

Nordåsvegen 27



Prisantydning: **kr 3 590 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Sjelden mulighet med sentral og tilbaketrukket beliggenhet - Tomt på 1,7 mål med nydelig utsikt - Innredet bod - Lysthus

OMRÅDE

ADRESSE

**Nordåsvegen 27, 4760
BIRKELAND**

Prisantydning

kr 3 590 000,-

Omkostninger: **kr 107 250,-**

Totalpris: **kr 3 697 250,-**

Formuesverdi: **kr 848 098,-**

Kommunale avgifter: **kr 19 124,- per år**

Eiendomskatt: **kr 6 741,-**

BRA-i: 183 m²

BRA-e: 43 m²

BRA Total: 226 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1973

Soverom: 2

Rom: 4

Etasje: 2

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 1704.1 m²



Runar Høygilt

Eiendomsmegler

948 84 770

runar.hoygilt@sormegleren.no

Sørmeglere AS, avd. Lillesand

Storgata 2D, 4792 Lillesand

37 26 84 00

sormegleren.no

NORDÅSVEGEN 27

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 88, bruksnummer 477 i Birkenes kommune.

Areal

BRA - i: 183 m²

BRA - e: 43 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 226 m²

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 82 m² Entré, Hall m/trapp, Soverom, Toalettrom, Stue, Bod, Bod 2, Vaskerom

BRA-e: 21 m² Garasje

1. etasje

BRA-i: 101 m² Gang, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bad

Frittstående bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 22 m² Kontor , Bod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1704.1 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet og romslig tomt med diverse beplantning. Mange fine plasser i solrike omgivelser.

Beliggenhet

Nordåsvegen 27 ligger ideelt til med en perfekt blanding av sentral og tilbaketrukket beliggenhet på Birkeland. Eiendommen er plassert i et fredelig nabolag, noe som gir en rolig atmosfære, samtidig som den er kun en kort spasertur fra Birkelands sentrum. Dette sikrer enkel tilgang til blant annet butikker, kafé og idrettsplass, som alle bidrar til et aktivt og praktisk hverdagsliv.

Skoleveien er trygg og godt tilrettelagt for barna, med sikre gangstier som leder direkte til nærliggende skoler. Dette gjør Nordåsvegen 27 til en ideell beliggenhet for familier som verdsetter både sikkerhet og

nærhet til essensielle fasiliteter.

Bygningssakkyndig

Lossius Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygning oppført i tre over grunnmur av pussede betongblokker og støpt plate. Bjelkelag mellom etasjer av tre. Yttervegger med isolert bindingsverk kledd med stående kledning. Saltakkonstruksjon med prefabrikkerte W-takstoler tekket med betongtakstein. Undertak av taktro (fast dekke), takpapp, sløyfer og lekter. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast og stål. Vinduer og dører med malte karmen og rammer. Vindusglass og balkongdør har isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. 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.

- Fullmaktshaver fyller ut alene

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger. Ja, fra 1973 -1986 (hos mine foreldre).

- Oppussing bad og kjøkken ble utført for 30+ år siden utført av faglært.

- Det ble skiftet papp, lekter og lagt nye takstein utført av faglært i 2001.

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

Ja: Sett skjolder i tapet i peisestuen, avventer takstmann sin analyse.

- Ved restaurering og påbygging av stue og karnapp ble det drenert langs muren under vegger mot syd og halve vest veggen. Utført av faglært i 2006.

- Ved restaurering og ombygging av stue ble det lagt nytt elektrisk opplegg her. Utført av Elektroxperten AS i 2006. Dokumentasjon foreligger.

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

Ja

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

Sanert og fylt igjen

- Garasje omgjort til soverom utført av faglært.

Det er innvilget tillatelse fra kommunen på tiltaket.

Innhold

Boligen går over to etasjer og har følgende innhold:

Underetasje: Entré, Hall m/trapp, Soverom (ikke omsøkt), Toalettrom, Stue, Bod, Bod 2, Vaskerom

1. etasje: Gang, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bad

I tillegg er det garasje (mangler ferdigattest) tilknyttet huset på 21 kvm.

I hagen er det frittstående bod på 22 kvm. Det er også lysthus på tomten med nydelig utsikt til natur og blant annet Bersevannet og Flaksvatn.

Standard

INNVENDIG

Laminat, fliser og teppe på gulv. Malte eller tapetserte vegger, stedvis malt panel. Takess i himlinger. Boligen har innvendig lakka tretrapp fra byggeår, med teppe belagt i trinn og med rekkverk og håndlist på vegg. Glatte lettdører stedvis med utenpåliggende profiler som innvendige dører.

VÅTROM

Eldre baderom fra 1991 med vinylbelegg på gulv og eldre våtromsplater på vegger. Takess i himling.

Rommet er innredet med baderomsinnredning, toalett og dusjnise. Hulltaking er ikke foretatt da det

allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Eldre vaskerom med belegg mulig fra opprinnelig byggeår på gulv. Malte veggoverflater og takess i himling. Rommet er innredet med benk, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra 1993 med profilerte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap, stekeovn og koketopp. Ellers kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Toalettrom med vinylbelegg på gulv, malte og tapetserte vegger og takess i himling. Rommet er innredet med vask og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Eldre vannrør av kobber mulig hovedsakelig fra byggeår. Synlige avløpsrør er av plast. Generell luftutskifting i boligen skjer ved naturlig ventilasjon fra vindusventiler og ved at vinduer åpnes. Ca. 120 liters varmtvannstank fra 1992 plassert i rom med sluk. Boligen varmes opp via 2 varmpumper ellers vedovn og peis plassert i underetasjen.

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 Lossius Takst AS den 25.04.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden og fremstår i god teknisk stand. Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser ved boligen utover den forventede slitasjen på grunnlag av alder, utenom enkelte punkter som fremkommer i rapporten. Oppsummering av avvik som defineres som TG2 og TG3 vises fra side 6 i rapporten. Hele rapporten må leses.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er avvik:

- Det er skjevheter/sig i gulv i karnapp og i gulv i påbygd stuedel mot vest. Det ble registrert nærmere 15 mm. på 1 m. lengde.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtzone på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Våtrommet har for øvrig fungert OK for dagens eier frem til nå.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Nedløp og beslag

Det er avvik:

- Det mangler snøfangere på taket. Mulig svak takvinkel og ru overflate på takstein ivaretar snøsikring, men

dette er ikke kontrollert.

- Enkelte renner, nedløp og beslag er mulig over 25 år, noe som tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Utvendig > Vinduer

Det er avvik:

- Flere vinduer er over 50 år. med naturlig svekkelser deretter. For vinduer som har passert 25 år regnes det at over halvparten av forventet levetid er utgått på pakninger/gummilister, bevegelige deler og isolerglass.
- Enkelte eldre vinduer var noe vanskelig å åpne, mulig grunnet maling eller lite bruk.

Utvendig > Utvendige trapper

Det er avvik:

Utvendig trapp har en del overflateslitasje.

Utvendig > Garasje

Det er avvik:

- Det ble registrert fukt skjolder på undersiden av taktro (garasje himling) Dette er en indikasjon på at taket ikke er helt tett, eller mangler tilstrekkelig lufting.
- Noe lokale områder med fuktvandring i grunnmur registrert.

Innvendig > Overflater

Det er avvik:

- Det ble registrert lokale områder med bruksslitasje på gulv.
- Det ble registrert noe oppsprekking i hjørner på karnapp. Symptom på bevegelse.
- Det er støvkondens i takhimling i 2. etasje. Dette er en indikasjon på at det trekker kaldluft mellom isolasjon og takplater, som skaper kondensmerker når rom varmes opp.

Innvendig > Pipe og ildsted

Det er avvik:

- Det er ikke 2 eller 4 synlige sider av pipen i 2. etasje. Om pipen er av murstein kreves det 4 synlige sider, om det er elementpipe kreves det 2 synlige sider.

Innvendig > Innvendige trapper

Det er avvik:

- Åpninger mellom trinn er større enn dagens forskrifter tillater. (maks 10 cm.)
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav tillater for rekkverk i trapper. Løsningen ansees å være klatrebart for barn.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Det er avvik:

- Vannrør er over 50 år og vurdering er derfor basert på alder på eldre kobberrør med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen registrerte symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Det er avvik:

- Vurdering er basert på alder da avløpsrørene har passert 25 år. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er avvik:

- Varmtvannstank er over 20 år, dvs. at over halvparten av forventet levetid er utgått.

Tomteforhold > Drenering

Det er avvik:

- Deler eller hele dreneringen er fra byggeår, dvs. at over halvparten av forventet levetid er utgått.
- Det mangler klembeslag i topp av synlig grunnmursplast. Løsningen utgjør risiko for at regnvann kan

trekke inn langs grunnmuren i perioder med nedbør og vind.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er avvik:

- Det kan ikke utelukkes at utvendige vann/avløpsledninger er fra byggeår (over 25 år). Det vil si at over halvparten av forventet levetid er utgått.

