr: 91 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4217 Gnr:42 Bnr:17

06.07.1998 - Dokumentnr: 5090 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 1163626 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0929 Gnr:42 Bnr:24

28.05.2003 - Dokumentnr: 3798 - Best. om vann/kloakkledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt

22.08.1973 - Dokumentnr: 6112 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4217 Gnr:42 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1362177 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0929 Gnr:42 Bnr:51

20.05.2021 - Dokumentnr: 595412 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:4217 Gnr:42 Bnr:47

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:4217 Gnr:42 Bnr:74

Elektronisk innsendt

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 11.06.1981. Ferdigattesten gjelder nybygg enebolig. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens planløsning. Det som på opprinnelig tegning defineres som vaskerom, dagligrom og kjøkken er omgjort til kjøkken og vaskerom i åpen løsning. Boden i tilknytning til vindfang 2 (sekundærinngangen) fremgår ikke av originale tegninger. Opprinnelig garderobe mellom soverom og badet på den nordvestlige siden inngår i soverommet som åpen løsning. Det foreligger ingen opplysninger som tilsier av bruksendringer er formeldt omsøkt eller byggemeldt. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Rominndelingen i kjelleretasjen samsvarer ikke med opprinnelig tegninger. Etasjen er utført med sekundærrom og defineres som tilleggsdel. Endringene er derfor ikke søknadspliktige.

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens bebyggelse. Den overbygde kjellernedgangen fremstår ikke av tegninger. Opprinnelig garasjeport i den tilbygde delen er skiftet med 2 vinduer. Tegningene omfatter ikke samtlige fasader. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Det foreligger ingen dokumentasjon eller tilgjengelige tegninger for garasjen. Det er derfor uvisst om bygningen er formelt omsøkt og godkjent. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.06.1981.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet fylkesvei. Det er kommunalt vann og avløp via privat avløpspumpe.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, godkjent som boligbebyggelse, og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan. En liten del av tomten ligger innenfor faresone for flomfare. Eiendommen grenser til friområde. Det kan derfor hvile begrensninger i forhold til utvikling av eiendommen, herunder bygging m.m.

Tilleggstomten ligger også i uregulert området, godkjent som boligbebyggelse og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan. Tomten ligger i faresone for flomfare.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ingen boplikt.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er over to mål, og egenerklæring om konsesjonsfrihet må fylles ut. Kjøper må undertegne dette før megler sender til kommunen for registrering. Sørmeglere gjør oppmerksom på at kommunen må ha bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før skjøte kan sendes til tinglysing. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

Kommentar odelsrett

Det er ingen odelsrett.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Prisantydning

Kr 2 390 000

Totalpris

Kr 2 467 340

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 390 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

59 750,00 (Dokumentavgift)
16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

60 840,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

77 340,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

2 450 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
2 467 340,00 (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.

Budgivning

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

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

Vedlegg til Salgsoppgave

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag. Komplette oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeglers hjemmeside www.sormegleren.no/41240105. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

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 rettshjølpsforsikring 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.

Dødsbo

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen/eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Meglernes vederlag

Meglernes vederlag er avtalt til 2,80 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 14.500,-, oppgjørshonorar kr 10.900,-, grunnpakke markedsføring kr 14.950,- 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 107 770,00,- 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.

Selger

Ådne Peersen ringvoll

Ragnar Ringvoll

Tore Aanjesen

Solveig Aanjesen

Olav Ringvoll

Ragnhild Austenå Svendsen

Åge Aanjesen

Hanne Ringvoll

Norunn Ringvoll

Ingrid Austenå Egelid

Inge Aanjesen

Annette Rødli

Hilde Tobiassen

Oppdragsansvarlig

Maria Stornes
Eiendomsmegler
maria.stornes@sormegleren.no
Tlf: 905 70 307

Ansvarlig megler

Maria Stornes
Eiendomsmegler
maria.stornes@sormegleren.no
Tlf: 905 70 307

Sørmegleren AS, avd. Tvedestrand, Hovedgata 26
4900 Tvedestrand
Tlf: 371 43 000
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

11.02.2025



Praktisk bolig med alt på en flate









Romslig stue med vedovn og åpen peis



Det er god plass til spisebord og sofagruppe i stuen



Det er utgang til terrasse fra stue



Koselig stue med peis



Stue



Stue



Romslig kjøkken med god plass til kjøkkenbord



Godt med skap og benkeplass på kjøkkenet



Kjøkkenet



Vaskerom i tilknytning til kjøkkenet



Soverom



Soverom



Soverom



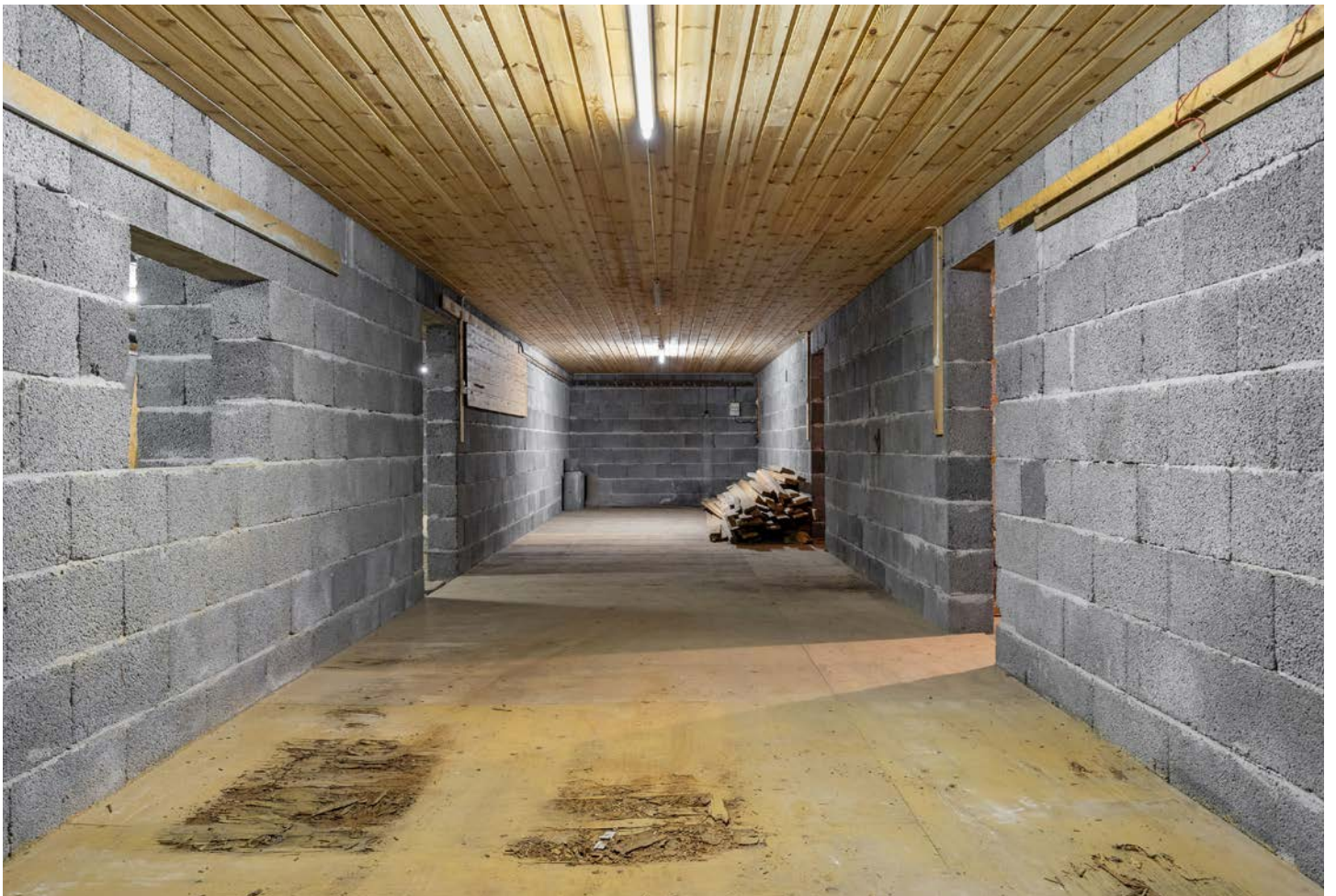
Bad



Bad



Verksted



Kjeller





Nabolagsprofil

Ljoslandsvegen 84

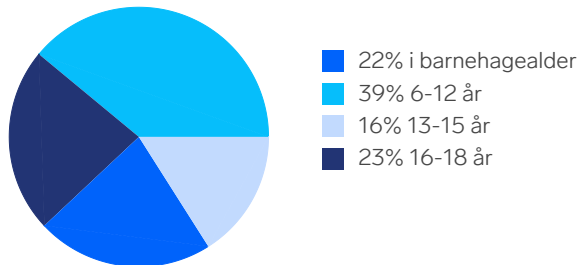
Offentlig transport

🚶 Åmli sentrum Linje 131	14 min 🚶
🚶 Nelaug stasjon Linje F5, R50	24 min 🚶 24.5 km
✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 21 min 🚶

Skoler

Åmli skule (1-10 kl.) 189 elever, 14 klasser	25 min 🚶 1.9 km
Tvedestrand videregående skole 460 elever, 38 klasser	45 min 🚶 45.9 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	55 min 🚶 56.7 km

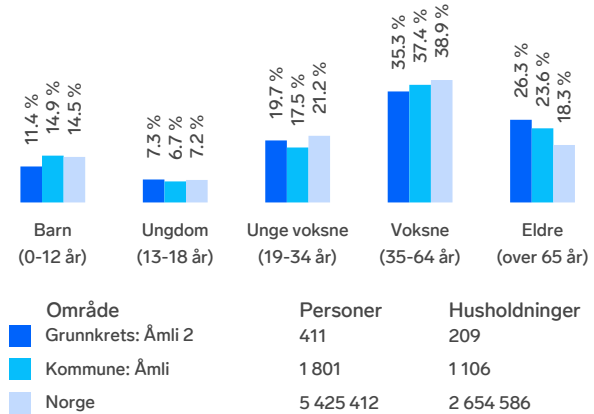
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

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

Aldersfordeling



Barnehager

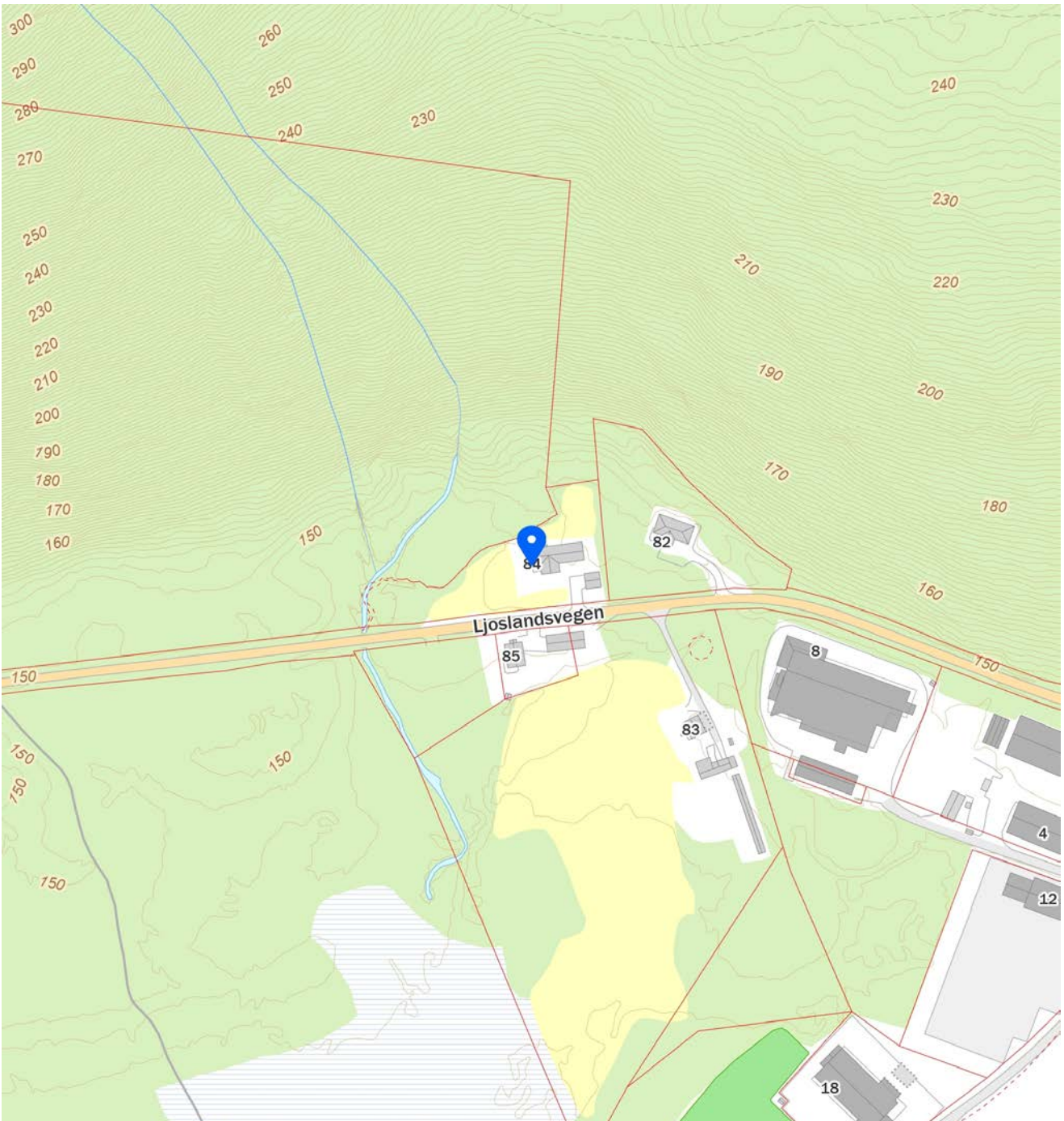
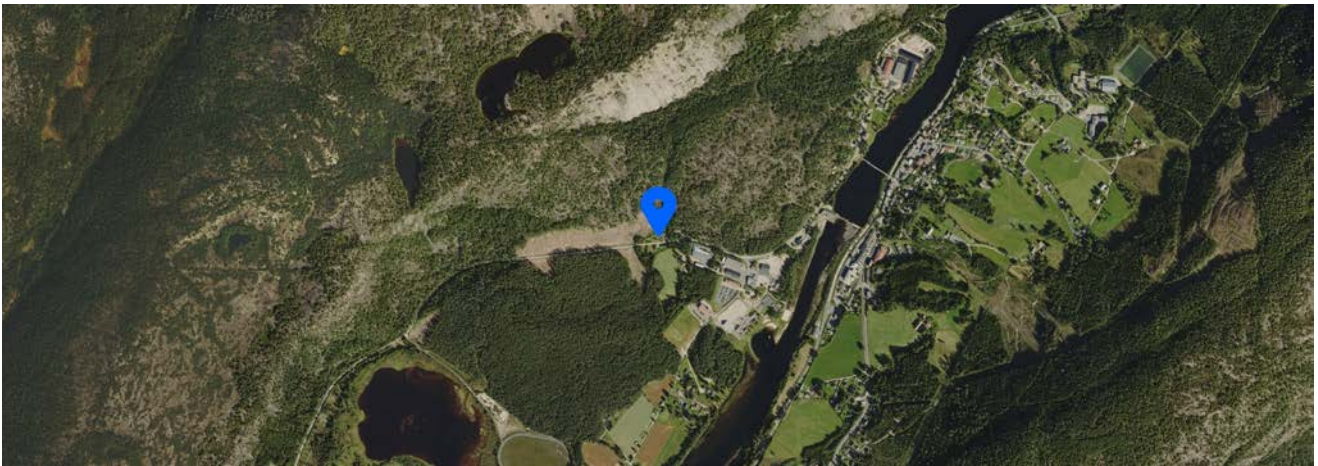
Klokkargarden barnehage (1-5 år) 37 barn	21 min 🚶 1.6 km
Beverborga barnehage (1-5 år) 24 barn	25 min 🚶 1.9 km
Dølemo barnehage (1-5 år) 11 barn	11 min 🚶 11.5 km

Dagligvare

Joker Åmli	15 min 🚶
Coop Prix Åmli Post i butikk, PostNord	19 min 🚶 1.4 km

Sport

🏀 Åmli nærmiljøanlegg Basket, sandvolleyball	7 min 🚶 0.5 km
🏈 Engenes stadion Ballspill, fotball	9 min 🚶 0.6 km
🏊 Åmli fysioterapi og trening	18 min 🚶



Tilstandsrapport

 Enebolig

 Ljoslandsvegen 84, 4865 ÅMLI

 ÅMLI kommune

 # gnr. 42, bnr. 51

Sum areal alle bygg: BRA: 370 m² BRA-i: 159 m²



Befaringsdato: 16.12.2024

Rapportdato: 12.01.2025

Oppdragsnr.: 20201-1573

Referansenummer: DB2036

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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1977, oppført i en innredet etasje. Boligens underetasje er uinnredet.