TG2 - AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er avvik:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er avvik:

- Det ble registrert noe skjevheter/ujevnheter i takkonstruksjon. Ukjent årsak.

- Bjelkelag mellom oppvarmet rom og kaldtloft har mindre isolasjonsmengde enn hva som er vanlig i dag, samt at det kan se ut til at det er utett for kald luft som trekker inn i overgang mellom tak og yttervegg.

Dette er en medvirkende årsak til at det er støvkondens på takplater i 2. etasje som omtalt i punkt for innvendige overflater. Ellers manglet enkelte isolasjonsmatter på loftet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Radon

Det er avvik:

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger. Boligen ligger for øvrig i et område skravert gult, som betyr aktsomhet "moderat til lav" iht. DSA, som vil si, "lite sannsynlig skadelig", eller "normale forekomster".

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Innvendige dører

Det er avvik:

- Enkelte dørblad står noe skjevt eller har bøy mellom dørblad og karm og må ettertrekkes ved lukking.

- Enkelte dørblad tar borti karm ved lukking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er avvik:

- Hulltaking er ikke nødvendig da vegger må åpnes for utskifting av vannrør som har passert 50 år.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Det er avvik:

- Det ble ikke registrert lekkasjevarsler på kjøkkenet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Det er avvik:

- Toalettrommet har kun naturlig avtrekk fra ventil, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

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.

Hvitevarer

Ingen hvitevarer medfølger handelen.

TV/Internett/Bredbånd

Boligen har innlagt fiber.

Parkering

Parkering i garasje eller på egen tomt.

Forsikringselskap

Gjensidige Forsikring ASA

ENERGI**Oppvarming**

Boligen oppvarmes via 3 varmepumper ellers vedovn og peis plassert i underetasjen. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

ØKONOMI**Kommunale avgifter**

Kr 19 124

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Dekker forbruksgebyr for vann og avløp, abonnementsgebyr vann og avløp samt feie/tilsynsgebyr
Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2024 er kr. 5110.

Eiendomsskatt

Kr 6 741

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 848 098

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 222 773

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4216/88/477:

10.01.1973 - Dokumentnr: 111 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4216 Gnr:88 Bnr:80

05.04.2006 - Dokumentnr: 188784 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

22.08.2013 - Dokumentnr: 701719 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0928 Gnr:88 Bnr:849

16.12.2013 - Dokumentnr: 1091423 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0928 Gnr:88 Bnr:819

01.01.2020 - Dokumentnr: 1213526 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0928 Gnr:88 Bnr:477

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

Det foreligger stemplede tegninger av påbygg garasje samt frittstående bod fra 2004 og 2005. Boden er ikke søknadspliktig og krever derfor ikke ferdigattest.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke foreligger ferdigattest på garasjen som ble oppført i 2005.

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest for at det lovlig kan benyttes. Kjøper overtar risiko / kostnader forbundet med manglende ferdigattest på garasjen.

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens planløsning. Deler av peisestue i underetasje er innredet og bruksendret fra opprinnelige tegninger. Rommet er byggemeldt som vedbod. Det ombygde rommet ER IKKE godkjent til varig opphold/beboelse. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning. Det er bygget karnapp i stue 2. etasje som ikke fremgår av originale tegninger. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens planløsning. Soverom i underetasje er innredet og bruksendret fra opprinnelige tegninger. Rommet er byggemeldt som garasje. Det ombygde rommet er IKKE omsøkt og godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til "Boligbebyggelse", tilhører reguleringsplan "Birkeland Sentrum", datert 03.11.2016. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

KONTRAKTSGRUNNLAG**Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en 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 3 590 000

Totalpris

Kr 3 697 250

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 590 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

89 750,00 (Dokumentavgift)

16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

90 750,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

107 250,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

3 680 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

3 697 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

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 budgivingen. 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 avvikle kundeforholdet.

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

Personopplysningsloven

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

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 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 1,75 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 21.600,-, oppgjørshonorar kr 11.900,-. I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre ca. kr 103 325,00,- inkl. mva.

Selger

Helge Knutson

Oppdragsansvarlig

Runar Høygilt

Eiendomsmegler

runar.hoygilt@sormegleren.no

Tlf: 948 84 770

Ansvarlig megler

Runar Høygilt

Eiendomsmegler

runar.hoygilt@sormegleren.no

Tlf: 948 84 770

Sørmeqleren AS, avd. Lillesand, Storgata 2D

4792 Lillesand

Tlf: 372 68 400

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

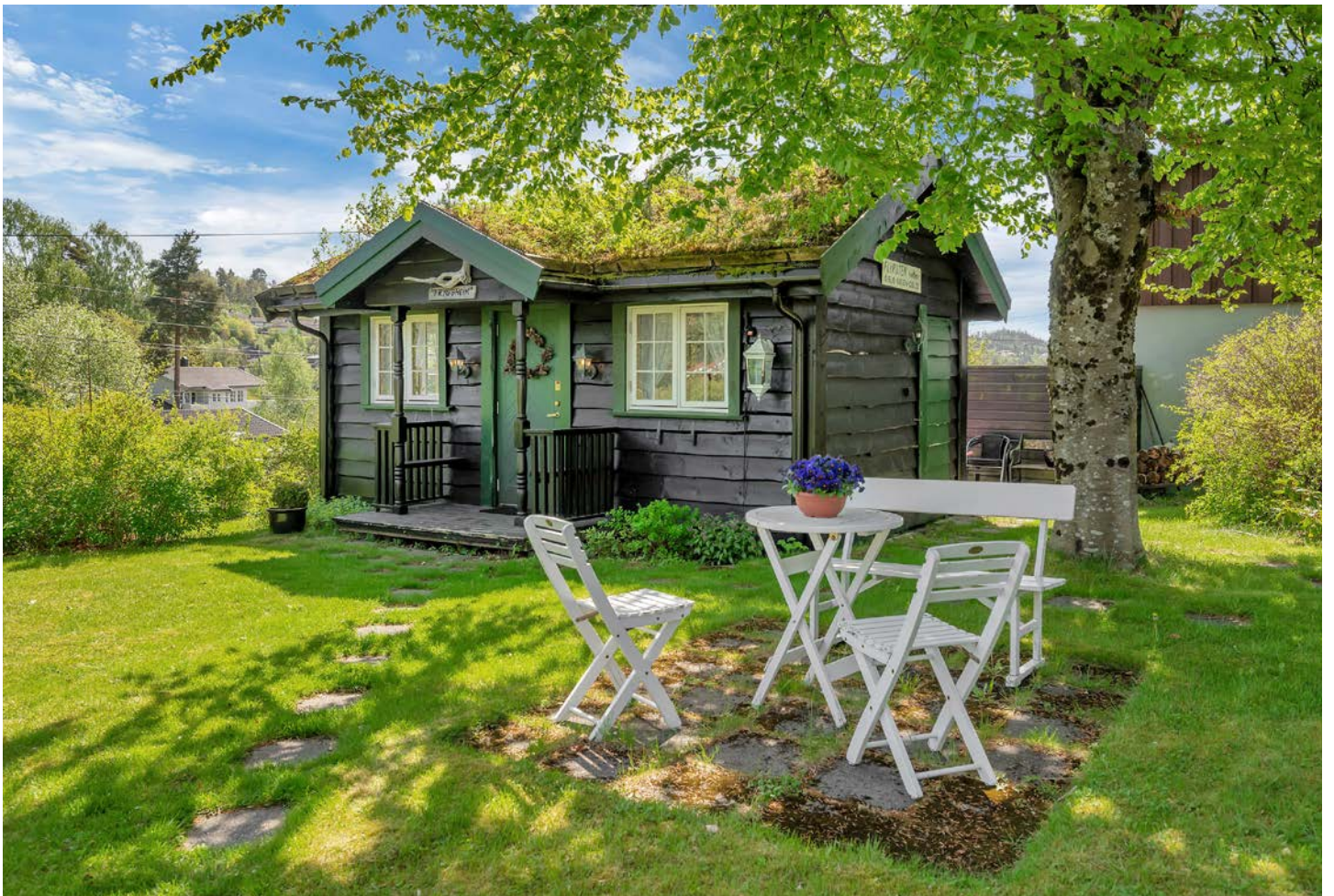
18.09.2024



Sørmegleren v/ Runar Høygilt har gleden av å kunne presentere Nordåsvegen 27!



Eiendommen ligger nydelig til nest innerst i Blindvei.



Spesielt pen bod som er innredet.



Her er det opparbeidet og solrikt.



Det er også lysthus på tomten som gir en koselig samlingsplass.





Tilbake i stuen er det også varmepumpe i denne etasjen.





Kjøkkenet har godt med skap -og benkeplass.