Ut fra alder og byggemåte, fremstår boligen som normalt vedlikeholdt og med påregnelige oppgraderingsbehov.

Kjøper må være oppmerksom på naturlige aldringsvekkelser for aktuelle bygningsdeler. Det er hovedsakelig gjenværende vinduer, dører, ytterkledning, takteking, røropplegg og elektrisk spredningsnett, som legges til grunn for vurderingen. Viser for øvrig til kommentarer vedrørende rom under terreng og våtrommene i boligen.

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.

Det er ikke fullt ut samsvar mellom fremlagte tegninger og faktiske planløsninger / rombruk og fasader. Vurderingen omfatter også rominndelingen i kjelleretasjen.

Utvendig:

Den overbygde kjellernedgangen fremgår ikke av tilgjengelige tegninger. Opprinnelig garasjeport i den tilbygde delen er skiftet med 2 vinduer. Tegningene omfatter ikke samtlige fasader.

Innvendig:

Opprinnelig vaskerom, dagligrom og kjøkken er omgjort til kjøkken og vaskerom i åpen løsning. Eksisterende bod i tilknytning til vindfang 2 (sekundærinnngang) fremgår ikke av tilgjengelige tegninger. Opprinnelig garderobe mellom soverom og baderommet på den nordvestlige siden inngår i soverommet som åpen løsning.

Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at bruksendringene er formelt omsøkt eller byggemeldt.

Kjeller:

Rominndelingene i kjelleretasjen samsvarer ikke med fremlagte tegninger. Etsjen er utført med sekundærrom og defineres som tilleggsdel. Endringene er derfor ikke søknadspliktige.

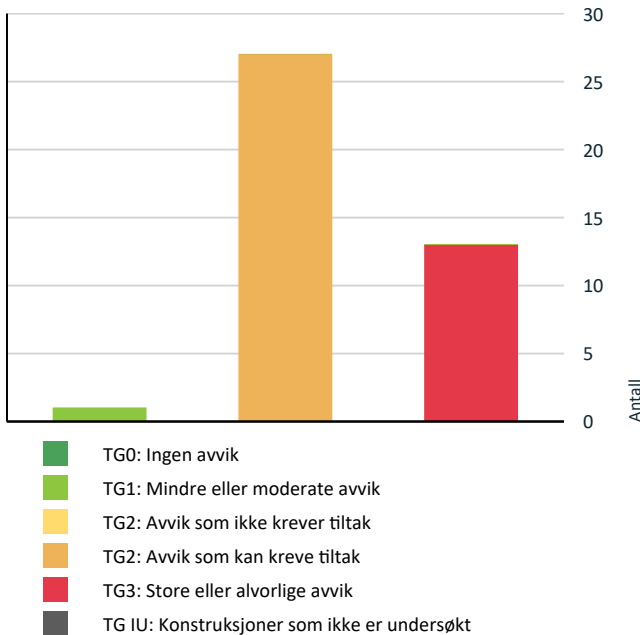
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen tilgjengelige tegninger. Det er derfor uvisst om bygningen er formelt omsøkt og godkjent.

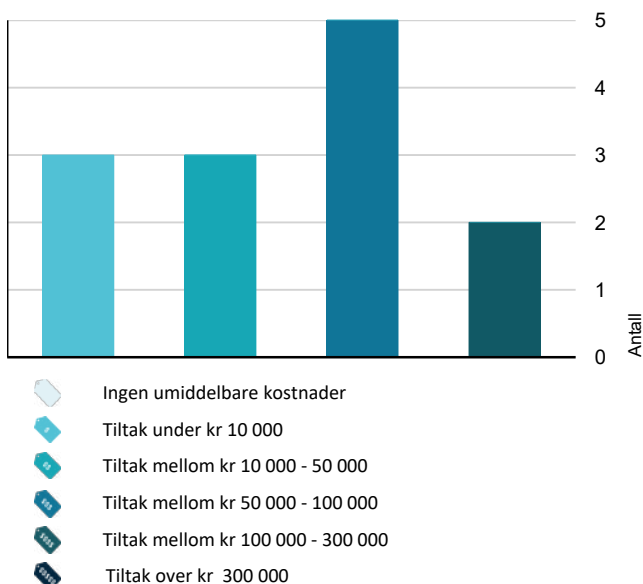
Sammendrag av boligens tilstand

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.

I følge oppdragsgiver selges eiendommen som et dødsbo. Selger / oppdragsgiver har derfor ingen tekniske opplysninger om eiendommen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Snøfangere

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Kjellervinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduene er særlig utsatt for fukbelastning ved vannsprut fra terreng eller snøsmelting.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Kjellerdør

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Døren er feilmontert og det ble registrert råteskade i terskel.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

Utvendig > Terrasser [Gå til side](#)

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Det er synlige sig / setninger og slitasje i tilknytning til trelemmer. Hovedterrassen har enkel fundamentering og synlige setninger. Synlig slitasje, tørkesprekker og stedvis råte. Rekkverk står direkte mot terrassegulv uten luftspalte og utsettes for vedvarende fuktbelastning.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

Utvendig > Utvendige trapper - 1 [Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Synlig overflateslitasje og manglende rekkverk / fallsikring.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

Utvendig > Overbygg kjellernedgang [Gå til side](#)

Det er avvik:

Konstruksjonen fremstår med enkel utførelse. Det ble registrert råte i deler av sperrekonstruksjonen.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
Synlige fuktskader i kryssfiner-plater som ligger mot terrenggulvet.

Videre ble det målt noe høyt trefuktinnhold / vektprosent skillekonstruksjonen / takpanelen, noe som tilsier at det er opphopning av dampholdig luft med påfølgende høy luftfuktighet i kjelleretasjen.

Forhøyede fuktverdier i rom under terreng med tilbakefylte yttervegger kan være forårsaket av fuktvandring i ytterkonstruksjonen og/eller innvendig kondensering som følge av dampholdig inneluft som kondenserer mot kalde yttervegger / overflater.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

Våtrom > Hovedetasje > Bad 1 > Generell [Gå til side](#)

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

Vindu ligger innenfor våt-sone for dusjvann. Det ble registrert sprekk i belegg ved terskel.
Aldringssvekkelser for gulvbelegg. Det er kun naturlig ventilering av våtrommet.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

Våtrom > Hovedetasje > Bad 2 > Generell [Gå til side](#)

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

Det ble registrert svimerker / varmgangsmarker i gulvbelegg. Videre ble det registrert oppheng og ufagmessig utførelse av fuger i beleggoverganger, i dusjsonen. Noe løs innfesting av toalett. Våtrommet har kun naturlig ventilering, noe som medfører redusert utlufting.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

Spesialrom > Hovedetasje - Tilbygg > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Toalettrommet fremstår med høy slitasjegrad. Kloakkluften er avsluttet i rommet. Løsningen medfører økt risiko for avgassing.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

Tekniske installasjoner > Kjølemotor - Kryploft [Gå til side](#)

Det er avvik:

Installasjonen er ikke i bruk og vurderes som defekt.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Brannslukningsapparat er over 10 år. Det mangler røykvarsler i den tilbygde østlige delen.

Tiltak: Utskiftning av brannslukningsapparat og etterinstallering av røykvarslere.
Anbefalt utskiftningsintervall for røykvarslere er hvert 8-10 år.

Kostnadsestimat: 1000,-

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Tomteforhold > Halvtekke - Nordlig side [Gå til side](#)

Det er avvik:

Konstruksjonen fremstår i redusert forfatning.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Sammendrag av boligens tilstand

Deler av taktekingen har en del mosegroe. Det ble registrert taksteinsbrekkasjer i tilknytning til kilrennene. Lokale fuktmerker rundt pipegjennomføring. Synlige kondensskader i undertaket ved kloakkluftung. Noe lav opplekting medfører redusert utlufting mellom undertak og yttertakstekkingen, med påregnelig raskere nedbrytning av opplektingen og opphopning av nedfall fra omkringliggende vegetasjon.

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

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

Det mangler taknedløp. Det ble registrert nedbøyninger i renner enkelte steder. Provisorisk tetting i innvendig hjørne, under kilrenne. Kilrenner har synlig flass / delaminering. Det mangler stigetrinn for feier i tilknytning til pipeløp over 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.

Det mangler musebånd i tilknytning til veggfoten i den tilbygde delen. Datidens byggemåte medfører påregnelige utettheter i vindspærresjiktet.

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

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Konstruksjonen mangler utlufting ved takutstikkene og det mangler vindtett/slagregnstetting i endevegg mot øst. Det ble registrert misfarging fra kondensering ved takutstikkene enkelte steder. Feil utførelse av dampspærre / diffusjonssperre i overgang til isolerte skråtakskonstruksjoner.

! 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. Synlig tørkesprekker i mørkbeisete vinduer. Det ble registrert fargesymptomer på punkterte glassfelt enkelte steder.

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

Det er avvik:

Naturlige aldringssvekkelser for tettepakning og isolerglass. Utvendig tørkesprekker i tilknytning til mørkbeiset overflate. Skyvedøren mangler tettepakning.

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

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det mangler utvendig terskelbeslag. Naturlige aldringssvekkelser for tettepakning og isolerglass. noe friksjon og redusert vrider hoveddør. Det mangler trinnadkomst til den tilbygde østlige delen.

! Utvendig > Utvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

Det er avvik:

Trappeløpet har synlig trinn / overflateslitasje. Det mangler håndløper på en side.

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

Det er avvik:

Enkelte merker etter mekaniske oppheng / innfestinger på veggflatene. Varierende grad av slitasje.

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

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er avvik:

Deler av skillekonstruksjonen er åpen og uisolert. Åpninger i skillekonstruksjonen medfører økt risiko for musinntrengning i boligen.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det ble registrert utilstrekkelig låsemulighet for sotlukedør i kjeller. Det er etablert tilkobling til utlufting fra enkelte rom, i tilknytning til pipeløpet på den østlige siden. Pipeløpet er ikke typegodkjent for denne løsningen.

! Våtrom > Hovedetasje > Bad 1 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Det er avvik:

Tekniske løsninger i våt-sonen i kombinasjon med aldringsvekkelser for tettesjikt medfører økt risiko for fuktproblematikk.

! Våtrom > Hovedetasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Det er avvik:

Tekniske løsninger i våt-sonen i kombinasjon med aldringsvekkelser for tettesjikt medfører økt risiko for fuktproblematikk.

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

Det er avvik:

Synlig bruksslitasje i tilknytning til benkplate. Det ble registrert redusert limdekning (bom) under enkelte fliser. Videre ble det registrert avføring fra mus bak komfyr.

Våt-sone ved utslagsvask i vaskeromsdelen er ikke ivaretatt. Det ble registrert lekkasje/utett pakning i tilknytning til kranhalsen på utslagsvasken i vaskeromsdelen.

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

Det er avvik:

Avkast er avsluttet på loft eller ført til pipeforingen.

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

Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Det ble registrert misfarging som følge av kondensering. Videre ble det registrert avføring fra mus. Kjøleromsdøren er ikke fabrikkfremstilt. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som omfatter service eller vedlikehold på kjøleromsaggregatet.

! 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.

frostrisiko tilbygg, kjeller
alder trukktank

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Kloakkluftingene i toalettrommet og på kryploftet er ufagmessig avsluttet.

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

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

Dørene mellom rommene er utført med trappeterskler som hindrer luftgjennomstrømning.

Det er ikke tilstrekkelig ventilering i boligen. Luftkanaler fra våtrommene er ført til luftesjikt i pipeløp.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Elektrisk anlegg tilknyttet hovedinntak og tavleskap i kjelleretasjen. Tavleskapet er utført med tradisjonelle skrusikringer, ettermontert automatsikring for kloakkpumpe og jordfeilbryter. Tilgjengelig kursfortegnelse i tavleskapet.

Nye kurser er ikke merket. Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon eller kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det ble registrert stedvis riss og sprekksymptomer i tilknytning til pussoverflater, hjørne og ventilgjennomføringer.

! Tomteforhold > Terrengforhold - 2 [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble registrert ujevnheter / setninger i den hellelagte opparbeidelsen. Videre ble det registrert ujevnheter i deler av den asfalterte opparbeidelsen. Trelemmer mot terreng fremstår med synlig slitasje.

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

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

Deler av den utvendige opparbeidelsen har fall inn mot grunnmur.

Nedløpsbrønner har stor grad av mosevekst og nedfall som medfører økt risiko for tilslamming og påfølgende redusert avrenningskapasitet.

! 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.

Deler av røropplegget i brytningspunktet mellom innvendig og utvendig side, kan være frostsatt i den kalde årstiden.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1977

Kommentar

Det er automatisk innhentede matrikelopplysninger og opplysninger som fremgår av ferdigattesten som legges til grunn for tidsangivelsen.

Anvendelse

Bolig

Standard

Boligen har normal standard.

Vedlikehold

Ut fra alder og byggemåte fremstår boligen som normalt vedlikeholdt. Det er for øvrig påregnelig oppgraderingsbehov for bygningsdeler, overflater, rom og installasjoner som har passert sin forventede brukstid eller hvor over halvparten av forventet brukstid har passert.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater, takutstikket på et punkt og gangbare deler av øverloftet.

Bærende undertak av trepanel. Undertaket er tekket med asfaltpapp. Teknisk utførelse kan ikke vurderes uten omfattende demontering av yttertaket. Yttertaket er tekket med betongtakstein.

Vurdering av avvik:

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

Deler av taktekingen har en del mosegroe. Det ble registrert taksteinsbrekkasjer i tilknytning til kilrennene. Lokale fuktmerker rundt pipegjennomføring. Synlige kondensskader i undertaket ved kloakkluftingen. Noe lav opplekting medfører redusert utlufting mellom undertak og yttertaktekkingen, med påregnelig raskere nedbrytning av opplektingen og opphopning av nedfall fra omkringliggende vegetasjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Inntil taktekingen skal omlegges må takstein i kilrenner skiftes. Videre må det føres jevnlig kontroll med overgangstekkinger i tilknytning til gjennomføringer i taket og overganger mellom takflatene.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål eller aluminum.
Fallforhold i renner er ikke vurdert.
Pipebeslag i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler taknedløp. Det ble registrert nedbøyninger i renner enkelte steder. Provisorisk tetting i innvendig hjørne, under kilrenne. Kilrenner har synlig flass / delaminering. Det mangler stige-trinn for feier i tilknytning til pipeløp over stue.

Konsekvens/tiltak

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

Ettermontere stige-trinn for feier. Det må påregnes kommende utskiftning av renner og beslag.

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 vindsperrsjiktet. 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.

Det mangler musebånd i tilknytning til veggfoten i den tilbygde delen. Datidens byggemåte medfører påregnelige utettheter i vindsperrsjiktet.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Tilstandsrapport

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

Etablere musetetting i tilknytning til den østlige tilbygde delen. Utlufting av kledningen, vindsperre og eventuell etterisolering er naturlig å utbedre når kledningen en gang skal skiftes. For øvrig normalt løpende overflatevedlikehold.



TE 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater, takutstikkene på et punkt og gangbare deler av øverloftet.

Taket er en plassbygget saltakskonstruksjon med horisontal isolering mot innredede rom og isolerte skråtak over stuedelen. Konstruksjonen har synlige utvendige dragere / bærende konstruksjonsdeler.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/krypløft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Konstruksjonen mangler utlufting ved takutstikkene og det mangler vindtett/slagregnstetting i endevegg mot øst. Det ble registrert misfarging fra kondensering ved takutstikkene enkelte steder. Feil utførelse av dampspærre / diffusjonssperre i overgang til isolerte skråtakskonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Etablere økt grad av utlufting og vindsperresjikt over isolasjon. Videre må det påregnes forebyggende tiltak mot mus på loftet.



Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2 og 3-lag glass. Kontrollerte glassfelt er produksjonsmerket 1973 og 1977. Spesialtilpassede skråvinduer i tilknytning til stue syd.

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 tettepakninger og isolerglasser. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for vinduene. Synlig tørkesprekker i mørkbeisede vinduer. Det ble registrert fargesymptomer på punkterte glassfelt enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Det er behov for løpende vedlikehold og det må påregnes kommende utskiftninger. Tettepakninger kan med fordel utbedres dersom det oppleves trekk i den kalde årstiden.



TG 3 Kjellervinduer

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene er særlig utsatt for fukbelastning ved vannsprut fra terreng eller snøsmelting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for omfattende rehabilitering eller utskiftning av vinduene.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Terrassedører

Malt tredør med isolerglass.
Skyvedør i tre med 3-lag glass, produksjonsmerket 1978.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlige aldringsvekkelser for tettestpaking og isolerglass. Utvendig tørkesprekker i tilknytning til mørkbeiset overflate. Skyvedøren mangler tettestpaking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt løpende vedlikehold og det må over tid påregnes kommende etterjusteringer, utskiftninger av glassfelt og tettestpakinger. Anbefaler jevnlig rengjøring og vedlikehold av glideskinne og bevegelige deler, i tilknytning til skyvedøren.



Hovedinngangsdører

Malte tredører.

Vurdering av avvik:

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

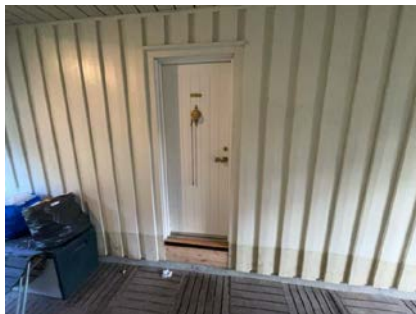
Det mangler utvendig terskelbeslag. Naturlige aldringsvekkelser for tettestpaking og isolerglass. noe friksjon og redusert vrider hoveddør. Det mangler trinnadkomst til den tilbygde østlige delen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatevedlikehold og etterjusteringer. Etablere trinnadkomst til den tilbygde østlige delen. Tettestpakinger kan med fordel skiftes dersom det oppleves trekk i den kalde årstiden. Normalt løpende vedlikehold og det må over tid påregnes kommende utskiftninger av glassfelt og tettestpakinger

Tilstandsrapport



Kjellerdør

Beiset tredør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- 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.

Døren er feilmontert og det ble registrert råteskade i terskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes utskiftning av døren, med tilhørende innpussing mellom mur og karm.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Terrasser

- Treterrasse med beiset tregulv og malt rekke i tilknytning til stue.
- Inntrukket enkel terrasse med trelemmer, i tilknytning til soverom vest.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Tilstandsrapport

Det er synlige sig / setninger og slitasje i tilknytning til trelemmer. Hovedterrassen har enkel fundamentering og synlige setninger. Synlig slitasje, tørkesprekker og stedvis råte. Rekkverk står direkte mot terrassegulv uten luftespalte og utsettes for vedvarende fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Beslag må skiftes ut/monteres.
- Rekkverkhøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Refundamentering og oppretting. Utskiftning av råteskadede overflater og konstruksjonsdeler, samt overflater med høy slitasjegrad.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Utvendige trapper - 2

Betongtrapp i tilknytning til kjellernedgang.

Vurdering av avvik:

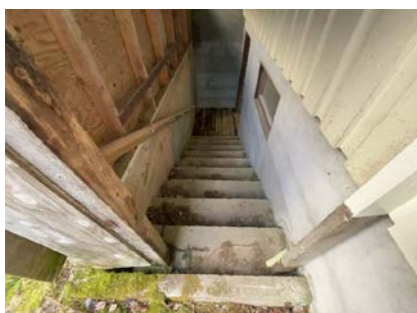
- Det er avvik:

Trappeløpet har synlig trinn / overflateslitasje. Det mangler håndløper på en side.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatevedlikehold og ettermontere håndløper på en side.



Tilstandsrapport

TG 3 Utvendige trapper - 1

- Betongkonstruksjoner i tilknytning til sekundæringgang.
- Provisorisk trinnadkomst med blokker av lettklinkerbetong, i tilknytning til inntrukket terrasse ved soverom vest.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Synlig overflateslitasje og manglende rekkverk / fallsikring.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Overflatevedlikehold og ettermontering av rekkverk / fallsikring. Anbefaler etablering av fast trinnadkomst til inntrukket terrasse ved soverom vest.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Overbygg kjellernedgang

Enkel trekonstruksjon av bindingsverk / stolper og taksperrer, festet direkte mot ytterkledningen. Veggside er kledd med kryssfiner. Det er benyttet metallplater som yttertakstekking.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjonen fremstår med enkel utførelse.
Det ble registrert råte i deler av sperrekonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ettersyn med mekaniske innfestinger mot yttervegg. Utbedring av råteskader i konstruksjon. Skifte ut kryssfinerplater med egnet impregneret ytterkledning. Ettermontere takrenner og nedløp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Tilstandsrapport

Innvendige gulver er utført med gulvbelegg, parkett, og tregulver.
Veggflatene er utført med malte plater, tapet og trepanel.
Det er benyttet takessplater og trepanel (malt og umalt) i tak / himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte merker etter mekaniske oppheng / innfestinger på veggflatene. Varierende grad av slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

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

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller / Bjelkelag i tre.

Vurdering av avvik:

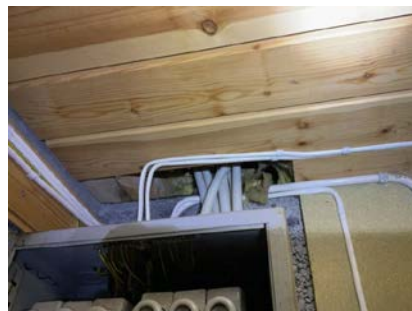
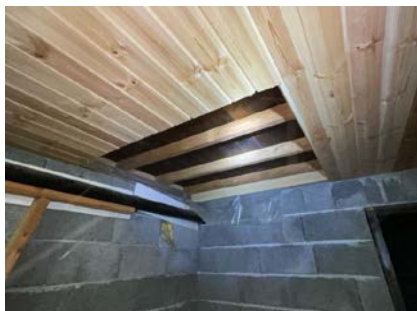
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Deler av skillekonstruksjonen er åpen og uisolert. Åpninger i skillekonstruksjonen medfører økt risiko for musinntrengning i boligen.

Konsekvens/tiltak

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

Isolere og tette åpninger skillekonstruksjon.



Radon

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

Eiendommen ligger i et område med lav/moderat 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 2 stk elementpiper.

Pipeløp i stue er utført med mursteinsforblending. Sotluker er plassert i kjellerrom.

Fyringsinstallasjoner er ikke funksjonstestet.

Tilstandsrapport

- Vedovn av støpejern i kjøkken.
- Vedovn av støpejern og peis med åpen grue i stue.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert utilstrekkelig låsemulighet for sotlukedør i kjeller. Det er etablert tilkobling til utlufting fra enkelte rom, i tilknytning til pipeløpet på den østlige siden. Pipeløpet er ikke typegodkjent for denne løsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedre sotlukelås og påkoblede fleksislange på loft.

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



Sotlukedør uten tilstrekkelig lukkemekanisme.



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjellerrom:

Uinnredede kjellerrom i boligens underetasje. Rommene er utført med åpne murkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Synlige fuktskader i kryssfiner-plater som ligger mot terrenggulvet.

Videre ble det målt noe høyt trefukttinnhold / vektprosent skillekonstruksjonen / takpanelen, noe som tilsier at det er opphopning av dampholdig luft med påfølgende høy luftfuktighet i kjelleretasjen.

Forhøyede fuktverdier i rom under terreng med tilbakefylte yttervegger kan være forårsaket av fuktvandring i ytterkonstruksjonen og/eller innvendig kondensering som følge av dampholdig inneluft som kondenserer mot kalde yttervegger / overflater.

Konsekvens/tiltak

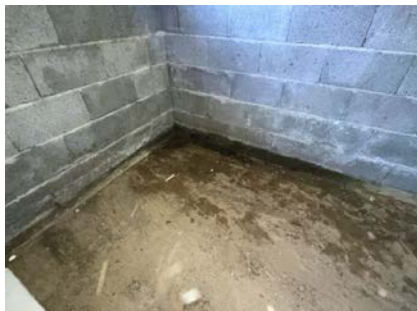
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Tilstandsrapport

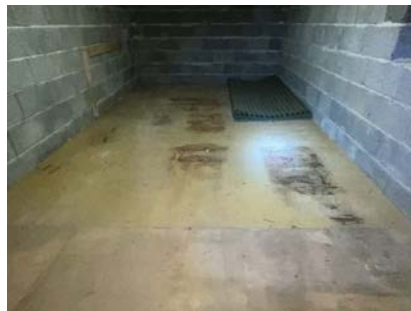
Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr. Påvist fuktvandring i tilbakefylte deler av ytterkonstruksjonen medfører at etasjen ikke er egnet for innredning med trematerialer, inntil drenering og tilstrekkelig fuktsikring av murverket er utført.

Anbefaler å ettermontere plast mot terreng / grunnen som forebyggende tiltak mot kondensering og høy luftfuktighet i kjellerrommene. Eventuelt kan det også installeres rotoravfukteranlegg for uttørking av rommene i kjelleretasjen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Synlig fuktvandring - Veggfot - Tilbakefylt ytterkonstruksjon.



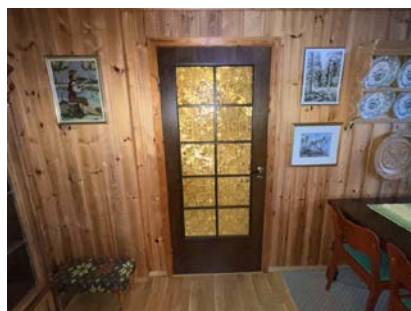
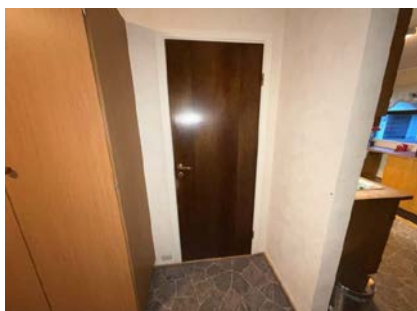
Oppfuktet kryssfiner-plater mot terreng.



Oppfuktet kryssfiner-plater mot terreng.

TG 1 Innvendige dører

Boligen er utført med overflatebehandlede finèrdører. Moderat slitasje.



VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD 1

TG 3 Generell

Baderom fra før 1997.
Det er ikke utarbeidet dokumentasjon for våtromsarbeidene.

Overflater:

Gulvbelegg med oppkant. Veggflatene er utført med ettermonterte brystningsfliser og tapet. Det er benyttet takessplater i tak / himlingen.

Tilstandsrapport

Utstyr:

Standard toalett, servantinnredning og dusjgarnityr.

Vurdering av avvik:

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

Vindu ligger innenfor våt-sone for dusjvann. Det ble registrert sprekk i belegget ved terskel. Aldringssvekkelser for gulvbelegg. Det er kun naturlig ventilering av våtrommet.

Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes kommende renovering av badet som følge påløpt slitasje og tekniske merknader. Ved eventuell videre bruk og før en eventuell renovering av badet, anbefales ettermontering av dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra dusjvann mot overflatene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



HOVEDETASJE > BAD 1

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført fuktmåling ved avløpsgjennomføringen i etasjeskillet. Det er ikke avdekket skadelige fuktverdier, ved måling av trefukttinnhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tekniske løsninger i våt-sonen i kombinasjon med aldringssvekkelser for tettesjikt medfører økt risiko for fuktproblematikk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet må renoveres.

Tilstandsrapport



Fuktmåling ved avløpsgjennomføringen i skillekonstruksjonen - Tørr konstruksjon i gjennomføringen.

HOVEDETASJE > BAD 2

Generell

Baderom fra før 1997.
Det er ikke utarbeidet dokumentasjon for våtromsarbeidene.

Overflater:

Gulvbelegg med oppkant. Veggflatene i dusjsjonen er utført med våtromsbelegg. Øvrige veggflater er utført med våtromstapet og det er benyttet takessplater i tak/himlingen.

Utstyr:

Standard toalett, servantinnredning og dusjgarnityr.
Baderommet er utført med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert svimerker / varmgangsmarker i gulvbelegg. Videre ble det registrert oppheng og ufagmessig utførelse av fuge i beleggoverganger, i dusjsjonen. Noe løs innfesting av toalett. Våtrommet har kun naturlig ventilering, noe som medfører redusert utlufting.

Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes kommende renovering av baderommet som følge påløpt slitasje og tekniske merknader. Ved eventuell videre bruk og før en eventuell renovering av baderommet, anbefales ettermontering av dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra dusjvann mot overflatene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



HOVEDETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført fuktmåling ved avløpsgjennomføringen i etasjeskillet. Det er ikke avdekket skadelige fuktverdier, ved måling av trefukttinnhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tekniske løsninger i våt-sonen i kombinasjon med aldringssvekkelser for tettesjikt medfører økt risiko for fuktproblematikk.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Våtrommet må renoveres. Ved eventuell videre bruk og før en eventuell renovering av baderommet, anbefales ettermontering av dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra dusjvann mot overflatene.



Fuktmåling ved avløpsgjennomføringen i skillekonstruksjonen - Tørr konstruksjon i gjennomføringen.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken og vaskerom i åpen løsning.

Overflater:

Gulvbelegg. Veggflatene er utført med tapet og fliser over benk. Det er benyttet takessplater i tak / himlingen.

Innredning:

kjøkkeninnredning med over og underskaper. Fronter i overflatebehandlet naturtre.

Utstyr: (ikke funksjonstestet)

Utslagsvask.

Integrert oppvaskmaskin. Avsatt plass til komfyr.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Synlig bruksslitasje i tilknytning til benkplate. Det ble registrert redusert limdekning (bom) under enkelte fliser. Videre ble det registrert avføring fra mus bak komfyr.

Våt-sone ved utslagsvask i vaskeromsdelen er ikke ivaretatt. Det ble registrert lekkasje/utett pakning i tilknytning til kranhalsen på utslagsvasken i vaskeromsdelen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kontakte vvs-fagmann for utbedring av kranhals med utett pakning. Det er behov for forebyggende tiltak mot mus.

Eventuelle oppgraderingsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.

Anbefaler på generelt grunnlag å ettermontere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper / waterguard, for å redusere risikoen for fuktskader ved eventuelle lekkasjer (Ikke forskriftsmessig påkrevet som følge av boligens alder).

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator med avkast til loft eller pipeforing.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avkast er avsluttet på loft eller ført til pipeforingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avkast må føres ut på yttervegg eller over tak.



SPESIALROM

HOVEDETASJE - TILBYGG > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Enkel toalettromsløsning i tilknytning til boligens tilbygde østlige side.

Overflater:

Gulvbelegg. Veggflatene er utført med malte plater og det er benyttet takesplater i tak / himlingen.

Utstyr:

Servant og toalett.

Oppvarming er med veggmontert stråleovn.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Toalettrommet fremstår med høy slitajegrad. Kloakkluftingen er avsluttet i rommet. Løsningen medfører økt risiko for avgassing.

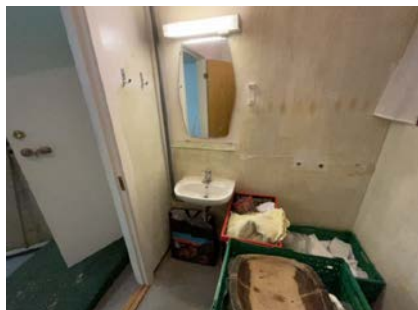
Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det er et generelt behov for renovering av toalettrommet, etablering av elektrisk styrt avtrekksventilering og utbedring av kloakkluftingen. Videre må installasjoner og røropplegg sikres mot frost.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



HOVEDTASJE > KJØLEROM

TE 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom i tilknytning til vindfang - Østlig side.

Overflater:

Gulvbelegg. Vegg og takflater er utført med trepanel.

Utstyr:

Nyere kjøleromsaggregat. Ukjent alder på installasjonen.

Vurdering av avvik:

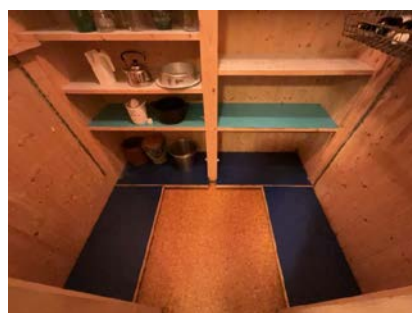
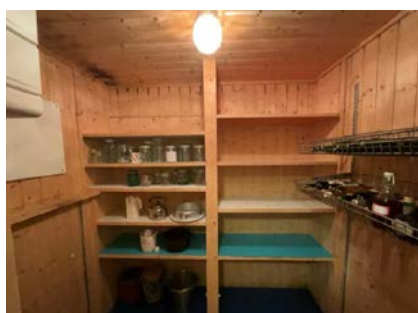
- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Det ble registrert misfarging som følge av kondensering. Videre ble det registrert avføring fra mus. Kjøleromsdøren er ikke fabrikkfremstilt. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som omfatter service eller vedlikehold på kjøleromsaggregatet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det må gjøres ytterligere undersøkelser av konstruksjonsoppbygningen. Videre må det påregnes installering av ny kjøleromsdør. Anbefaler å rekvirere service / ettersyn på kjøleromsaggregatet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TE 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Boligen er utført med vannrør/trykrør 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.

frostrisiko tilbygg, kjeller
alder trucktank

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Anbefaler å kontakte vvs-fagmann for gjennomgang og vurdering av eldre trykrør/vannrør. Videre anbefales ettermontering av waterguard / lekkasjestopper i tilknytning til rom med vanninstallasjoner, uten sluk og tettesjikt for håndtering av lekkasjevann.



TE 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast.

Tilgjengelige opplysninger tilsier at boligen er tilknyttet kommunalt avløp, via privat avløpspumpe.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Kloakkluftingene i toalettrommet og på kryptloftet er ufagmessig avsluttet.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Anbefaler frostsikring av rør i kalde rom. Eksempelvis uisolerte kjellerrom. Anbefaler å kontakte vvs-fagmann for gjennomgang og vurdering av eldre røropplegg. Videre må det gjøres en vurdering og utbedringstiltak på kloakk-luftingene.