Den innerste delen av stuen er opprinnelig godkjent som vedbod (ikke omsøkt og godkjent for varig opphold)



Soverommet i 1. etasje har godt med plass til stor seng og mye garderobe (ikke godkjent for varig opphold).



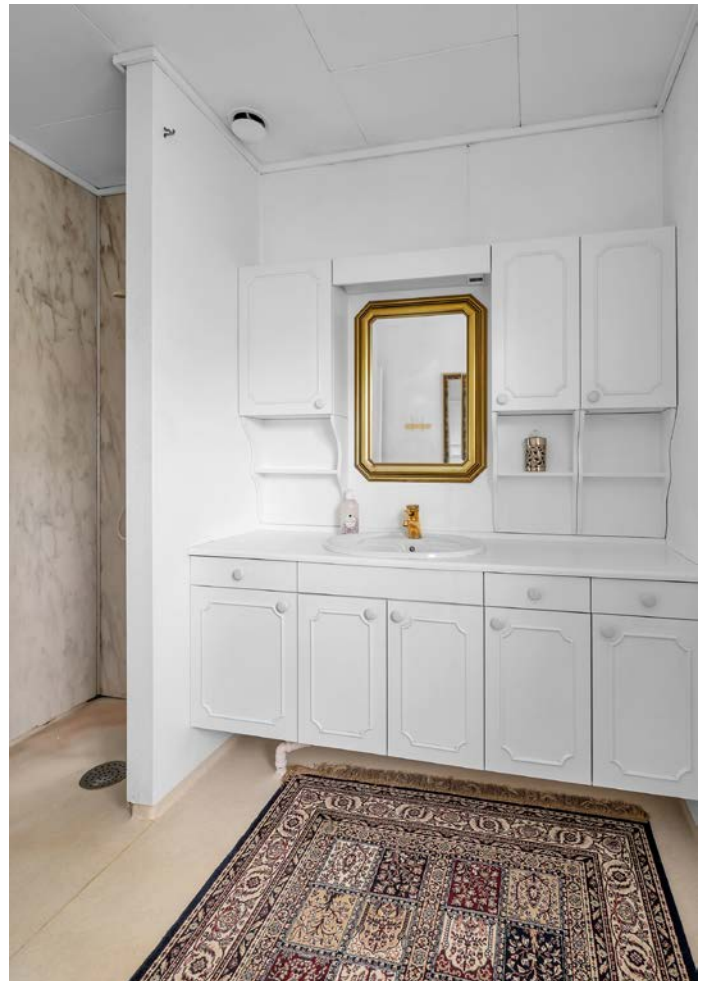
Soverom 2



Soverom 3



Badet



Badet har dusj, toalett og servant med oppbevaringskap.



Vaskerommet er i tilknytning til entréen.



Toalettrom



SØRMEGLEREN

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

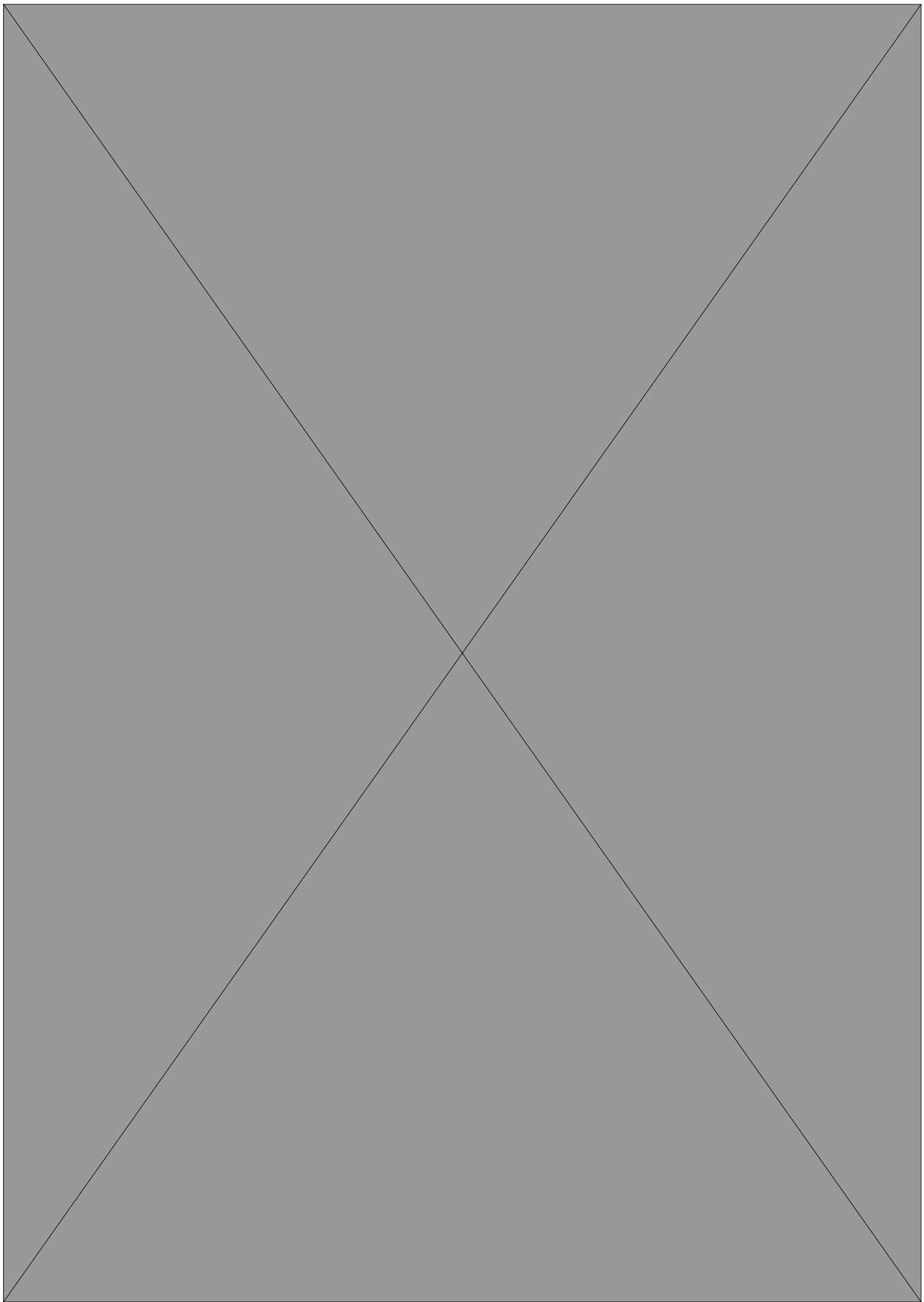
Plantegning underetasje.