Tilstandsrapport



Avbrutt kloakklufting på kryploft.



Kondensering fra feil kloakklufting på kryploft.



Styrestrøm - Privat avløpspumpe.

TG 2 Ventilasjon

Periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkkenet. Tilluftsventilering er begrenset til spalter vinduer.

Vurdering av avvik:

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

Dørene mellom rommene er utført med trappeterskler som hindrer luftgjennomstrømning.

Det er ikke tilstrekkelig ventilering i boligen. Luftkanaler fra våtrommene er ført til luftesjikt i pipeløp.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Anbefaler ettermontering av elektriske avtrekksvifter i våtrommene med avkast ut, 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 3 Kjølemotor - Kryploft

Gjenstående kjølemotor er plassert på kryploft.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Installasjonen er ikke i bruk og vurderes som defekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Demontering og sanering av installasjonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Varmtvannstank

Varmtvannsbereder (Ca 200 liter) er plassert i kjeller
Berederen er produksjonsmerket 1980

Årstill: 1980

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes kommende utskiftning av berederen som følge av naturlige aldringsvekkelser.



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 hovedinntak og tavleskap i kjelleretasjen.

Tavleskapet er utført med tradisjonelle skrusikringer, ettermontert automatsikring for kloakkpumpe og jordfeilbryter. Tilgjengelig kursfortegnelse i tavleskapet.

Nye kurser er ikke merket.

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

Tilstandsrapport

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.
Dødsbo - Har ikke kjennskap til dette
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Dødsbo - Har ikke kjennskap til dette
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Dødsbo -
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?
Dødsbo - Har ikke kjennskap til dette
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Dødsbo -
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Dødsbo - Har ikke kjennskap til dette

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

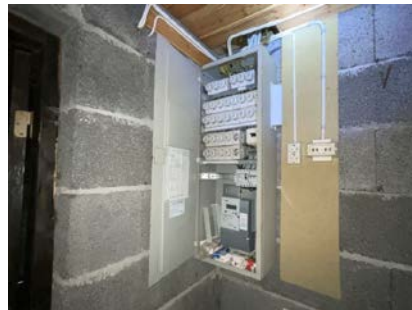
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne 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.

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.

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

Tilstandsrapport



TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat er over 10 år. Det mangler røykvarsler i den tilbygde østlige delen.

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

Kostnadsestimat: 1000,-

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Terrengforholdene i området tilsier at boligen er fundamentert mot leire og/eller morenemasser.

Tilstandsrapport

TE 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilbakefylt ytterkonstruksjon mot kjelleretasjen. Grad av tilslamming og eventuelle drenerør i grunnen kan ikke vurderes uten terrenngrep.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil være avgjørende.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Behovet for tiltak langs tilbakefylte deler av grunnmuren avhenger av den fremtidige bruken av underetasjen. Dersom det foreligger planer om etterinnredning av underetasjen må dreneringen skiftes på alle sider og det må etableres kapillærbrytende sjikt / fuktsperre mot grunnen. Arbeidene må utføres av eller i samråd med kompetanse innen fuktfysikk. Eventuelle tiltak må også sees i sammenheng med avsnittene: Rom under terreng og terrengforhold.

TE 2 Grunnmur og fundamenter

Synlige deler av grunnmuren er oppført i blokker av lettklinkerbetong. Sandgulv mot terreng i underetasjen. Støpt betonggulv mot grunnen i den østlige tilbygde delen og deler av gulvet på den sydlige siden av kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det ble registrert stedvis riss og sprekksymptomer i tilknytning til pussoverflater, hjørne og ventilgjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak. Riss eller sprekker i grunnmurer må observeres over tid for å se eventuelle endringer. Kosmetisk overflatevedlikehold må for øvrig påregnes og sprekker i den vertikale konstruksjonen kan med fordel tettes på utvendig side.

Åpning i murkonstruksjonen hvor det er etablert netting bør forblendens. Enten ved installering av vindu eller murforblending.



TE 2 Terrengforhold - 2

Tilstandsrapport

Delvis hellelagt uteareal, asfaltert innkjørsel og trelemmer mot terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert ujevnheter / setninger i den hellelagte opparbeidelsen. Videre ble det registrert ujevnheter i deler av den asfalterte opparbeidelsen. Trelemmer mot terreng fremstår med synlig slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes kommende utbedring av den hellelagte opparbeidelsen. Trelemmer mot terreng er særlig utsatt for fuktbelastning og påfølgende råteskader. Trelemmene kan med fordel fjernes og erstattes med alternativ opparbeidelse.



1 TG 2 Terrenforhold

Tomteopparbeidelsen rundt boligen er hovedsakelig flatplanert.

Vurdering av avvik:

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

Deler av den utvendige opparbeidelsen har fall inn mot grunnmur.

Nedløpsbrønner har stor grad av mosevekst og nedfall som medfører økt risiko for tilslamming og påfølgende redusert avrenningskapasitet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rens og vedlikehold av nedløpsbrønner.

Terrenforholdene må holdes under oppsikt. Eventuelle tiltak må vurderes i forhold til overvannstilsig i nedbørsperioder og perioder med overganger mellom frost og snøsmelting. Eventuelle tiltak og terrengjusteringer bør også vurderes i forbindelse med en fremtidig redrening rundt boligen.

1 TG 2 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.

Merk:

Kursmerkingen i el-tavleskapet tilsier at det er etablert privat avløpspumpe på eiendommen. Pumpen er ikke lokalisert eller vurdert.

Tilstandsrapport

Utvendig stoppekran er ikke lokalisert, anvist eller vurdert.

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.

Deler av røropplegget i brytningspunktet mellom innvendig og utvendig side, kan være frostsatt 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.

Anbefaler å kontakte vvs-fagmann for vurdering av vann og avløpsledninger. Det er naturlige aldringsvekkelser for vann og avløpsanlegget som legges til grunn for vurderingen. Videre må det etableres serviceavtale for privat avløpspumpe.

Oljetank

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

Halvtekke - Nordlig side

Det er oppført enkel trekonstruksjon med metallplater som takteking på tomtens nordlige side. Konstruksjonens alder og funksjon er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjonen fremstår i redusert forfatning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes sanering (demontering og avfallshåndtering). Kostnadsestimatet omfatter demontering og fjerning av bygningsdelene.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1985

Kommentar

Det er automatisk innhentede matrikelopplysninger som legges til grunn for tidsangivelsen.

Standard

Bygningen har normal enkel garasjestandard.

Vedlikehold

Bygningen har noe vedlikeholdsbehov og behov for utbedring av råteskadede vindskier.

Beskrivelse

Støpt betongplate / betongsåle og ringmur av lettklinkerblokker. Det ble registrert riss og sprekker i betonggulvet. Videre ble det registrert sprekk i ringmuren, sannsynligvis som følge av mindre setninger i grunnen, på den sydlige siden.

Den vertikale ytterkonstruksjonen er oppført i uisolert bindingsverk i tre. Utvendige overflater er utført med stående malt tømmermannskledning. Innvendig plateledning av X-finèr er delvis oppfuktet som følge av kondensering og høy luftfuktighet. Ettermontert luke i yttervegg på den nordlige siden medfører at konstruksjonen tidvis er eksponert for slagregnsinntrengning.

Taket er en plassbygget saltakskonstruksjon med bærende undertak av trepanel. Yttertaket er tekket med betongtakstein. Noe lav lekkehøyde medfører redusert utlufting av undertaket, med påregnelig raskere nedbrytning av opplektingen og opphopning av nedfall fra omkringliggende vegetasjon. Det ble registrert råteskader i vindskiene. Det mangler snøfangere på tak (forskriftsmessig påkrevet). Videre mangler nedløpsavslutninger. Det ble registrert flass / slitasje i tilknytning til takfotbeslag. Normal alders slitasje for takrenner og tilhørende beslag.

Bygningen er utført med to leddporter i tre, med beisede overflater. Portene fremstår med moderat slitasje. Det var kun den ene porten som var funksjonell på befaringstidspunktet. Det må påregnes kommende oppgradering av portåpnere, rekallibrering, etterjustering, samt smøring av bevegelige deler.

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

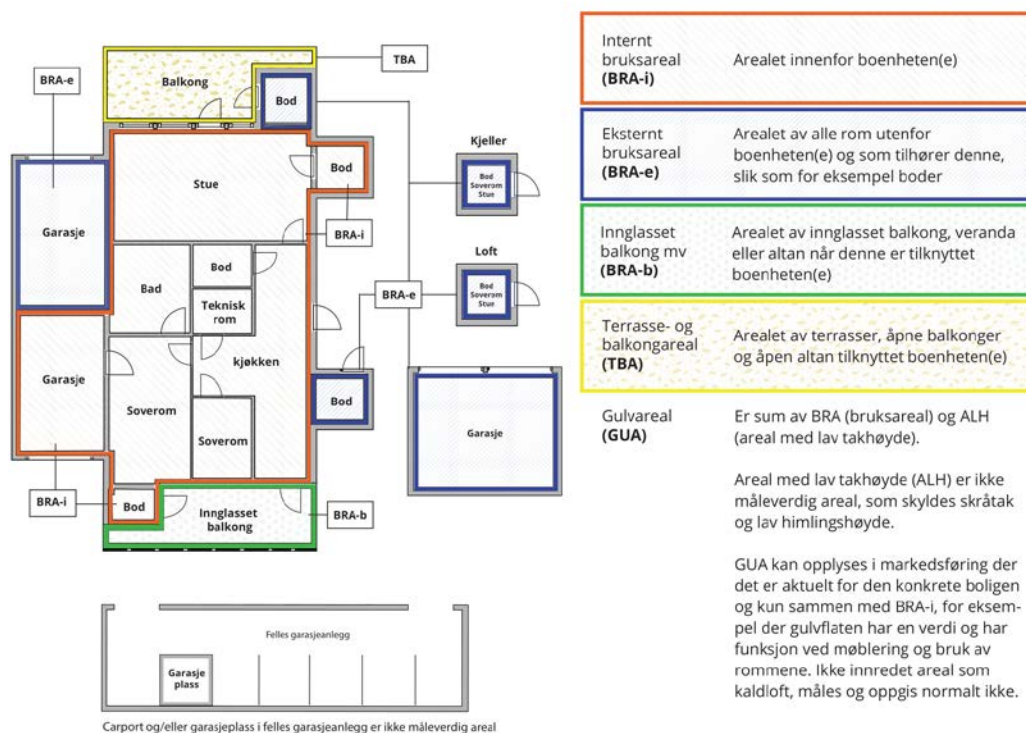
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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?](#)

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

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)		
Hovedetasje	159			159	22
Hovedetasje - Tilbygg		32		32	
Kjeller		149		149	
SUM	159	181			22
SUM BRA	340				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Vindfang 1, Kjølerom , Kjøkken , Stue , Gang , Vindfang 2, Bad 1, Mellomgang, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bod , Bad 2		
Hovedetasje - Tilbygg		Verksted , Toalettrom	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Boligen har en innholdsrik planløsning.

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

Terrasse og balkongarealer (TBA):

Det er det samlede arealet av terrassene i tilknytning til soverom og stue som fremgår av rapporten. Kjøper kan ikke påberobe arealsvikt / arealmangel i forbindelse med opplysningene om TBA som fremgår av rapporten. Tilkomsttrapper, 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:

Det er ikke fullt ut samsvar mellom fremlagte tegninger og faktiske planløsninger / rombruk og fasader. Vurderingen omfatter også rominndelingen i kjelleretasjen.

Utvendig:

Den overbygde kjellernedgangen fremgår ikke av tilgjengelige tegninger. Opprinnelig garasjeport i den tilbygde delen er skiftet med 2 vinduer. Tegningene omfatter ikke samtlige fasader.

Innvendig:

Opprinnelig vaskerom, dagligrom og kjøkken er omgjort til kjøkken og vaskerom i åpen løsning. Eksisterende bod i tilknytning til vindfang 2 (sekundærinnngang) fremgår ikke av tilgjengelige tegninger. Opprinnelig garderobe mellom soverom og baderommet på den nordvestlige siden inngår i soverommet som åpen løsning.

Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at bruksendringene er formelt omsøkt eller byggemeldt.

Kjeller:

Rominndelingene i kjelleretasjen samsvarer ikke med fremlagte tegninger. Etasjen er utført med sekundærrom og defineres som tilleggsdel. Endringene er derfor ikke søknadspliktige.

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:

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		30		30	
SUM		30			
SUM BRA	30				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ingen tilgjengelige tegninger. Det er derfor uvisst om bygningen er formelt omsøkt og godkjent.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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	155	185
Garasje	0	30

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.12.2024	Espen Martinsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4217 ÅMLI	42	51		0	3929.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ljoslandsvegen 84

Hjemmelshaver

Austenå Margit

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Tilgjengelige opplysninger tilsier at bygningen er tilknyttet kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Tilgjengelige opplysninger tilsier at boligen er tilknyttet kommunalt avløp via privat avløpspumpe.

Om tomten

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

Siste hjemmelovergang

År	Type
2020	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Oppdragsbekreftelse.			Gjennomgått		Nei
El-sjekk. Spørsmål til eier / selger.			Gjennomgått		Nei
Tegning - Bolig. Udatert.			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest. Datert 1981.			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: 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 omsluttede 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, og betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DB2036>

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

Ljoslandsvegen 84, 4865 ÅMLI

01 Jan 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Ljoslandsvegen 84

Postadresse

Ljoslandsvegen 84

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Ble bygd av eier på midten av 1970 tallet

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Siden den ble bygd

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Hovedselger

Tobiassen, Hilde



Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

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 94413256

Egenerklærings skjema

Name

Tobiassen, Hilde

Date

2025-01-01

Identification

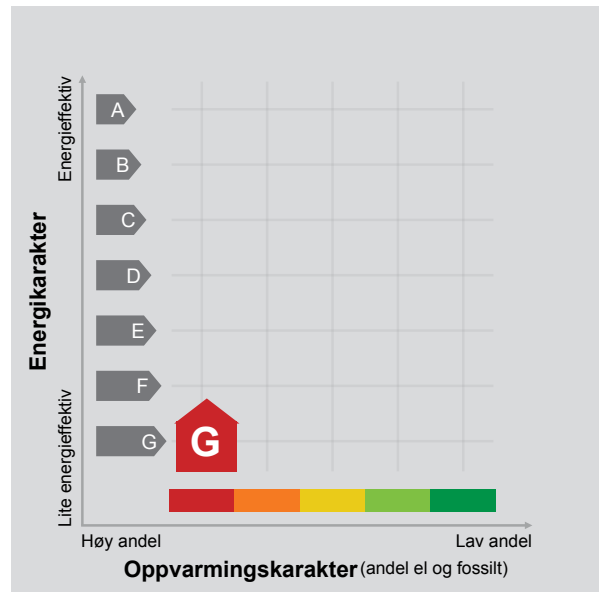
 bankID Tobiassen, Hilde



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

ENERGIATTEST

Adresse	Ljoslandsvegen 84
Postnummer	4865
Sted	AML1
Kommunenavn	Amli
Gårdsnummer	42
Bruksnummer	51
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	167715680
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-67582
Dato	15.01.2025



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)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Etterisolering av yttervegg

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

- Tiltak utendørs
- Redusér innnetemperaturen

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima 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 1977
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 370
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

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/>.





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.