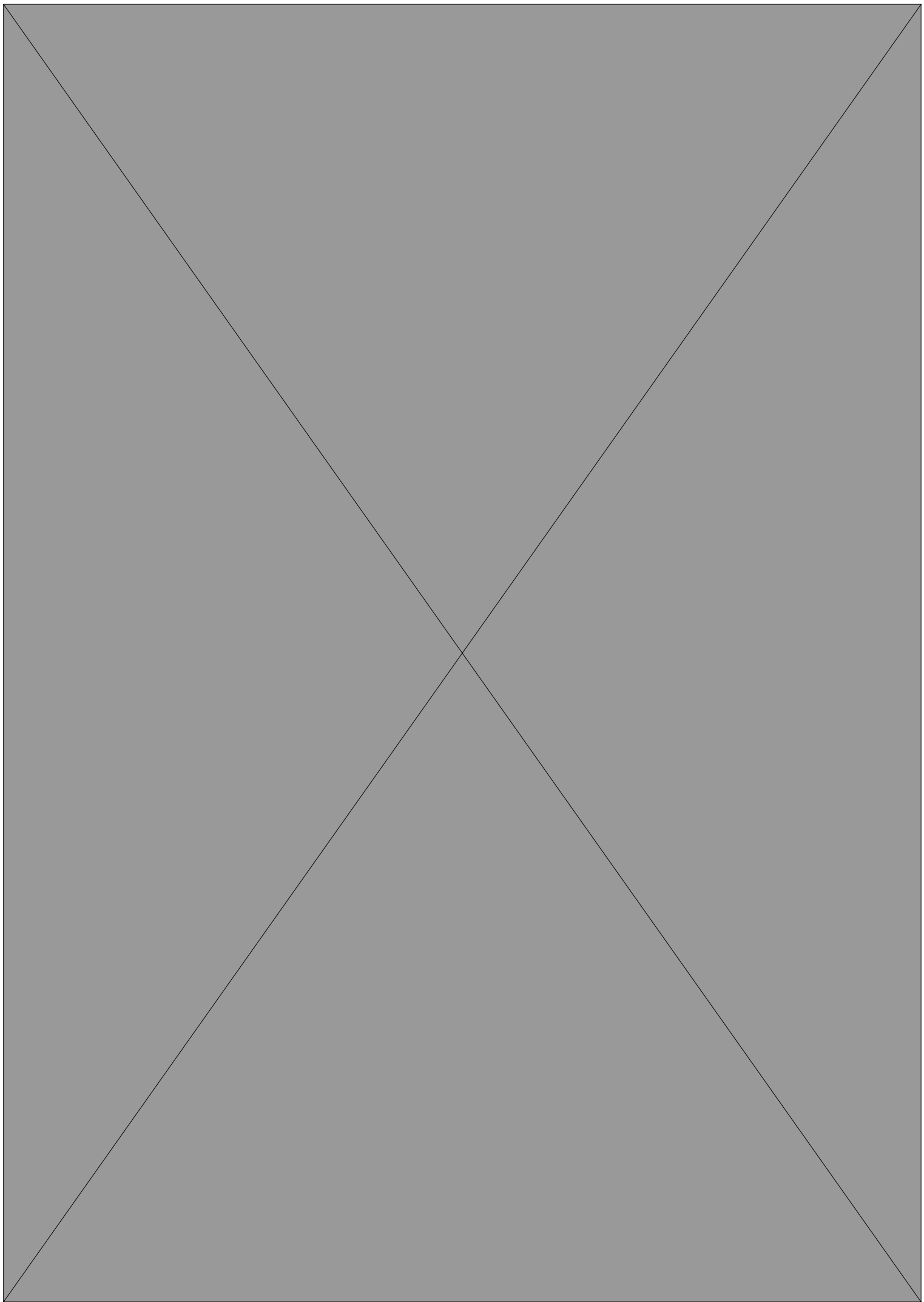


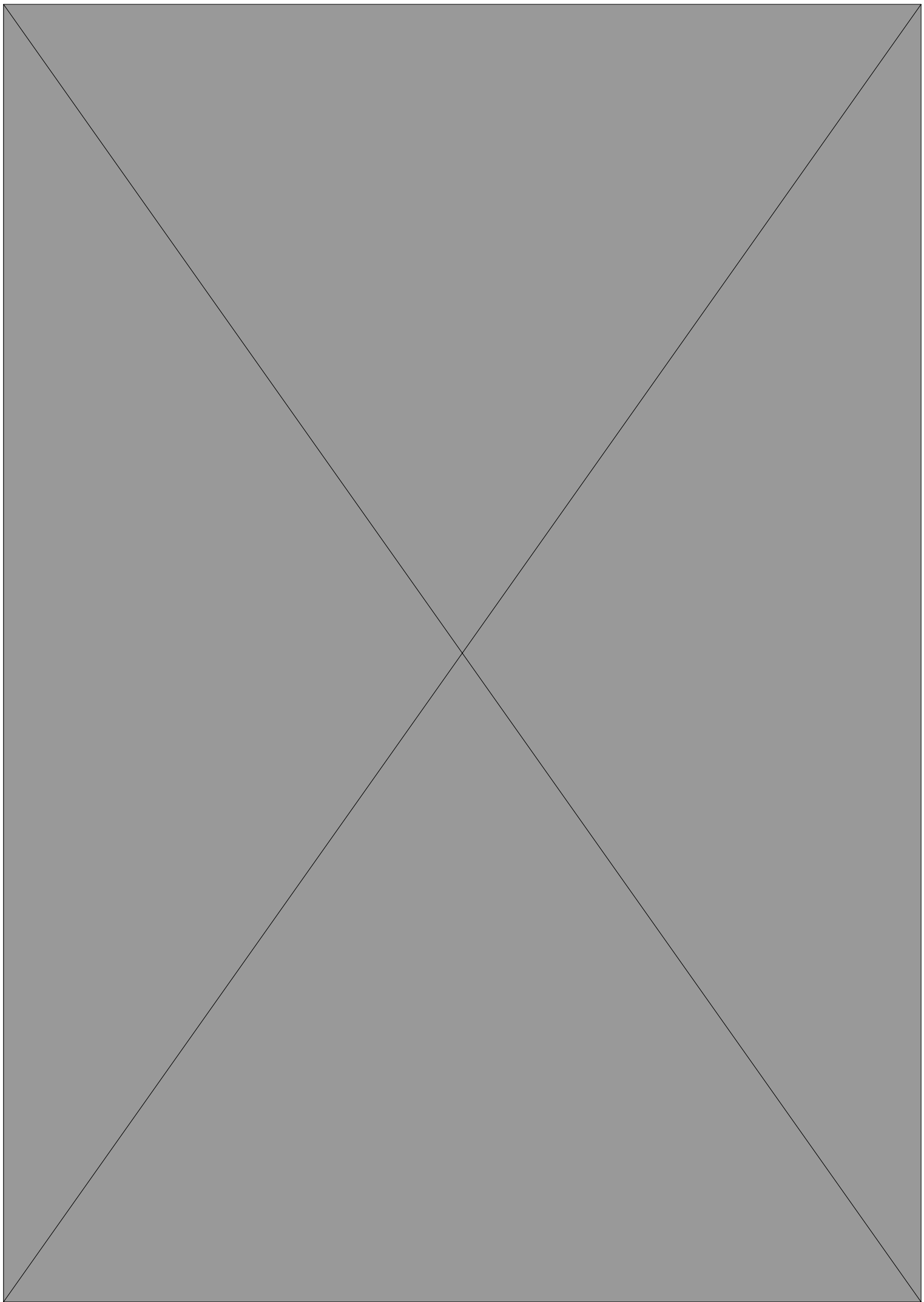
SØRMEGLEREN

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

Plantegning 2. etasje.







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 Frysenskap / -boks Komfyr/stekeovn/koketopp
 Oppvaskmaskin Annet: _____
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning**, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persiener** 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 initialet

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

Eventuelle endringer i løssøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

Birkeland 30/4-24
Sted/dato

Johid Kurbatjan
Selgers signatur

Selgers signatur

Egenerklæring

Nordåsvegen 27, 4760 BIRKELAND

09 May 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nordåsvegen 27	Nordåsvegen 27	

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. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. 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

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

Fullmaktshaver fyller ut alene Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Ja, fra 1973 -1986 (hos mine foreldre)

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Ca 1973 (ble ferdigstilt da)

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.

50 år

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 7775749



Informasjon om selger

Hovedselger

Johansen, Jofrid Knutson

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

30+

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Oppussing bad og kjøkken

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

vet ikke

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid



Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2001

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Det ble skiftet papp, lekter og lagt nye takstein

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vet ikke

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Sett skjolder i tapet i peisestuen, avventer takstmann sin analyse

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2006

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Ved restaurering og påbygging av stue og karnapp ble det drenert langs muren under vegger mot syd og halve vest veggen.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vet ikke

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei



Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2006

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ved restaurering og ombygging av stue ble det lagt nytt elektrisk opplegg her.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Elektroxperten AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Sanert og fylt igjen

15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja Nei

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

30+

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- Faglært Ufaglært

25.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Garasje omgjort til soverom



25.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

vet ikke

25.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93638025

Egenerklærings skjema

Name: **Johansen, Jofrid Knutson** Date: **2024-05-09**

Identification
 Johansen, Jofrid Knutson



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

Egenerklærings skjema


Signed by:

Johansen, Jofrid Knutson

09/05-2024
20:16:37


BANKID

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Nordåsvegen 27, 4760 BIRKELAND

 BIRKENES kommune

 # gnr. 88, bnr. 477

Sum areal alle bygg: BRA: 226 m² BRA-i: 183 m²



Befaringsdato: 25.04.2024

Rapportdato: 16.05.2024

Oppdragsnr.: 20811-1592

Referansenummer: UU4134

Autorisert foretak: Lossius Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ruben Lossius



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



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

Om Lossius Takst AS

Lossius Takst AS er et takst- og bygningskontroll foretak som leverer tjenester i hele Agder. Vi utfører jevnlig oppdrag i Kristiansand, Lillesand, Grimstad, Arendal, Birkenes og Vennesla. I tillegg har vi faste turer i innlandet av østlige deler av Agder, samt Setesdal, Brokke og Hovden.

Vi tilbyr blant annet:

Tilstandsrapport, verditakst av bolig og tomt, byggelånsoppfølging, reklamasjon, skadetakst, skjønnsvurdering, bistand ved overtagelse av bolig, våtromskontroll, forhåndsregistrering før gravearbeid/rystelser og annet.

KONTAKT OSS gjerne på telefon, sms eller e-post. For ytterligere info, besøk vår hjemmeside eller på Facebook.



Rapportansvarlig

Ruben Lossius

Uavhengig Takstingeniør

ruben@lossiustakst.no

468 37 434



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

KONKLUSJON TILSTAND - ENEBOLIG

Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden og fremstår i god teknisk stand. Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser ved boligen utover den forventede slitasjen på grunnlag av alder, utenom enkelte punkter som fremkommer i rapporten.

Oppsummering av avvik som defineres som TG2 og TG3 vises fra side 6 i rapporten.