Riktige opplysninger om 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

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: 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 7: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 8: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Brukertiltak

Tiltak 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 19: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
 Kjøleskap / kombiskap Fryseskap / -boks Komfyr/stekeovn/koketopp
 Oppvaskmaskin Annet: _____
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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte 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

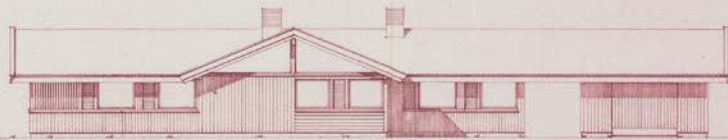
Selgers initialer



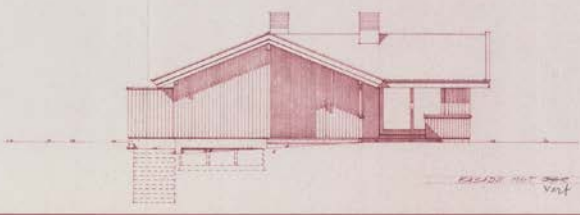
FRONT ELEVATION



RIGHT SIDE ELEVATION



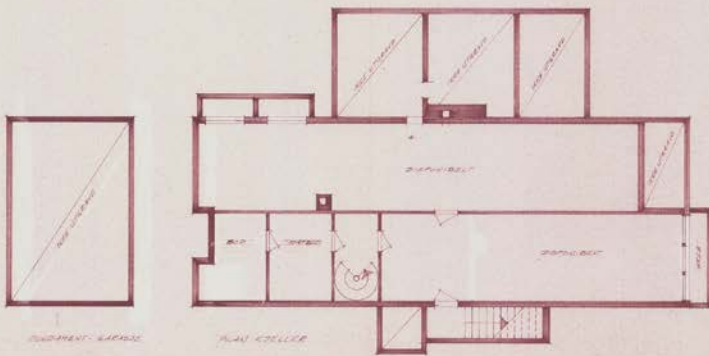
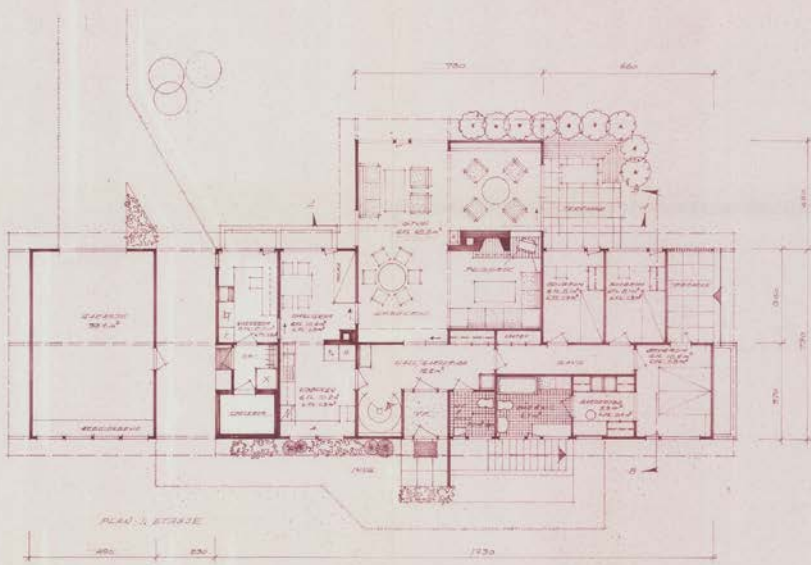
LEFT SIDE ELEVATION



REAR ELEVATION

2

PROJECT NO. 1011 SHEET NO. 2 OF 2 DATE: 1911	Mileston	Top
	1.00	Trac.
		Kh.
Existing for		
[Blank space for notes or details]		
Established by		



ARCHITECT'S OFFICE 1000 MAIN STREET, ST. LOUIS, MO.	Miscellaneous	Topic	
	Plan	Trac.	
	Exhib.		
Existing for			
Planned by			
Established at			

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Salve Austenå

4850 ÅMLI

Journalnr.
Dato, avsluttende synsforr.
11/6 - 81

Arbeidssted	Sletteemo II, gnr. 42, bnr. 47
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Enebolig
Byggherre	Salve Austenå, 4850 Åmli
Byggemelder	Salve Austenå, 4850 Åmli
Ansvarshavende	Salve Austenå, 4850 Åmli

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

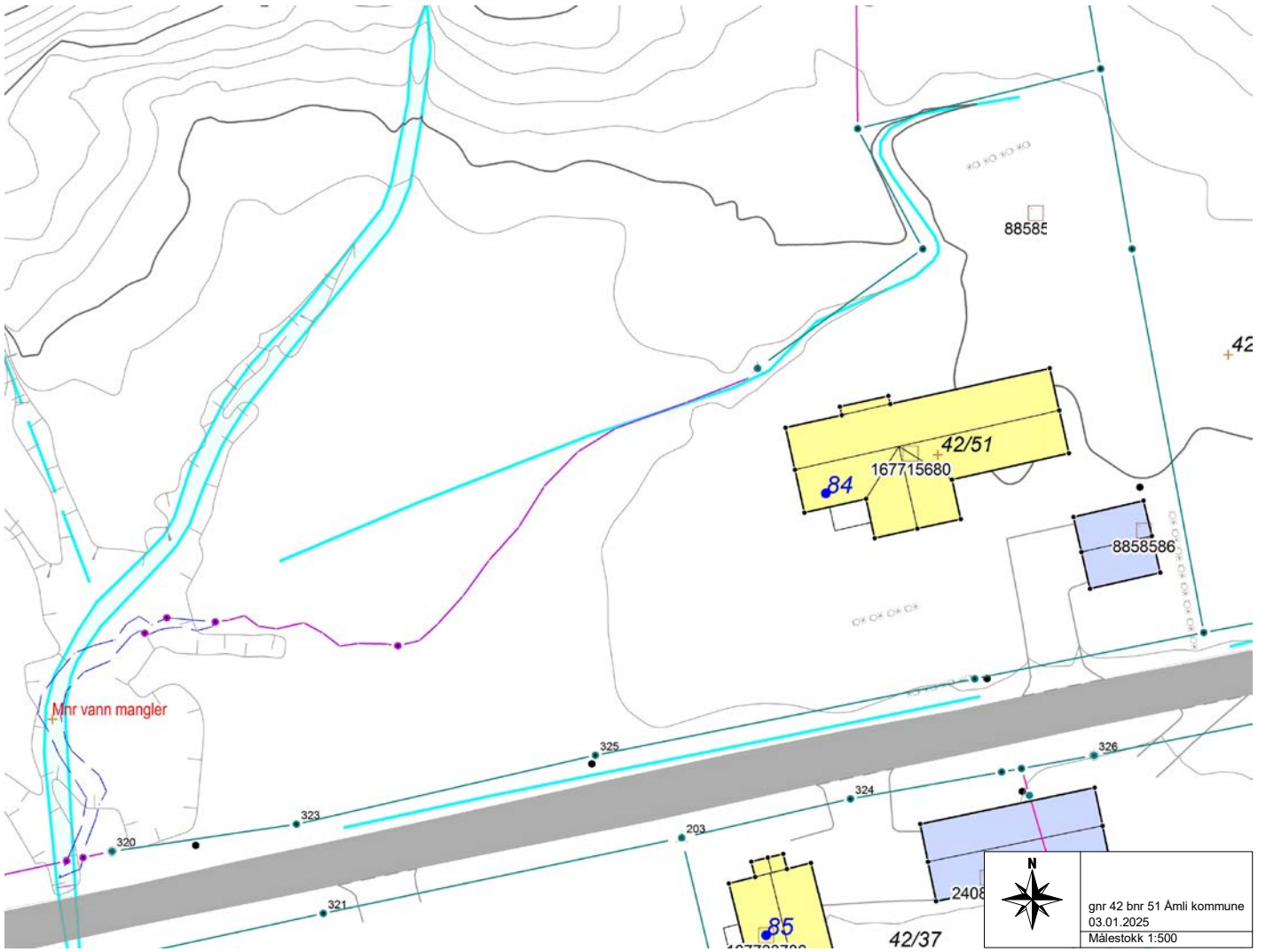
Merknader :

Huset er oppført i samsvar med tegninger, godkjent av bygningsrådet 9.8.77.

Åmli _____ den 11/6- 81 _____

ÅMLI BYGNINGSRÅD
Sigmund Tveit

Sigmund Tveit



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4217 - ÅMLI

Gårdsnummer: 42

Bruksnummer: 51

Utskriftsdato/klokkeslett: 25.05.2021 kl. 09:30

Produsert av: Karstein Vaule

Attestert av: Åmli kommune

25/5-21
Karstein Vaule

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: SLETTEMO III
Etableringsdato: 22.08.1973
Skyld: 0,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst
Beregna areal for 42 / 51
3 929,2 m2 Ukjent grenseforløp
Areal Kommentar

Eierforhold

Tinglyste eierforhold	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel	
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	150239	LJOSLANDSVEGEN 84	1 / 1
Hjemmelshaver		AUSTENÅ MARGIT	4865 ÅMLI		

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6514183	469450		3 929,2 m2	Hjelpelinje vannkant

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Endret dato	Signatur	Dato
Arsak til feilretting	Annen referanse			

Sammenlåing av matrikkelenheter	20.05.2021	Tinglyst	20.05.2021	vaulkars 20.05.2021
Sammenlåing	21/852	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	4217 - 42/47	-2 150,8
		Avgiver	4217 - 42/74	-518,4
		Mottaker	4217 - 42/51	2 669,2

Omnummerering v/kommuneendring
Omnummerering

Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
		Omnummerert til:	4217 - 42/51	
		Omnummerert fra:	0929 - 42/51	

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Skylddeling			22.08.1973								
Skylddeling						Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring			
						Avgiver	0929 - 42/3	-1 270			
						Mottaker	0929 - 42/51	1 270			

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet			14.01.2016								
Kartforretning			2016/103			Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring			
						Berørt	0929 - Mnr vann mangler	0			
						Berørt	0929 - 42/2	0			
						Berørt	0929 - 42/3	0			
						Berørt	0929 - 42/5	0			
						Berørt	0929 - 42/47	0			
						Berørt	0929 - 42/51	0			
						Berørt	0929 - 42/74	0			

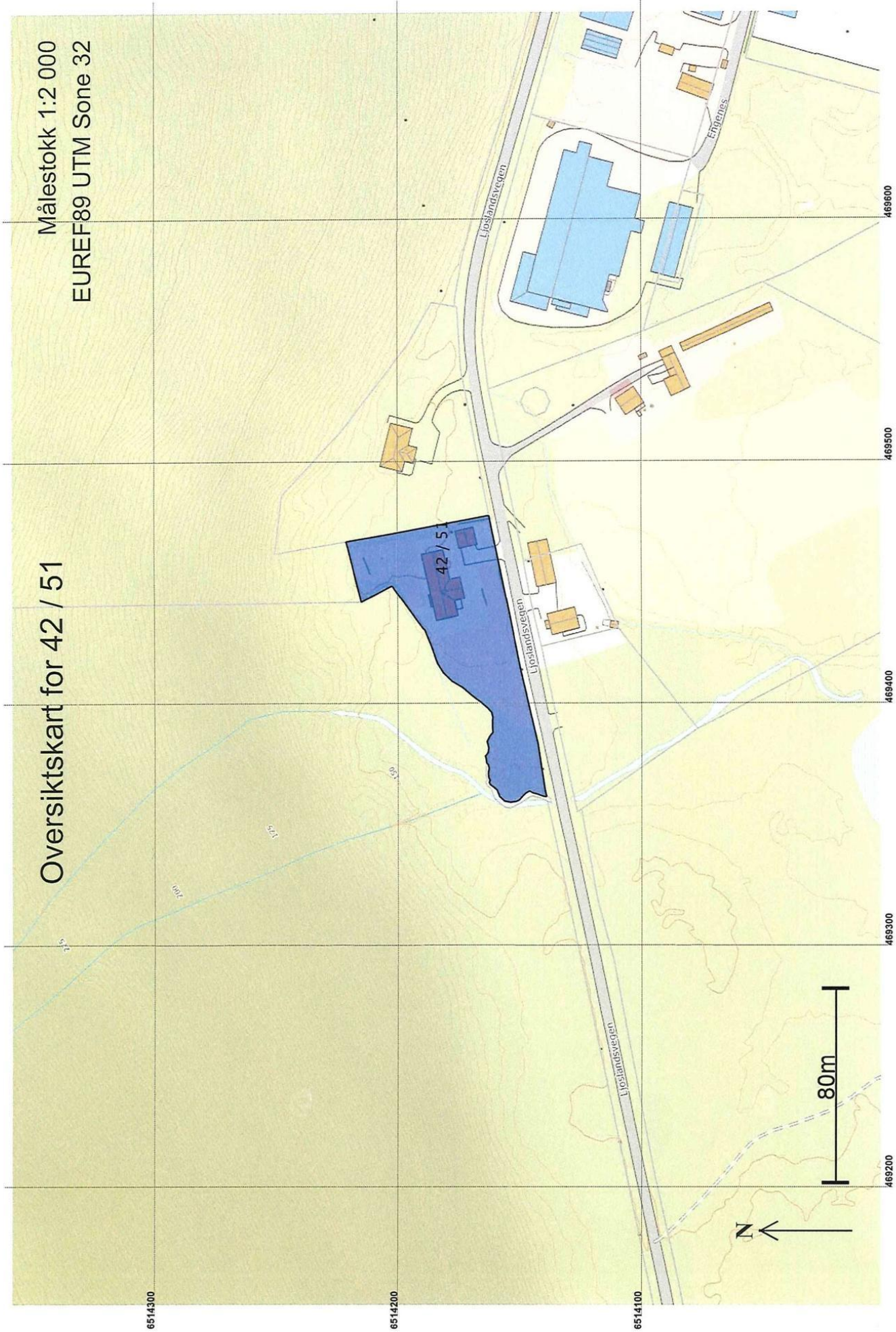
Adresser

Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adressekode	Adresse	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Ljoslandsvegen	Kildekode	Koordinat	Øst		Nei
		1023	84		Grunnkrets: 0105 ÅMLI 2	
					Stemmekrets: 1 KYRKJEBYGDGA	
					Kirkesokn: 05080404 Åmli	
					Postnr.område: 4865 ÅMLI	
					Tettsted: 3591 Åmli	

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse					
Tiltakshaver	167 715 680	AUSTENÅ SALVE							
Bygningsnr:			0	Ant. boliger: 1					
Løpenr:			272	Ant. etasjer: 2					
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		0	Vannforsyning:					
	Nord: 6514183 Øst: 469447		272	Avløp: 01.01.1977					
Bygningseendringskode:			0	Har heis: Nei					
Bygningstype:	Enebolig		0	Midlertidig brukstillatelse:					
Næringsgruppe:	Bolig		0	Ferdigattest:					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk		0						
Energikilder:			0						
Oppvarming:			0						
Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2			
H01	1	156	0	156	0	0			
K01	0	116	0	116	0	0			
Bruksenheter									
Adresse		Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1023 Ljoslandsvegen 84		H0101	Bolig	272	0	Kjøkken	0	0	42/51

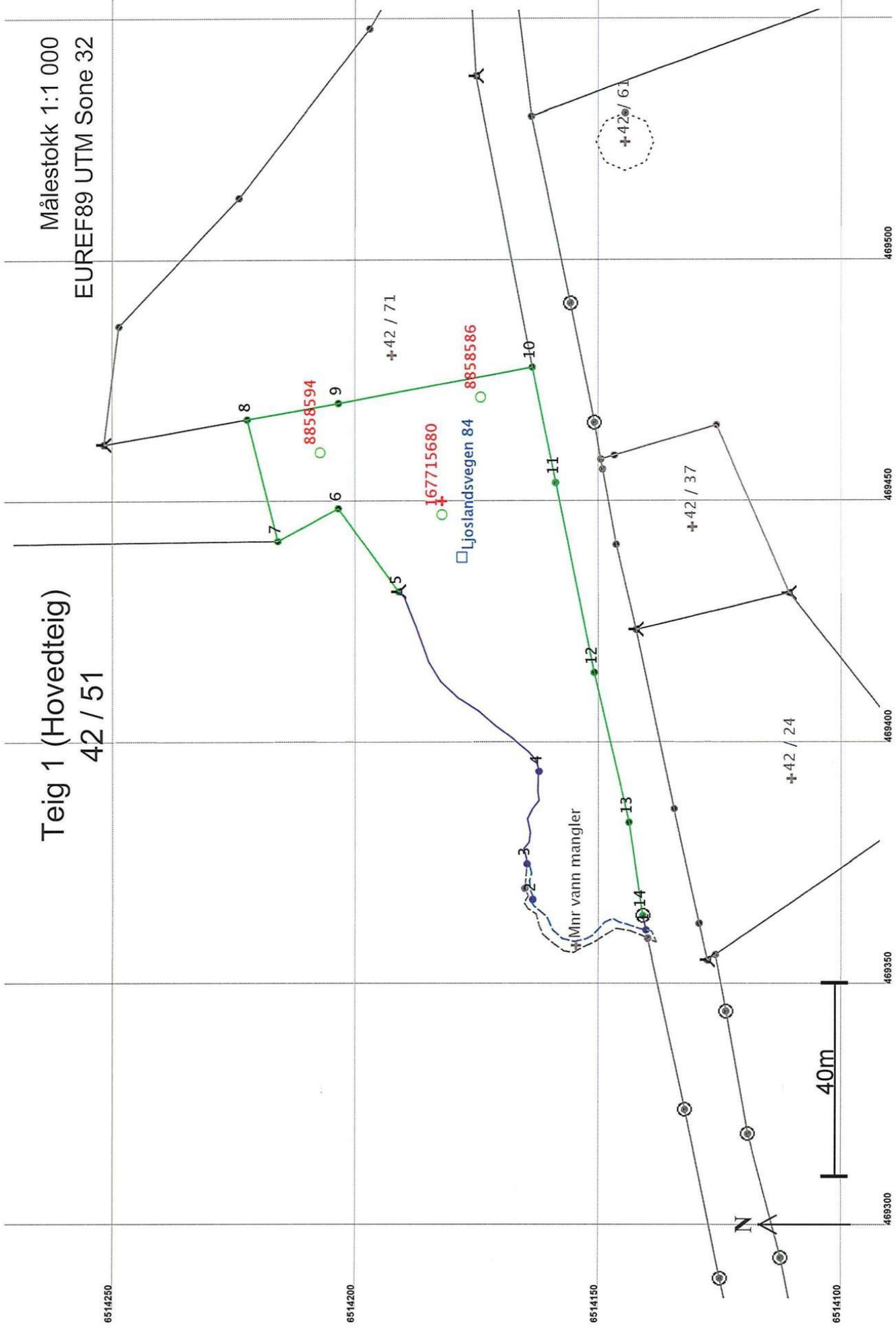
Oversiktskart for 42 / 51

Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 32



Teig 1 (Hovedteig) 42 / 51

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



Areal og koordinater

Areal: 3 929,2

Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Representasjonspunkt: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6514183