Hele rapporten må leses.

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygning oppført i tre over grunnmur av pussede betongblokker og støpt plate. Bjelkelag mellom etasjer av tre. Yttervegger med isolert bindingsverk kledd med stående kledning.

Saltakkonstruksjon med prefabrikkerte W-takstoler teknet med betongtakstein. Undertak av taktro (fast dekke, takpapp, sløyfer og lekter. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast og stål

Vinduer og dører med malte karmen og rammer. Vindusglass og balkongdør har isolerglass.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Laminat, fliser og teppe på gulv. Malte eller tapetserte vegger, stedvis malt panel. Takess i himlinger.

Boligen har innvendig lakka tretrapp fra byggeår, med teppe belagt i trinn og med rekkverk og håndlist på vegg.

Glatte lettdører stedvis med utenpåliggende profiler som innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Eldre baderom fra 1991 med vinylbelegg på gulv og eldre våtromsplater på vegger. Takess i himling. Rommet er innredet med baderomsinnredning, toalett og dusjnisje. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Eldre vaskerom med belegg mulig fra opprinnelig byggeår på gulv. Malte veggoverflater og takess i himling. Rommet er innredet med benk, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 1993 med profilerte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap, stekeovn og koketopp. Ellers kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med vinylbelegg på gulv, malte og tapetserte vegger og takess i himling. Rommet er innredet med vask og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Eldre vannrør av kobber mulig hovedsakelig fra byggeår. Synlige avløpsrør er av plast.

Generell luftutskifting i boligen skjer ved naturlig ventilasjon fra vindusventiler og ved at vinduer åpnes.

Ca. 120 liters varmtvannstank fra 1992 plassert i rom med sluk.

Boligen varmes opp via 2 varmepumper ellers vedovn og peis plassert i underetasjen.

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.

Underetasje:

- Tegninger viser garasje i rom som fremstod som soverom.
- Tegninger viser Noe mindre peisestue. Denne er utvidet på bekostning av tidligere vedbod.

2. etasje:

- Tegninger viser ikke utbygd stue og karnapp, ellers identiske.

Anneks

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

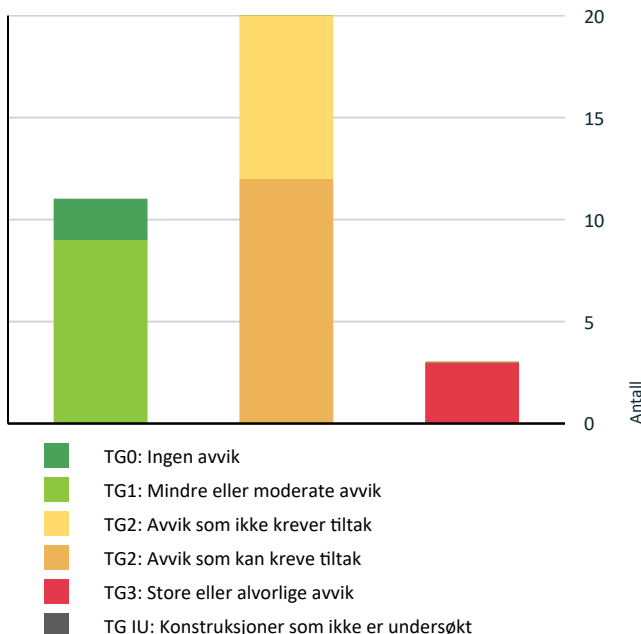
Lysthus

- Det foreligger ikke tegninger

Lysthus er ikke oppmålt, vurdert lovlighet eller tilstandsvurdert da dette ikke inngår i gitt mandat. Henviser til selgere for informasjon.

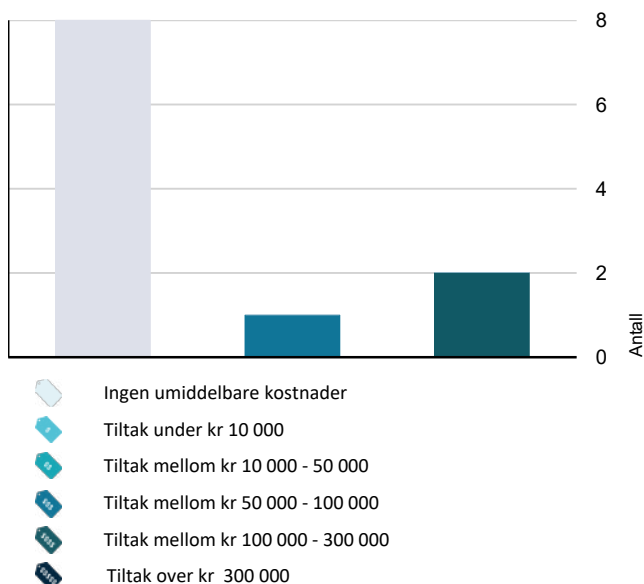
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen selges av selgers døtre via fullmakt. Undertegnede har ikke hatt direkte kontakt med hjemmelshavere.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er skjevheter/sig i gulv i karnapp og i gulv i påbygd stuedel mot vest. Det ble registrert nærmere 15 mm. på 1 m. lengde.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtromm > 1. etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsone på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Våtrommet har for øvrig fungert OK for dagens eier frem til nå.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtromm > Underetasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det mangler snøfangere på taket. Mulig svak takvinkel og ru overflate på takstein ivaretar snøsikring, men dette er ikke kontrollert.

- Enkelte renner, nedløp og beslag er mulig over 25 år, noe som tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

- Flere vinduer er over 50 år. med naturlig svekkelser deretter. For vinduer som har passert 25 år regnes det at over halvparten av forventet levetid er utgått på pakninger/gummilister, bevegelige deler og isolerglass.

- Enkelte eldre vinduer var noe vanskelig å åpne, mulig grunnet maling eller lite bruk.

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

Det er avvik:

Utvendig trapp har en del overflateslitasje.

! Utvendig > Garasje [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble registrert fuktskjolder på undersiden av taktro (garasje himling) Dette er en indikasjon på at taket ikke er helt tett, eller mangler tilstrekkelig lufting.

- Noe lokale områder med fuktvandring i grunnmur registrert.

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

Det er avvik:

- Det ble registrert lokale områder med bruksslitasje på gulv.

- Det ble registrert noe oppsprekking i hjørner på karnapp. Symptom på bevegelse.

- Det er støvcondens i takhimling i 2. etasje. Dette er en indikasjon på at det trekker kaldluft mellom isolasjon og takplater, som skaper kondensmerker når rom varmes opp.

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

Det er avvik:

- Det er ikke 2 eller 4 synlige sider av pipen i 2. etasje. Om pipen er av murstein kreves det 4 synlige sider, om det er elementpipe kreves det 2 synlige sider.

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

Det er avvik:

- Åpninger mellom trinn er større enn dagens forskrifter tillater. (maks 10 cm.)

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav tillater for rekkverk i trapper. Løsningen anses å være klatrebart for barn.

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

Det er avvik:

- Vannrør er over 50 år og vurdering er derfor basert på alder på eldre kobberør med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen registrerte symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Det er avvik:

- Vurdering er basert på alder da avløpsrørene har passert 25 år. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Det er avvik:

- Varmtvannstank er over 20 år, dvs. at over halvparten av forventet levetid er utgått.

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

Det er avvik:

- Deler eller hele dreneringen er fra byggeår, dvs. at over halvparten av forventet levetid er utgått.

- Det mangler klembeslag i topp av synlig grunnmursplast. Løsningen utgjør risiko for at regnvann kan trekke inn langs grunnmuren i perioder med nedbør og vind.

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

Det er avvik:


- Det kan ikke utelukkes at utvendige vann/avløpsledninger er fra byggeår (over 25 år). Det vil si at over halvparten av forventet levetid er utgått.

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Det er avvik:

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

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**


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


Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

- Det ble registrert noe skjevheter/ujevnheter i takkonstruksjon. Ukjent årsak.

- Bjelkelag mellom oppvarmet rom og kaldtloft har mindre isolasjonsmengde enn hva som er vanlig i dag, samt at det kan se ut til at det er utett for kald luft som trekker inn i overgang mellom tak og yttervegg. Dette er en medvirkende årsak til at det er støvknudens på takplater i 2. etasje som omtalt i punkt for innvendige overflater. Ellers manglet enkelte isolasjonsmatter på loftet.


 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger. Boligen ligger for øvrig i et område skravert gult, som betyr aktsomhet "moderat til lav" iht. DSA, som vil si, "lite sannsynlig skadelig", eller "normale forekomster".


 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:

- Enkelte dørblad står noe skjevt eller har bøy mellom dørblad og karm og må ettertrekkes ved lukking.

- Enkelte dørblad tar borti karm ved lukking.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

 **Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.


 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:


- Hulltaking er ikke nødvendig da vegger må åpnes for utskifting av vannrør som har passert 50 år.