Øst: 469450

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i / Lengde (m)	Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6514141,07	469361,03		Geometrisk hjelpepunkt	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	36	
2	6514164,37	469367,46	30,11	Hjelpelinje vannkant	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	36	
3	6514165,53	469374,77	7,80	Hjelpelinje vannkant	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	36	
4	6514163,07	469393,75	20,29	Følger midten av elv eller bekk	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	36	
5	6514191,87	469431,11	48,73	Følger midten av elv eller bekk	10 Terrengmålt	36	
6	6514204,28	469448,28	Jord Bolt	21,19	10 Terrengmålt	13	
7	6514216,76	469441,50	Jord Annet grensemerke	14,20	10 Terrengmålt	13	
8	6514223,00	469466,80	Jord Annet grensemerke	26,06	10 Terrengmålt	13	
9	6514204,27	469470,07	Jord Annet grensemerke	19,01	10 Terrengmålt	13	
10	6514164,43	469477,49	Jord Annet grensemerke	40,53	10 Terrengmålt	13	
11	6514159,64	469453,67	Ukjent	24,30	10 Terrengmålt	15	
12	6514151,70	469414,25	Umerket	40,21	10 Terrengmålt	15	
13	6514144,55	469383,21	Umerket	31,85	10 Terrengmålt	15	
				19,37	10 Terrengmålt	15	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6514141,72	469364,05	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	15	
			3,09				



Skatteetaten

Dato
14.01.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

SØRMEGLEREN AS
Postboks 33
4661 KRISTIANSAND S

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4217 ÅMLI

Gnr 42 Bnr 51 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Ljoslandsvegen 84, 4865 ÅMLI

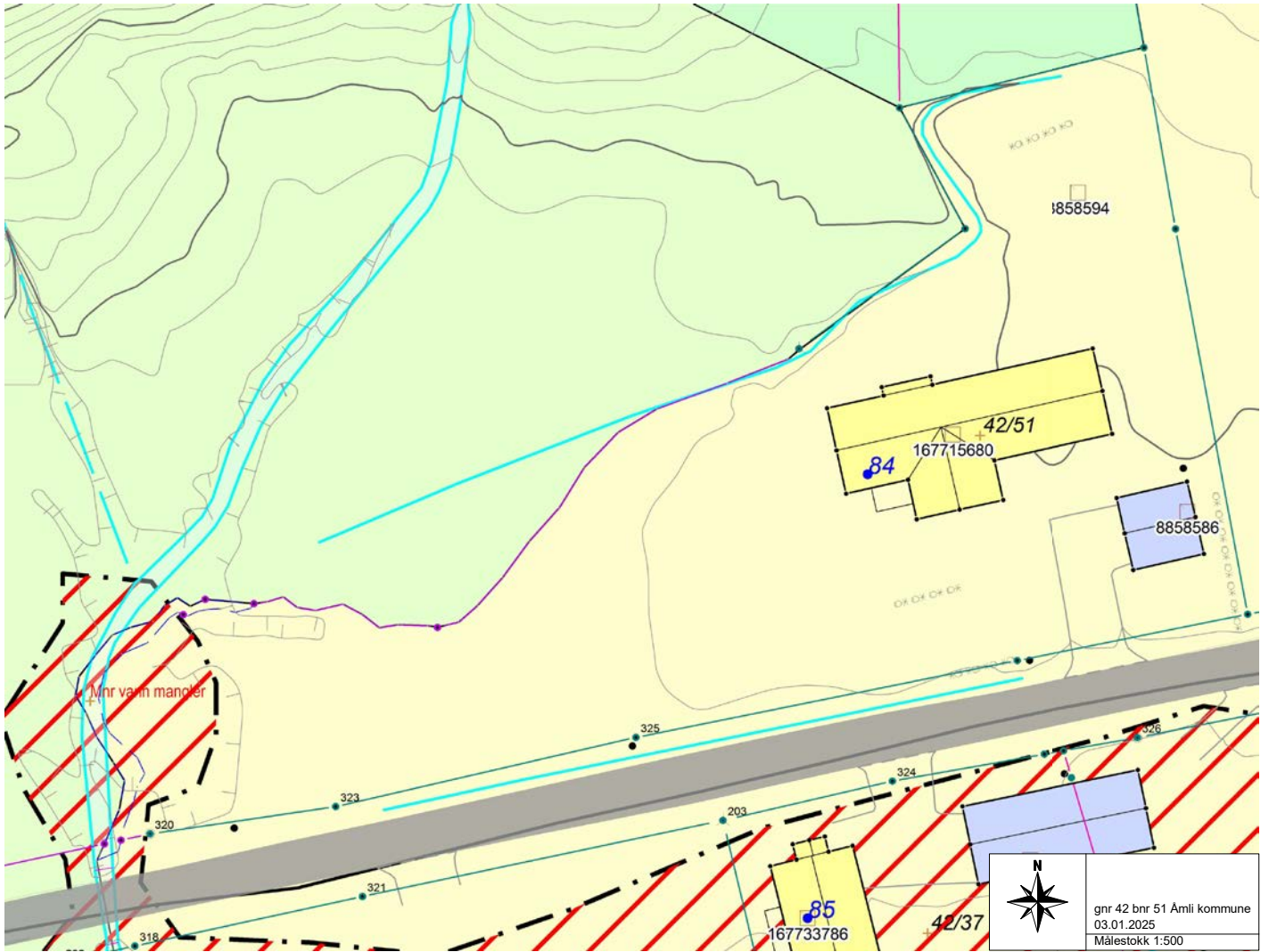
Formuesverdi for inntektsåret 2023:

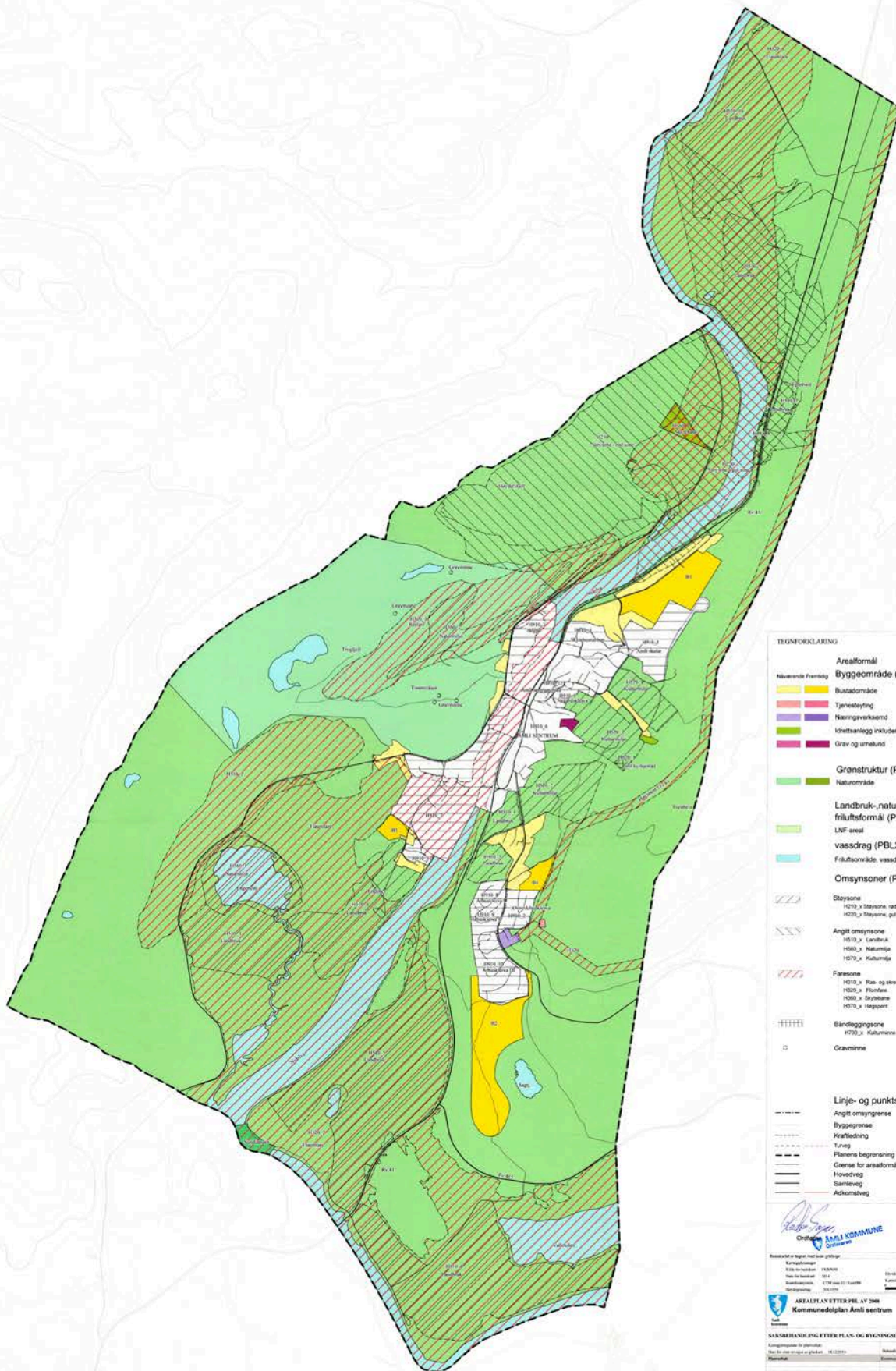
Som primærbolig: kr 492 817
Som sekundærbolig: kr 1 971 266

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000





- TEKNOFKLARING**
- Arealformål (Byggeområde (PBL2008 §11-7 NR.1))**
- Næverende Frembyg
 - Bustadområde
 - Tjenesteyting
 - Næringsverksæmd
 - Konstnarlegg inkludert skytebane
 - Grav og urnelund
- Grønstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)**
- Naturområde
- Landbruk-, natur- og friluftformål (PBL2008 §11-7 NR.5)**
- LNF-areal
 - vassdrag (PBL2008 §11-7 NR.6)
 - Friluftsområde, vassdrag
- Omsynsone (PBL2008 §11-8)**
- Stasjonsone
 - H210, x Stasjons, net
 - H220, x Stasjons, gul
 - Angrft omsynsone
 - H110, x Landbruk
 - H160, x Naturligja
 - H170, x Kulturigja
 - Faresone
 - H110, x Ras- og skredfare
 - H120, x Flomfare
 - H130, x Byggefare
 - H170, x Høgopert
 - Båndleggingssone
 - H230, x Kulturminne
 - Gravminne
- Linje- og punktsymboler (PBL2008)**
- Angrft omsynsgrænse
 - Byggesrænse
 - Kraftledning
 - Turveg
 - Planens begrensning
 - Grense for arealformål
 - Hovedveg
 - Særveg
 - Adkomstveg

Arvid Sævi
 Overtalsrådgiver
AMLI KOMMUNE
 Overtalsrådgiver

Restavert i sagnert med sagnert gitt

Kartprosjekt
 Side for kartet: 10/2010
 Skala: 1:1000
 Kartprosjekt: 17/10/2010
 Skala: 1:1000
 Kartprosjekt: 17/10/2010

AREALPLAN ETTER PBL AV 2008
Kommunedelplan Amlø sentrum

Saksbehandling etter plan- og bygningloven

Kategori	Planlagt	Revidert	Statistikk	Plan
Planlagt	10/2010	10/2010	10/2010	10/2010

Planlagt og offentlig utgitt: 10/2010
 Endringer i arealformål: 10/2010
 PLAN 10/2010

Føresegner og retningslinjer til kommunedelplan for Åmli sentrum

Fastsett med heimel i plan- og bygningslovas §§11-9, 11-10 og 11-11

(F§ betyr føresegn, R§ betyr retningsline)

Føresegner (F§ 1 – F§ 10):

F§ 1. Forholdet til eldre reguleringsplanar (pbl § 1-5, andre ledd)

Følgjande reguleringsplanar gjeld fortsatt. For desse vil kommunedelplanen presisere og utfylle reguleringsplanane dersom dei ikkje omhandlar tilsvarande tema.

For reguleringsplan for Åmli sentrum (PlanID 2009026R) gjeld kommunedelplanen føre for eit mindre område (nytt kyrkjegardsareal aust for kyrkja).

H910	Navn	PlanID	Vedtatt/sist endra	Merknad
H910_8	Århuskleiva I	1968001R		
H910_9	Århuskleiva II	1970002R	Dat. FM okt. 1969	
H910_10	Århuskleiva III	1974003R	Std.f. FM 15.07.1974	Vedt. KS 22.05.1974..
H910_11	Engenes bustadfelt	1996009R	19.09.1996	
H910_4	Skytehusrabben	2000013R	23.09.1999 KS-sak 99/82. Plankart og bestemmelser sist rev. 24.01.2000	
H910_3	Åmli Sentrum Vest - Hegna	2000014R	15.06.2000	(Hegna industri)
H910_1	Åmli skuleområde	2009024R	24.09.2009	
H910_6	Åmli sentrum, ny	2009026R	18.06.2009	
H910_5	Negardskleiva	2011001R	KS 26.01.2012	
H910_2	Århuskleiva, Øvre	2011002R	KS 23.06.2011, Mindre endring 27.01.2012	
H910_12	Åmli sentrum nord, detaljregulering	2012001R	28.04.2011. KS-sak 11/34. Plankart og best. sist rev. 17.06.11	
H910_7	Engenes næringsområde	2012005R		

F§ 2. Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1) Generelt

Tiltak som nemnt i plan- og bygningslovas § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, e, g, k, l og m kan ikkje finne stad før det ligg føre godkjent reguleringsplan. Plankravet gjeld alle nye byggeområde.

F§ 2.1 Utviding av kyrkjegarden mot aust

For utviding av kyrkjegarden i samsvar med kommunedelplanen gjeld ikkje plankrav etter pbl, men omdisponering av dyrka jord og krav til detaljplan for kyrkjegarden skal følgje særlover. Undersøkningsplikta i kulturminnelova § 9 gjeld.

F§ 2.2 Unntak frå krav om plan (pbl § 11-10 nr. 1 og 11-11 nr. 2)

Innanfor arealformål bebyggelse og anlegg som ikkje er omfatta av reguleringsplan, tillatast oppføring av mindre tilbygg og påbygg til eksisterande bustad inntil 50 m² BYA/BRA og frittliggande bu/garasje inntil 50 m² BYA/BRA på bebygd eigedom utan krav om reguleringsplan. Garasjen skal være i ein etasje, og mønehøgde skal være maksimum fire meter.

I område avsett til grønstruktur tillatast enkel til rette legging for friluftsliv i form av tursti, fortøyingsbrygge, toalett og badeplassar, så langt det er i samsvar med formålet, utan reguleringsplan.

F§ 3. Rekkefølgekrav

F§ 3.1 Rekkefølgekrav for å sikre teknisk infrastruktur med meir før området takast i bruk (pbl § 11-9 nr. 4)

Innanfor område sett av til bustadformål skal tekniske anlegg og viktige samfunnstenester som vass- og energiforsyning, avlaup, vegnett, her under også veganlegg for gåande og syklende, skuletilbod, barnehagar m.v. være sikra før midlertidig bruksløyve kan gis.

F§ 3.2 Krav til tekniske løysingar for nye bygge- og anleggstiltak (pbl § 11-9 nr. 3)

Teknisk plan skal være godkjent før det gis rammeløyve for større bygg i reguleringsplan. Veg, vatn- og avlaupsanlegg som skal overtakast av kommunen skal dimensjonerast og byggast i samsvar med normer fastsett av Åmli kommune.

F§ 3.3 Krav til opparbeiding av uteareal

Uteareal til leik, rekreasjon og idrett skal opparbeidast i samsvar med godkjent utomhusplan før det blir gitt byggeløyve for nye bu-einingar eller andre tiltak i reguleringsplan.

F§ 4. Forhold som skal avklarast i detaljplan for nye bustadområde

F§ 4.1 Bustadområde Lillemo (B1) og utbetring av veg til skuleområdet

Ved detaljregulering av bustadområde på Lillemo skal ny tilkomst/utbetring av vegen til skuleområdet regulerast samstundes.

Det takast omsyn til eksisterande lysløype og det spesielle ravinlandskapet.

Kart over mulig flom- og jordskred viser at et par mindre områder kan være utsatt, dette må tas hensyn til i detaljplanlegginga av feltet.

F§ 4.2 Bustadområde Sagtjønnå (B2)

Det skal takast særleg omsyn til stiar og turvegar i og nær området.

F§ 4.3 Bustadområde Engenes

Ved regulering må forholda rundt trafikktryggleik, nærleik til Engenes næringsområde og jordvern vurderast.

F§ 4.4 Bustadområde Århuskleiva Øvre II (B4)

Det skal takast særleg omsyn til turveg i og nær området.

F§ 5. Bruksendring (pbl § 11-9 nr.5, jf. § 31-6)

Det må være gitt særskilt løyve frå kommunen om bruksendring for å slå saman bustader eller dele opp til fleire bu-einingar.

Omgjering av bustad til fritidsbustad i sentrum vil ikkje være tillate.

F§ 6. Bygge- og anleggsforbod langs vassdrag (pbl § 11-11 nr. 3 og 5)

I 50-metersbeltet langs vassdrag/bekkar/tjørner og vatn målt i horisontalplan ved gjennomsnittleg vasstand er tiltak som kan øydelegge eller gjere ringare natur- kulturhistoriske eller landskapsverdiar ikkje tillate.

Forbodat gjeld også oppføring av ny landbruksbebyggelse der det er alternativ lokalisering på eidedomen.

Forbodat gjeld ikkje i regulerte område. Ved utarbeiding av ny reguleringsplan skal omsynet til verneverdiar som omtalt over, vurderast konkret og i størst mogleg grad ivaretakast i planen.

F§ 7. Omsynssone flaum (H320_1 – H320_2)

Innanfor omsynssone flaum er det ikkje tillate med oppføring av ny eller vesentlig utviding av eksisterande bygg utan at tryggleiken er sikra slik byggtknisk forskrift (TEK 10) tilseier. Areal som ligg innanfor flaumsona er berekna på grunnlag av 200-års flaumsona + 20% tillegg for klimaforverring langs Nidelva, jfr flaumsonekart.

F§ 8. Omsynssone skred (H310_1 – H310_2)

Innanfor område vist som omsynssone skred jf. pbl 11-8a skal det ikkje godkjennast tiltak før det ligg føre konkret vurdering av skredfare.

F§ 9. Omsynssone støy, "raud sone" (H210)

Innanfor område vist som omsynssone støy, "raud sone" er det ikkje tillate å etablere nye bustader eller andre støyømfindtlige tiltak.

F§ 10. Omsynssone støy, "gul sone" (H220)

Innanfor område vist som omsynssone støy "gul sone" kan det godkjennast tiltak som ikkje er støyømfintleg eller der det er gjort støyreducerande tiltak, og dersom tiltaka elles er i samsvar med arealbruksformålet.

Retningsliner (R§ 1 – R§ 4)

R§ 1. Omsynssone kulturmiljø og kulturlandskap (H570_1 – H570_3)

Innanfor områda med omsynssone kulturmiljø og kulturlandskap skal kulturhistoriske element (automatisk freda kulturminne, bygningar, vegar, murar og særmerkt vegetasjon) og landskapsformer ivaretakast.

Den middelalderske kyrkjetomta nær prestegarden er eit automatisk freda kulturminne. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan ha innverknad på kulturminnet er ikkje tillate utan etter dispensasjon frå kulturminnelova.

Bevaringsverdige bygningar kan utbetrast, moderniserast og byggast om. Vilkåret er at bygningens eksterior med omsyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir oppretthaldt eller tilbakeført. Kommunen kan stille krav til materialbruk, detaljering, form og fargebruk ved slike arbeider. Mindre tilbygg og påbygg kan tillates når det etter kommunens vurdering er godt tilpassa bygningens, eigedomens og kulturmiljøets særpreg og tradisjon.

Saker om søknadspliktige tiltak skal sendast antikvariske myndigheter til uttale før sluttbehandling.

R§ 2. Omsynssone naturmiljø (H560_1 – H560_2)

Innanfor omsynssone naturmiljø skal områdets særlege naturmiljø ivaretakast. For område H560_1 gjeld det naturverdiar knytt til våtmarksområdet ved Engenestjønnna, særleg omsynet til fugl. For område H560_2 gjeld det naturverdiar knytt til rasmarkområdet opp mot Timmeråsen, særleg botaniske førekomstar.

Før det kan setjast verk tiltak i desse områda skal saka sendast regionale miljømyndigheiter til uttale.

R§ 3. Omsynssone landbruk (H510_1 – H510_10)

Innanfor omsynssone landbruk skal dyrka jord bare nyttast slik at jordbruksarealets produksjonseigen-skapar blir ivaretatt.

Ny landbruksbebyggelse skal ikkje plasserast innanfor omsynssona så langt alternativ lokalisering er mogleg.

R§ 4. Funksjonsdeling av handel

For å styrke Åmli sentrum som ein attraktiv møteplass og unngå auka avhengigheit av bil skal etableringar av nye verksemder med detaljhandel prioriterast i sentrum. På Engenes skal etablering av nye handelsverksemder med plasskrevjande varer prioriterast.

KOMMUNALE AVGIFTER, EIENDOMSSKATT, VANN, AVLØP, RESTANSER

KOMMUNE: Åmli, 4217
GNR/BNR/FNR/SNR: 42/51
Adresse: Ljoslandsvegen 84

Vann og kloakk

Knyttet til offentlig vann og kloakk: ja

Vei

Knyttet til offentlig vei: ja: fylkesvei

Kommunale avgifter og gebyr (årlig)

	GEBYR (årlig: faste kostnader inkl. MVA)
Vann (abonnementsgebyr)	2152 kr.
Avløp (abonnementsgebyr)	1657 kr.
Renovasjon	5719 kr.
Slam	
Feiing	588 kr. (2 st.)
Vannmålerleie	243 kr.
Eiendomsskatt	Kr. 0 i 2025

Restanser

Ingen per 3.1.2025

SØRMEGLEREN AS, AVD. TVEDESTRAND
V/MARIA STORNES
HOVEDGATA 26
4900 TVEDESTRAND

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 41240105
Vår referanse: 3646449/25475774
Bestilling: C3 2024-12-30 126

Dato
30.12.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6112	36	22.8.1973	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4217 ÅMLI	42	3	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

MÅLEBREV

32/73

06112 22873

År 19 73 den 26. juni ble det i medhold av §62 i bygningsloven av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over:

Parsell av gnr. 42 bnr. 3

Forretningen er rekvirert av **Thomas Andersen** som er heimelshaver/med fullmakt fra heimelshaveren. *

Forretningen ble administrert av undertegnede og som kartvitne var tilstede:

Joleif Svendsen og **Aslak Ringvoll**

Alle vedkommende var lovlig varslet den
Ved forretningen møtte:

Thomas Andersen

Salve Austenå

Grensebeskrivelse:

Grensa tar til i jernbolt A i kant av RV 39. Fylgjer parallelt med denne i østleg retning 23,20m til jernbolt B. Vinklar i nordleg retning 40,60 m til jernbolt C. Vidare i vestleg retning 41m til jernbolt D. Frå D 40,35m tilbake til utgangspunktet A.

Arealet utgjør 1270 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: **byggetomt**

Skylden for den fraskilte del er bestemt til: **0,01** skj. skm. 1.00.

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

Forretningen sluttet den **26.6.1973**

Halvor Bergedal

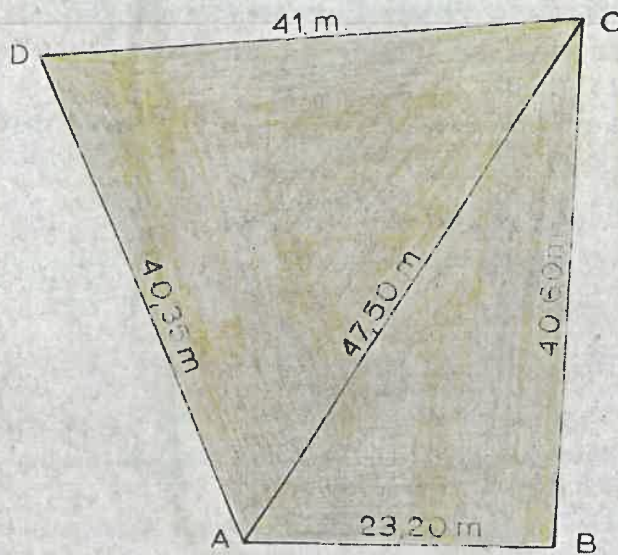
Joleif Svendsen

Aslak Ringvoll

M.nr.

MÅLEBREV - KART

Bruksnavn: Slettemo	III	gnr. 42	bnr. 5/
Parsell	av gnr. 42 bnr. 5	gnr. 42	bnr. 5
Areal	1270 m ² planisitet	Målestokk	1: 500



Riksveg 39

Påtegninger:

Auli bygningsråd har ingen merknader til delinga

Auli, den 26.6.1973

Ulvos luvdam

Delinga er godkjent i fylkeslandbr. styret
jfr. sak 238/72

Auli Jordstyre 14.08.73

Georg Chibakk

I samsvar med § 55 i jordlova
santykkjer fylkeslandbruksstyret
i deling og salg.

Arendal, den 14.8.1973


fylkeslandbrukssjef



Kartverket

SØRMEGLEREN AS, AVD. TVEDESTRAND
V/MARIA STORNES
HOVEDGATA 26
4900 TVEDESTRAND

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 41240105
Vår referanse: 3646448/25475770
Bestilling: C3 2024-12-30 125

Dato
30.12.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3798	36	28.5.2003	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4217 ÅMLI	42	51	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

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

STATENS VEGVESEN

Vann- og kloakkledninger o.l. **TINGLYST**
samt renner av alle slag ved riksveg **28 MAI 2003**
 (jfr. veglovens § 32 og § 57)

Søknad/Erklæring

NEDENES TINGRETT
 SØKNR: 3798

Undertegnede Solveig Austenå søker herved om
 tillatelse til å legge vannledning/kloakkledning/stikkrenne¹⁾ under/ langs/ til
Fyllings veg 278 ved (min) eiendom(men)¹⁾
 g.nr. 42 b.nr. 57 i AULLI kommune,
 se skisse på baksiden.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelse som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen.

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet innen det tidsrom vegvesenet angir og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig hindres. Eieren og/eller brukeren skal sørge for at arbeidsstedet avsperrers forsvarlig og forsynes med lykter, varselskilter m.v. Arbeidet må ikke settes i gang før vegoppsynsmannen og, dersom politivedtøker krever det, politiet er varslet og har sørget for å kontrollere at arbeidsstedet er avsperrert og varslet etter de av vegvesenet fastsatte bestemmelser.
2. Ledningen legges i frostfri dybde, minst 110 mm m under vegbanen og føres om mulig gjennom vegen ved boring. Ledningen legges i varerør med mindre vegvesenet samtykker i noe annet. Ved gjenfylling av ledningsgrøft nyttes samme eller tilsvarende masser som i vegkroppen fra tidligere. Bærelagsmaterialene holdes adskilt fra de øvrige og må ikke forurennes. Massene legges tilbake lagvis. Hvert lag må under gjenfyllingen stampes godt, så setninger unngås. Etterfylling og planering påhviler søkeren. Ved mangelfull istandsetting kan vegvesenet foreta utbedring på eierens/brukerens bekostning.
3. Vegvesenet utfører selv reparasjon av asfalt- og oljegrusdekke. For reparasjon av asfaldteppe betales kr. 100,00 pr. l. m, for oljegrusdekke kr. 60,00 pr. l. m, i alt kr. 1600,00 til vegkontoret før tillatelse til igangsettelse av arbeidet gis. I tilfelle boring, tilbakebetales beløpet.
4. Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann. Søkeren er forpliktet til selv å henvende seg til telegrafbestyreren på stedet, elektrisitetsverk, vannverk m.v. for å få påvist mulige kabler m.v. som kan bli skadet ved gravingen, idet vegvesenet fraskriver seg ethvert ansvar for slik skade.
5. Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
6. Vegvesenets tillatelse er gitt midlertidig. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til for egen regning å foreta de endringer med ledningsanlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet senere måtte finne nødvendig.
7. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens¹⁾ kostnad som heftelse på eiendommen. Arbeidet må ikke settes igang før tinglyst erklæring foreligger med mindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt.

8.) Vedlagte "Generelle vilkår" gjelder i tillegg for arbeidet
AULLI den 25.04.2003
Solveig Austenå

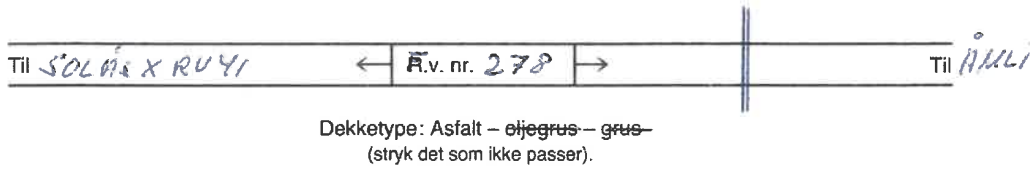
Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.³⁾
 _____ den _____



Doknr 3798 Tinglyst 28.05.2003 Emb. 036
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

¹⁾ Stryk det som ikke passer.
²⁾ Plass for ytterligere vilkår.
³⁾ Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen.

Ledningen bes inntegnet på skissen. Stedet ligger ved km.p. ^{HPI} 4,5 + 21 m.
Mangler kilometerringen, angis avstand fra nærmeste vegkryss, bru eller annet kjent fastmerke.



Sendes vegsjefen i AUST AGDER DISTRIKTSVEGKONTOR

Tillatelse

Herr SALVE MUSTENA
4865 ÅMLI

Etter Deres søknad av 25. APRIL gir en herved tillatelse til å legge
VANN OG KLOA under/langs/til FVLVES veg 278

ved eiendommen g.nr. 42 b.nr. 51 i ÅMLI KOMMUNE

Tillatelsen gis på de i omstående erklæring nevnte vilkår. Erklæringen følger vedlagt i 1 eksemplarer.
To eksemplarer, hvorav det ene på tinglysingspapir, må i datert og undertegnet stand snarest sendes
tilbake til Vegsjefen, som for Deres regning vil besørge erklæringen tinglyst. Tinglysingsgebyret
kr. 1400 samt betaling for reparasjon av vegdekke i henhold til pkt. 3, tilsammen kr. ER INNRETTET AV
HJEMMELSHVER
må innbetales til postgiro nr. Innbetalingskort følger vedlagt.

Vegsjefen i AUST AGDER DISTRIKTSVEGKONTOR
HAREBRUKEN den 16. MAI 2003

AUST AGDER DISTRIKTSVEGKONTOR
Tolm Haugst

Sendes sorenkrivener i NEDENES TINGRETT til tinglysing.

Tinglysingsgebyr kr. 1400 sendes samtidig hermed over postgiro. ER INNRETTET AV
HJEMMELSHVER

Vegsjefen i AUST AGDER DISTRIKTSVEGKONTOR
HAREBRUKEN den 16. MAI 2003

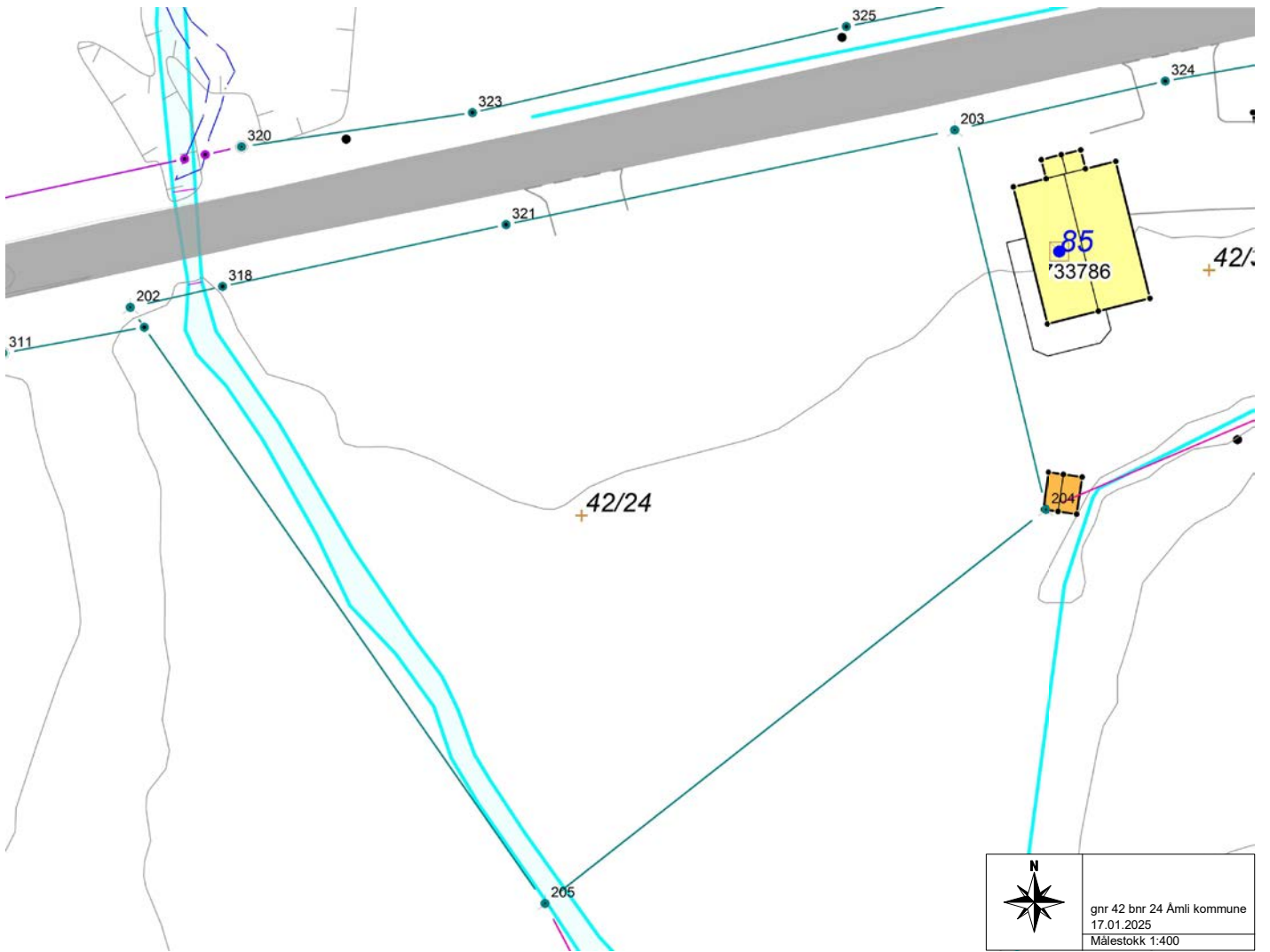
AUST AGDER DISTRIKTSVEGKONTOR
Tolm Haugst

Kopi: SALVE MUSTENA, 4865 ÅMLI

ÅMLI KOMMUNE, 4865 ÅMLI

AUST AGDER DISTRIKTSVEGKONTOR, SERVICEBOKS 723
4803 ARENDAL

Gjenpart for vegmester/oppsynsmann
De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at arbeidet må
kontrolleres som nevnt for arbeidet settes i gang.



Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påskes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være framsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forrettningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Kristen Gjøvland skal besørgere forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Kristen Gjøvland. Tollef Eliassen. Gunnar Epletveit.

Antatt til tinglysing 5. februar 1946.

For sorenskriveren
M. Olsen.

Tinglyst ved Nedenes sorenskriverembete den 5. februar 1946.

De fraskilte del har fått g.nr. 42 br.nr. 24.

For avskriften hvis riktighet bekrefte,
betalt kr. 2,-.



Tollef Grande
Tollef Grande
dfm.



Nr. 859 a
PÅ NEDENES SORENSKRIVEREMBETE
9-54
Ar 1946 den 5/2 ble det ved Nedenes sorenskriverembete tgl. fig. dok. som dagbok nr. 91/1946:

Skylddelingsforretning

Lørdag, den 2. februar 1946 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Løland
g.-nr. 42 br.-nr. 17 av skyld mark 0,10 i Amli
herred. Forretningen er forlangt av Sølgeren Martin E. Kløvfjell

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.)
Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring*) som skjønnsmenn

Alle.
Jon A. Eppeland, Jon S. Eppeland og Osmund Raunedalen.

Ved forretningen mette:*) Kjøperne og selger.
Naboene var varslet men mette ikke.

Mennene valgte til formann Kristen Gjøvland.
Over de 2 del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse.)
Grensen tar sin begyndelse i det vestlige hjørne og følger hovedveien 70 m langt. Herfra går den i rett linje 55 m l. til et opsatt bytte og derfra i rett linje 56 m til Angrim Engenes byggetegjerde og følger dette 60 m l. tilbake til utgangspunktet.

- *) Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvisenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt (Skylddelingslovens § 1.)
- *) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. for forretningen holdes undrakrative følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning»
den 19
N. N.»
- *) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke mette, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet umøvelig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).
- *) Se skylddelingslovens §§ 7 og 8. Grensene må av naboene endammen blir ikke å beskrive dersom disse eiene ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tilkalle inneholde det nødvendige herom. Stillelse av brukretighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at beftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som beftelsen skal inntre på (lovens § 4).

TINGLYST

Kommune

Åmli

6 - JULI 1998

NEDENES

SORENSKRIVEREMBETE

Dagbok nr. 5090

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	42	Bnr.	24
	Bruksnavn/adresse Slettmo			
Areal (m ²)	2733.7			

MÅLEBREV

uten grensejustering

X

med grensejustering

J.nr.

12/96

Målebrev nr.

2/98

Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.

Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	23.05.97
Rekvirent	Margit Austenå
Bestyrer	Karstein Vaule
Forretning	Kartforretning over heile eiendommen Slettmo, gnr.42, bnr.24

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Åmli	25.06.98	<i>Karstein Vaule</i> Karstein Vaule	<i>Sigmund Tveit</i> Sigmund Tveit

GAB

Registreringsstempel

REGISTRERT I GAB

09 JULI 1998

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

TINGLYST

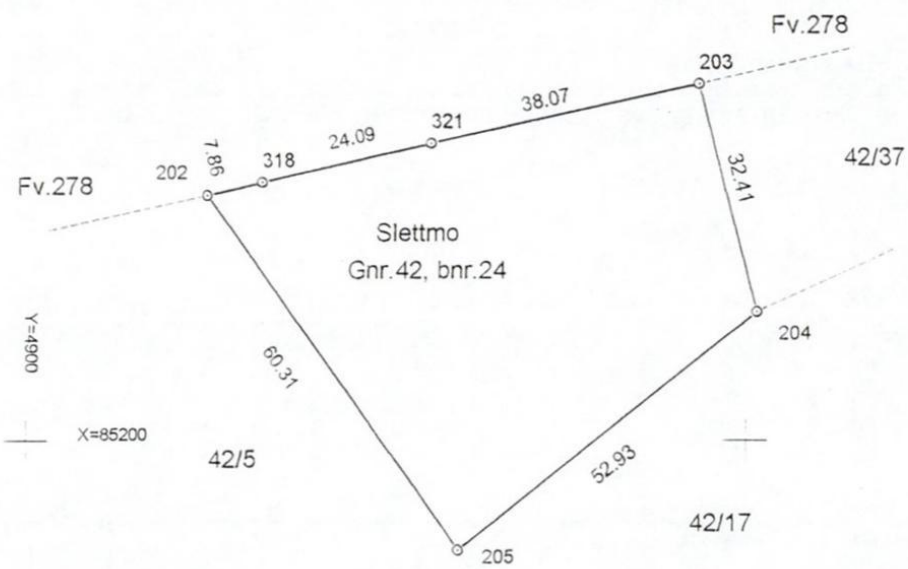
6 - JULI 1998

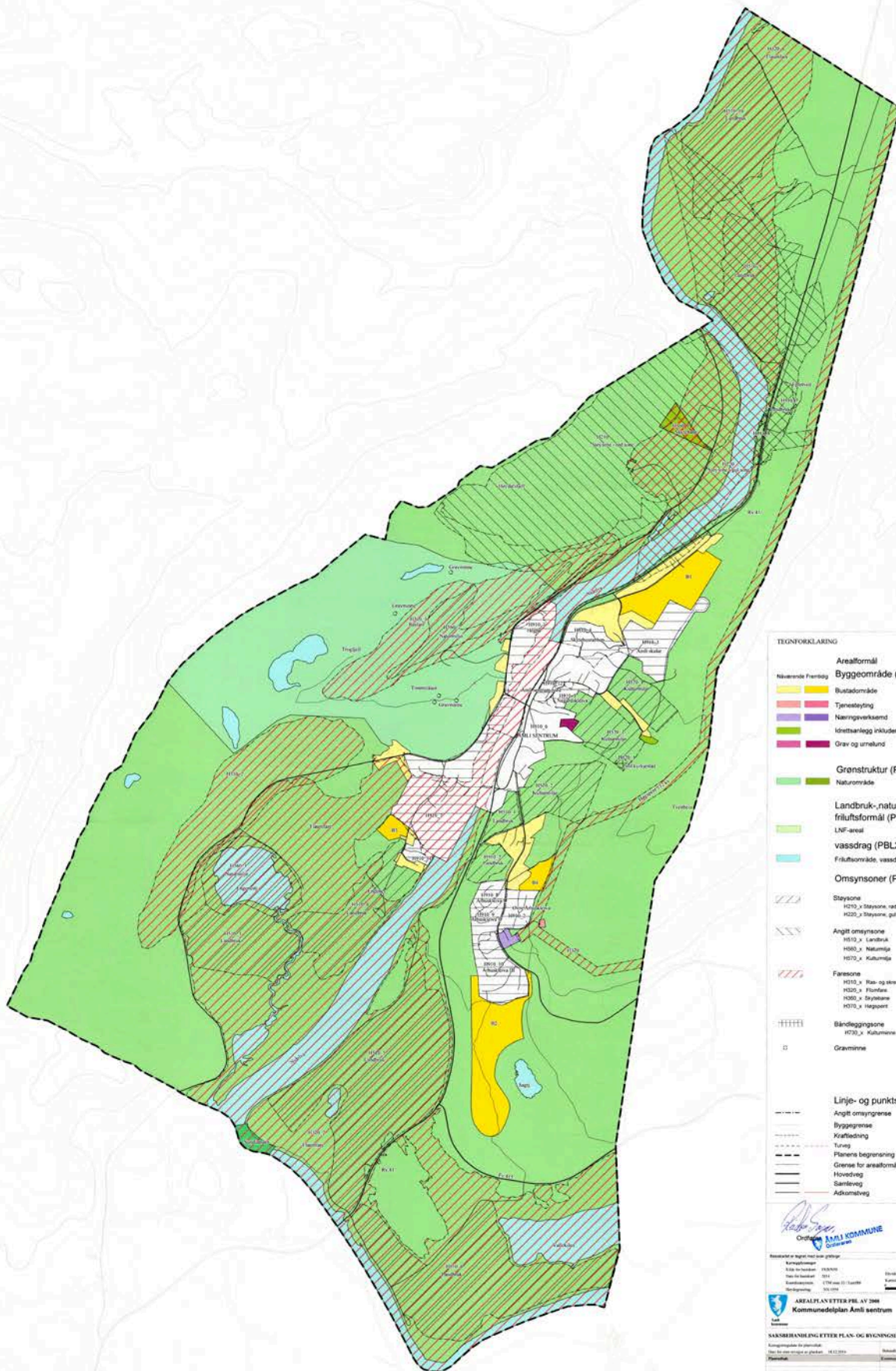
Gnr 42	Bnr 24	Festl.nr
Representationspunkt X 85217 Y 4963 Z		
Kartblad BO018-1-15	X	Landsnett
Målestokk 1:1000	Areal 2733.7	M ²

MÅLEBREVKART

Jnr	12/96
Målebrev nr	2/98

N





TEKNOFKLARING

Arealformål (Byggeområde (PBL2008 §11-7 NR.1))

- Nærværtsk Frømyrå
- Bustadområde
- Tjenesteyting
- Næringsverksæmd
- Krotharlegg inkludert skytebane
- Grav og urnelund

Grønstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

- Naturområde

Landbruk-, natur- og friluftsområde (PBL2008 §11-7 NR.5)

- LNF-areal
- vassdrag (PBL2008 §11-7 NR.6)
- Friluftsområde, vassdrag

Omsynsone (PBL2008 §11-8)

Stasjonsone

- H210, x Stasjons, net
- H220, x Stasjons, gul

Angrt omsynsone

- H110, x Landbruk
- H160, x Naturlig
- H170, x Kultur

Faresone

- H110, x Ras- og skredfare
- H120, x Flomfare
- H130, x Byggefare
- H140, x Høgoppt

Båndleggingssone

- H230, x Kultur

Gravminne

Linje- og punktsymboler (PBL2008)

- Angrt omsynsone
- Byggeområde
- Kraftledning
- Turveg
- Planens begrensning
- Grensse for arealformål
- Hovedveg
- Særveg
- Adkomstveg

AREALPLAN ETTER PBL AV 2008
Kommunedelplan Alesund sentrum

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Planstatus	Behandlingsstatus	Behandlingsdato	Behandlingstid	Behandlingssted
Planlagt	Behandlet	14.06.2014	14.06.2014	14.06.2014

Planlagt av: [Signature]
 Godkjent av: [Signature]
 Dato: 14.06.2014



Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påskes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være framsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forrettningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Kristen Gjøvland skal besørgere forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Kristen Gjøvland. Tollef Eliassen. Gunnar Epletveit.

Antatt til tinglysing 5. februar 19 46.

For sorenskriveren
M. Olsen.

Tinglyst ved Nedenes sorenskriverembete den 5. februar 1946.

De fraskilte del har fått g.nr. 42 br.nr. 24.

For avskriften hvis riktighet bekrefte,
betalt kr. 2,-.



Tollef Grande
dfm.



Nr. 859
PÅ NEDENES SORENSKRIVEREMBETE
9-54

Ar 1946 den 5/2 ble det ved Nedenes sorenskriver-embete tgl. fig. dok. som dagbok nr. 91/1946:

Skylddelingsforretning

Lørdag, den 2. februar 1946 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Løland
g.-nr. 42 br.-nr. 17 av skyld mark 0,10 i Amli
herred. Forretningen er forlangt av Sølgeren Martin E. Kløvfjell

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.)
Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring*) som skjønnsmenn

Alle.
Jon A. Eppeland, Jon S. Eppeland og Osmund Raunedal.

Ved forretningen møtte:*) Kjøperne og selger.
Naboene var varslet men møtte ikke.

Mennene valgte til formann Kristen Gjøvland.
(Over de 2 del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse.)
Grensen tar sin begyndelse i det vestlige hjørne og følger hovedveien 70 m langt. Herfra går den i rett linje 55 m l. til et opsatt bytte og derfra i rett linje 56 m til Angrim Engenes byggetegjerde og følger dette 60 m l. tilbake til utgangspunktet.

- *) Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvisenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt (Skylddelingslovens § 1.)
- *) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. for forretningen holdes undrakrative følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning»
den 19
N. N.»
- *) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet umødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).
- *) Se skylddelingslovens §§ 7 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiene ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tilkalle inneholde det nødvendige herom. Stillelse av brukretighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at beftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som beftelsen skal inntre på (lovens § 4).

TINGLYST

Kommune

Åmli

6 - JULI 1998

NEDENES

SORENSKRIVEREMBETE

Dagbok nr. 5090

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	42	Bnr.	24
	Bruksnavn/adresse Slettmo			
Areal (m ²)	2733.7			

MÅLEBREV

uten grensejustering

X

med grensejustering

J.nr.

12/96

Målebrev nr.

2/98

Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.

Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	23.05.97
Rekvirent	Margit Austenå
Bestyrer	Karstein Vaule
Forretning	Kartforretning over heile eiendommen Slettmo, gnr.42, bnr.24

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Åmli	25.06.98	<i>Karstein Vaule</i> Karstein Vaule	<i>Sigmund Tveit</i> Sigmund Tveit

GAB

Registreringsstempel

REGISTRERT I GAB

09 JULI 1998

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

TINGLYST

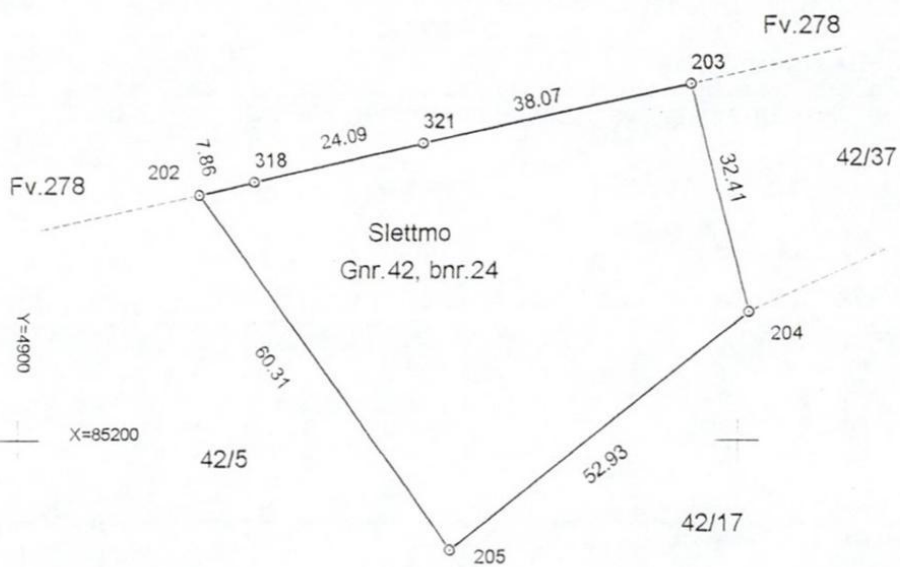
6 - JULI 1998

Gnr 42	Bnr 24	Festl.nr
Representationspunkt X 85217 Y 4963 Z		
Kartblad BO018-1-15	X	Landsnett
Målestokk 1:1000	Areal 2733.7	M ²

MÅLEBREVKART

Jnr	12/96
Målebrev nr	2/98

N





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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjøring. 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 eiendomsmeaglerkjede.



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Ljoslandsvegen 84, 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 Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

MARIA STORNES | Eiendomsmegler | **905 70 307**

maria.stornes@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. RISØR/TVEDESTRAND** | Hovedgata 26 | 37

14 30 00