 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

 **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble ikke registrert lekkasjevarsler på kjøkkenet.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:

- Toalettrommet har kun naturlig avtrekk fra ventil, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1973

Kommentar
Antatt iflg. daterte tegninger og merker i vinduer.

UTVENDIG

Taktekking

Saltak tekket med betongtakstein. Undertak av taktro (fast dekke, takpapp, sløyfer og lekter. Det opplyses at takstein og undertak ble skiftet i 2001.

Tak på karnapp har tekke av beslag, montert i 2006.

Fremstår i god stand med normal slitasjegrad basert på alder.

Taket ble inspisert fra bakkenivå og innvendig på loft.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast og stål fra byggeår og mulig noe fra tidspunkt for utskifting av taktekke. Nedløpsvann føres videre til terreng.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det mangler snøfangere på taket. Mulig svak takvinkel og ru overflate på takstein ivaretar snøsikring, men dette er ikke kontrollert.
 - Enkelte renner, nedløp og beslag er mulig over 25 år, noe som tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Snøressikring må ytterligere kontrolleres. Det kan ikke utelukkes at det må montres på tak over/i nærhet til der folk og husdyr kan oppholde seg/ferdes.
 - Ut fra hvordan renner og beslag fremstod på befaringsdagen er det ikke behov for prekær utskifting, men siden det var tørt på befaringsdagen er funksjon ikke kjent. Dette gjør at det mulig må kunne forventes noe lokal utbedring etter behov og ellers normalt vedlikehold. I forbindelse med en senere utskifting av taktekke, vil det være påregnelig med utskifting av takrenner og nedløpsrør.



Tilstandsrapport



Eks. på manglende lufting.



TO 2 Veggkonstruksjon

Isolert bindingsverkskonstruksjon kledd med stående bordkledning.
Kledningen fremstår godt og jevnlig vedlikeholdt og i normal god stand.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Kledningen har fungert slik siden byggeår, tiltak for å forbedre lufting er ikke prekært, men vil være et naturlig tiltak i forbindelse med senere utskifting av kledning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Saltakkonstruksjon med prefabrikkerte W-takstoler av tre besiktiget fra kaldt loft. Synlig undertak av taktro/fast dekke.

Det er tilrettelagt for lufting i gesimskasser.

Det gjøres oppmerksom på at loftsluke ikke er isolert/damp tett type og at isolasjon i bjelkelag mellom kaldtloft og oppvarmet rom er begrenset mot dagens krav til isolasjonsmengde. Forholdene ansees ikke som et avvik, men tilleggisolering og utskifting av loftsluke vil kunne ha god effekt og begrense varmetap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble registrert noe skjevheter/ujevnheter i takkonstruksjon. Ukjent årsak.

- Bjelkelag mellom oppvarmet rom og kaldtloft har mindre isolasjonsmengde enn hva som er vanlig i dag, samt at det kan se ut til at det er utett for kald luft som trekker inn i overgang mellom tak og yttervegg. Dette er en medvirkende årsak til at det er støvkondens på takplater i 2. etasje som omtalt i punkt for innvendige overflater. Ellers manglet enkelte isolasjonsmatter på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Skjevheter ansees ikke som vesentlige for konstruksjonens sikkerhet, men årsak bør likevel avdekkes og forholdet bør holdes under oppsyn for eventuell videreutvikling.
- Årsak til støvkondens i takhimling må utbedres. Se punkt for innvendige overflater.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TO 2 Vinduer

Vinduer med malte karmen og rammer av tre med isolert glass fra byggeår 1973, ellers fra ulike oppussingsår. (2006 og 2009)

Nyere vinduer merket 2006 og 2009 fremstod i god stand, TG 1.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Flere vinduer er over 50 år, med naturlig svekkelse deretter. For vinduer som har passert 25 år regnes det at over halvparten av forventet levetid er utgått på pakninger/gummilister, bevegelige deler og isolerglass.

- Enkelte eldre vinduer var noe vanskelig å åpne, mulig grunnet maling eller lite bruk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- På grunn av vinduenes alder og naturlige svekkelse må det kunne forventes/ta høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert og at disse må forventes utskiftes på sikt eller i nær fremtid.



TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Inngangsdør mulig fra opprinnelig byggeår, balkondør merket 2006.

Malt manuell garasjeport av tre fra opprinnelig byggeår.

Dørene og garasjeport fungerte og har normal slitasje basert på ulik alder. Garasjeport og hovedinngangsdør fremstår som godt tatt vare på og jevnlig vedlikeholdt. Balkondør har normal slitasje.

TG 1 gis for normal slitasje basert på ulik alder. TG 1.



TG 2 Utvendige trapper

Utvendig hvitmalt trapp i tre ut fra stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig trapp har en del overflateslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det er påregnelig med vask, skraping og maling.



TG 2 Garasje

Enkelt uisolert garasje bygd på nordlig del av boligen.

Garasjen har dekke av betong, grunnmur av Leca e.l. ellers bindingsverk og takkonstruksjon, samt undertak av tre. Manuel malt leddport i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

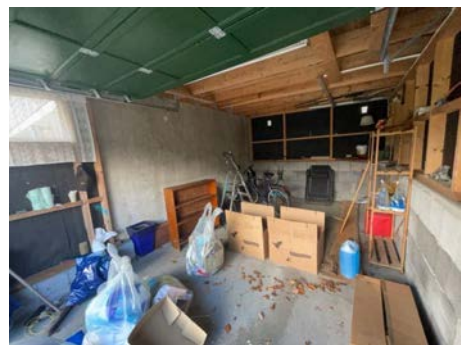
- Det ble registrert fuktskjolder på undersiden av taktro (garasje himling) Dette er en indikasjon på at taket ikke er helt tett, eller mangler tilstrekkelig lufting.

- Noe lokale områder med fuktvandring i grunnmur registrert.

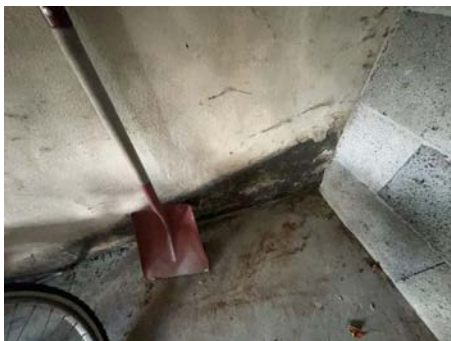
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Årsak til fuktvandring og fuktskjolder bør videre undersøkes. Det er påregnelig med utbedring av taktekke, mulig i nær fremtid.



Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Laminat, fliser og teppe på gulv. Malte eller tapetserte vegger, stedvis malt panel. Takess i himlinger.

Overflatene har jevnt over normal bruksslitasje. Merker etter bilder, hyller og solbleking må normalt påregnes. Enkelte bruksbelastede områder har slitasje som ansees som et avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble registrert lokale områder med bruksslitasje på gulv.
- Det ble registrert noe oppsprekking i hjørner på karnapp. Symptom på bevegelse.
- Det er støvknødder i takhimling i 2. etasje. Dette er en indikasjon på at det trekkes kaldluft mellom isolasjon og takplater, som skaper kondensmerker når rom varmes opp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør isoleres og vindtettes bedre mellom vegg og takhimling i 2. etasje.
- Ny eier må selv vurdere behov for utskifting overflater med slitasje.
- Stabilitet og feste på karnapp bør ytterligere undersøkes og utbedres.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelag mellom etasjer av tre.

Ved kontroll av nivåforskjell på gulv ble det hovedsakelig registrert normale avvik alder tatt i betraktning, men nivåforskjellen ansees som et avvik basert på standardens krav. Se kommentar under. Kontrollen er kun stikkmessig utført.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjer er ikke kontrollert.

Trinnlyd i trapper og stedvis knirk i gulvflater forekommer. Dette er normalt og må forventes i boliger bygd i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er skjevheter/sig i gulv i karnapp og i gulv i påbygd stuedel mot vest. Det ble registrert nærmere 15 mm. på 1 m. lengde.

Konsekvens/tiltak

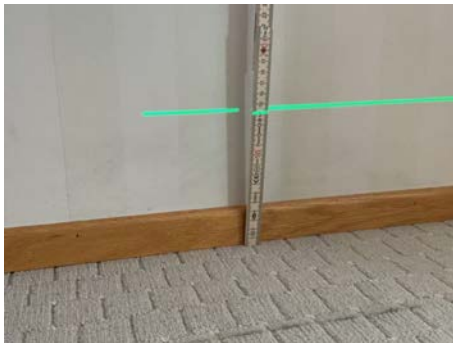
- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Utbedring av skjevheter/sig på karnapp er påregnelig. Ny eier må selv vurdere øvrig oppretting av skjevheter etter eget behov og ønske.

Kostnadsestimat for oppretting er vanskelig å anslå og er derfor satt med noe usikkerhet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TO 2 Radon

Vedr. radon.

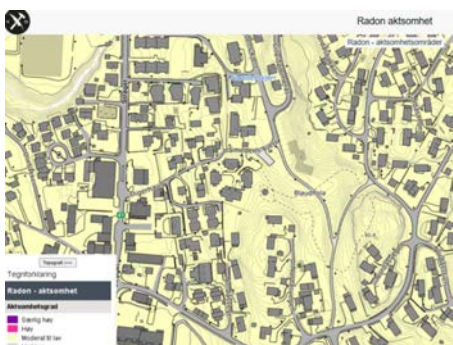
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger. Boligen ligger for øvrig i et område skravert gult, som betyr aktsomhet "moderat til lav" iht. DSA, som vil si, "lite sannsynlig skadelig", eller "normale forekomster".

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det er ikke krav om radonmåling for boliger som ikke leies ut, men anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TO 2 Pipe og ildsted

Boligen har vedovn og peis i underetasjen tilkoblet pusset pipe, mulig elementpipe. Vedovn var ikke i bruk på befaringsdagen, men fremstod tilsynelatende i OK stand. Overflater på pipe, OK.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke 2 eller 4 synlige sider av pipen i 2. etasje. Om pipen er av murstein kreves det 4 synlige sider, om det er elementpipe kreves det 2 synlige sider.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør videre undersøkes for teknisk tilstandsanalyse av lokalt brann- og feiervesen. Det kan ikke utelukkes tiltak.



Foto viser rist som fører varme fra vedovn i gang videre opp i stuen.



TO 1 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Deler av boligen er plassert under tilfylldt terreng.

Hulltaking er foretatt som en stikkprøve og valgt der det var fuktmerker på tapet i en av kjellerstuene. I påføret vegg ble det målt med fuktmåler uten at det ble registrert unormale utslag. Dvs. at fuktmerker må skyldes ytre påvirkning fra rommet. Mulig grunnet lagrede gjenstander eller møbler som har vært plassert inntil vegg, som av og til fører til kondenspunkt. Bør videre undersøkes.

Merk!!!!

Det gjøres oppmerksom på at hulltakingen kun er stikkprøvebasert. Det kan derfor ikke utelukkes avvik i områder som ikke er kontrollert. Generelt medfører det normalt mer risiko for fuktskader i boliger med underetasje/kjellere.

TG 1 gis eksplisitt for normale fuktverdier i svill i påføret vegg i område der det ble boret hull. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Innvendige trapper

Boligen har innvendig lakka tretrapp fra byggeår, med teppe belagt i trinn og med rekkverk og håndlist på vegg.

Kun normal bruksslitasje registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

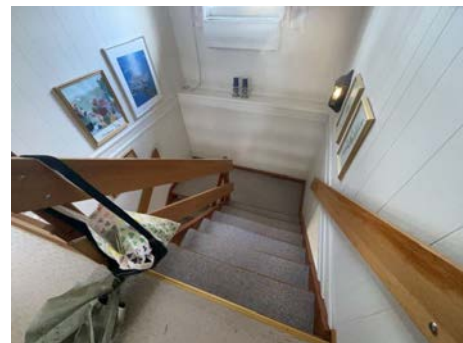
- Åpninger mellom trinn er større enn dagens forskrifter tillater. (maks 10 cm.)

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav tillater for rekkverk i trapper. Løsningen ansees å være klatrebart for barn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Åpninger bør sikres mot klatring og fall.



Innvendige dører

Glatte lettdører stedvis med utenpåliggende profiler som innvendige dører.

Dørene ble kontrollert for heng i karmen og dørsvill. Funksjon, enkelte dører kan med fordel justeres noe, ellers OK.

Dørene fremstod med normal slitasje på overflater og ellers i normal god stand. Helhetsvurdering TG1.

Tilstandsrapport

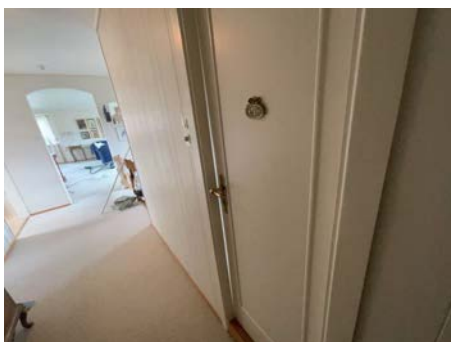
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Enkelte dørblad står noe skjevt eller har bøy mellom dørblad og karm og må ettertrekkes ved lukking.
 - Enkelte dørblad tar bort karm ved lukking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Noe justering anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

 **Generell**

Eldre baderom fra 1991 med vinylbelegg på gulv og eldre våtromsplater på vegger. Takess i himling. Rommet er innredet med baderomsinnredning, toalett og dusjnise.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsone på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Våtrommet har for øvrig fungert OK for dagens eier frem til nå.

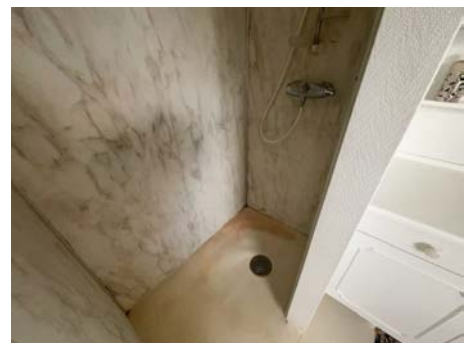
Konsekvens/tiltak

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

VVS-utstyr har ikke har ikke uvanlig slitasje, men er av eldre dato og derfor påregnelig at skiftes.

I sammenheng med renovering av badet bør vann- og avløpsrør byttes på grunn av alder.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Eldre vaskerom med belegg mulig fra opprinnelig byggeår på gulv. Malte veggoverflater og takess i himling. Rommet er innredet med benk, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt på vegger og fornying tettesjikt og sluk på gulv. Det må også monteres elektrisk avtrekksvifte og etableres tilstrekkelig tilluft ved dør. Påse at alt arbeid på våtrom dokumenteres og utføres ihht. gjeldende TEK.

VVS-utstyr har ikke har ikke uvanlig slitasje, men er av eldre dato og derfor påregnelig at skiftes.

I sammenheng med renovering av badet bør vann- og avløpsrør byttes på grunn av alder.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Hulltaking er ikke nødvendig da vegger må åpnes for utskifting av vannrør som har passert 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke konstatert skulte avvik i vegg, men det kan ikke utelukkes noe utbedring i forbindelse med renoveringsarbeider.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 1993 med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin, kjøøl-/fryseskap, stekeovn og koketopp.

- Komfyrvakt registrert.

Kjøkkenet fremstår i normal god stand alder tatt i betraktning. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at funksjonstest/kontroll av hvitevarer ikke inngår som en del av tilstandsvurderingen. Henviser til selger for informasjon om tilstand og funksjon.

Helhetsinntrykk kjøkken innredning, normal slitasje, TG 1.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det ble ikke registrert lekkasjevarsler på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Lekkasjevarsler bør monteres for å ivareta lekkasjesikring, men var ikke et krav på oppføringstidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Fungerte på befaringsdagen.
Generelt anbefales det jevnlig rengjøring og rens av filter påregnes for å ivareta tiltenkt effekt.



SPECIALROM

UNDERETASJE > TOALETROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med vinylbelegg på gulv, malte og tapetserte vegger og takess i himling. Rommet er innredet med vask og toalett.

Ventilering i form av ventil.

Overflater fremstod i god stand. Utstyr fungerte på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

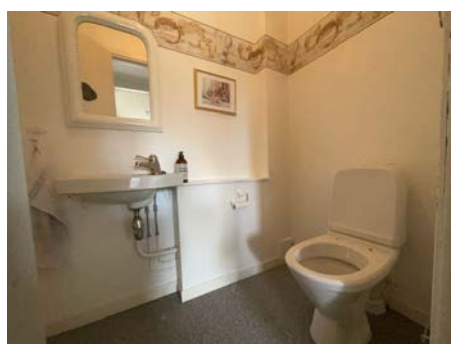
- Toalettrommet har kun naturlig avtrekk fra ventil, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Mekanisk avtrekk og tilluftspalte bør etableres på toalettrom, men var ikke et krav på oppføringstidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Eldre vannrør av kobber mulig hovedsakelig fra byggeår. Tilsynelatende fagmessig montert. Ingen synlig lekkasje registeret.

Normal levetid for vannrør av kobber, vannrør av plast er 25-75 år.
Normal levetid for avløpsrør av støpejern er 25-100 år

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Vannrør er over 50 år og vurdering er derfor basert på alder på eldre kobberør med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen registrerte symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

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



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Hovedsakelig ligger avløpsrør skjult i konstruksjon. Synlige avløpsrør ble imidlertid besiktiget på bad og kjøkken. Fremstår fagmessig montert.

Det ble ikke registrert lekkasje fra rørboblinger ved funksjonstest ved vannspyling i vask.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Vurdering er basert på alder da avløpsrørene har passert 25 år. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Generell luftutskifting i boligen skjer ved naturlig ventilasjon fra vindusventiler og ved at vinduer åpnes. Normalt for byggeperioden.

Ventilasjon og avtrekk på vanlige boliger har hatt lite oppmerksomhet helt fram til slutten av 90-tallet. En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.

TG settes etter hva som var gjeldende krav på oppføringstidspunktet, ikke etter dagens standard for ventilasjon og varmegjenvinning.

TG 2 Varmtvannstank

Ca. 120 liters varmtvannstank fra 1992 plassert i rom med sluk. Varmtvannsbereder fungerte, ingen lekkasje registrert. OK.

Gulv og sluk blir vurdert i annet punkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Varmtvannstank er over 20 år, dvs. at over halvparten av forventet levetid er utgått.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



TG 1 Andre installasjoner

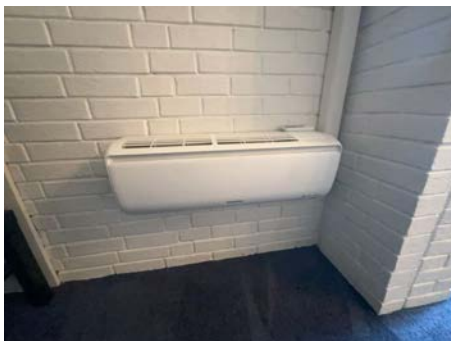
Boligen varmes opp via 2 varmepumper, samt at annekset har en egen varmepumpe. Alle varmepumpene fungerte på befaringsdagen.

Alle varmepumpene er installert av Elektroeksperten AS. Varmepumpe i trapp ble montert i 2011, i peisestue og stue i 2014. Ukjent alder på varmepumpen i annekset, men iflg. selger er den nyere enn 2014.

Ukjent servicehistorikk. Henviser til selger vedr. dette.

TG gis for at varmepumpene fungerte på befaringsdagen.

Tilstandsrapport



TG 1 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

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.
Ukjent, mulig i forbindelse med installering av varmepumper.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Ja/nei. Elektroeksperten AS har utført alt arbeid på boligen etter 1.1.1999. Samsvarserklæring ble ikke fremvist, men skal fremskaffes før salg iflg. selger.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Men det opplyses at Elektroxperten AS har utført en el-kontroll (bolig). Det var kun små ting som må utbedres, og dett vil bli utført i løpet av kort tid iflg. selger.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Det er ikke opplyst om dette. Normal må det påregnes at sikringer går ved overbelastning og ved lyn- og tordenvær.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei - Det er ikke opplyst om 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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

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

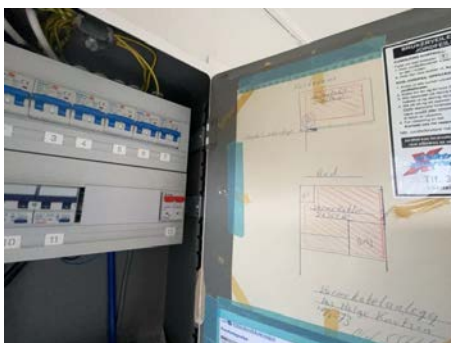
Tilstandsrapport

kapslinger?

Nei

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

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



TG 0 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

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?
Nei **Nytt brannslukkeapparat er kjøpt inn i etterkant av befaringsdagen.**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent eksakt byggegrunn, mulig av sprengt fjell og andre løsmasser.

Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgraving og langvarige målinger.

TG settes ikke for byggegrunn, kun til informasjon.



TG 2 Drenering

Tilstandsrapport

Dreneringsløsninger fra byggeår og 2006.

Selger opplyser at det i 2006 ble drenert langs gavlvegg mot syd og deler av vestveggen i område der stuen ble bygd på. Øvrig drenering er av ukjent kvalitet.

Det ble ikke registrert grunnmursplast på baksiden av grunnmur som har tilfylt terreng, mulig dette ligger under overflate. Stedvis ble grunnmursplast registrert i skråning langs boligens gavlvegg.

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til rørforbindelse under bakken, videre ukjent. Dersom det er lagt drenerør, kan disse være av høy alder å ha begrenset effekt som følge av alderssvikler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Deler eller hele dreneringen er fra byggeår, dvs. at over halvparten av forventet levetid er utgått.

- Det mangler klembeslag i topp av synlig grunnmursplast. Løsningen utgjør risiko for at regnvann kan trekke inn langs grunnmuren i perioder med nedbør og vind.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Klembeslag bør monteres.

- Eldre dreneringsløsninger bør holdes under oppsyn. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.



TO 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur hovedsakelig av pussede murblokker. Støpt betongplate mot grunn i underetasjen.

Konstruksjonen er lukket, ukjent isolasjonsløsning i gulv på grunn. Normal løsning for byggeperioden er helt eller delvis isolert med isopor under støp.

Betongplaten er i hovedsak tildekket med gulvoverflater, og derfor ikke tilgjengelig for kontroll etter sprekker. Ingen indikasjon på vesentlige skjevheter.

Helhetsinntrykket er at det ikke er registrert vesentlige skader, sprekker eller skjevheter ved befaring. Enkelte mindre sprekker/riss på overflater må likevel påregnes. Ny eier må selv vurdere behov for utbedring av disse. Det gjøres også oppmerksom på naturlig overgangssprekk mellom eldre grunnmur og grunnmur som er støpt, mulig i forbindelse med utvidelse av stuen i 2006.



Tilstandsrapport



TG 0 Terrenforhold

Eiendommen er plassert naturlig i terrenget, med omliggende bergknauser og skråninger.

Boligen er plassert på flatt utsprengt terreng med tilfyllt bakside mot vest og syd. Område som er utsatt for flom eller jord- /snøskred.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Grunnen er lukket. Antar at utvendige vann- og avløpsrør er fra byggeår. Ukjent type og tilstand.

Normalt for byggeperioden var PE-rør plastrør som var dominerende rørmateriale fra ca. 1970, men det kan ikke utelukkes at avløpsrør er av støpejern eller betongrør.

Rørløsninger er tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.

Undertegnede har ikke mottatt informasjon fra selger på at det har vært problemer med V/A.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det kan ikke utelukkes at utvendige vann/avløpsledninger er fra byggeår (over 25 år). Det vil si at over halvparten av forventet levetid er utgått.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Oljetank

Selger opplyser at det er nedgravd parafin tank på eiendommen og opplyser videre at denne er sanert og fylt med sand.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår
2004

Kommentar

Antatt byggeår- Daterte byggetegninger er godkjent i 2004.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Anneks oppført i tre over fundament av murblokker. Isolerte yttervegger, gulv og tak. Vegger kledd med liggende villmarkskledning, tak tekket med torv. .

Innvendig kledd med panel på vegger og tak.

Annekset har innlagt strøm.

Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden og fremstår i god teknisk stand. Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser ved annekset utover den forventede slitasken på grunnlag av alder.

Bygningen fremstår som jevnlig vedlikeholdt og i god stand. Det anbefales imidlertid noe normalt vedlikeholdt av torvtak. , samt å fjerne vegetasjon som stedvis står noe nært treverk.

Lysthus



Anvendelse

Byggeår
0

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Lysthus er ikke oppmålt eller tilstandsvurdert da dette ikke inngår i gitt mandat. Henviser til selgere for informasjon.

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

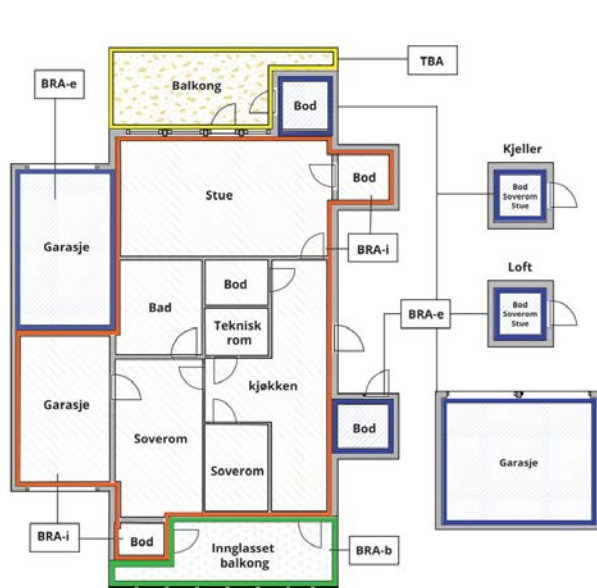
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	101			101			101
Underetasje	82	21		103			103
SUM	183	21					204
SUM BRA	204						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang , Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bad		
Underetasje	Entré , Hall m/trapp , Soverom , Toalettrom , Stue , Bod , Bod 2, Vaskerom	Garasje	

Kommentar

Vegg mellom garasje og bolig regnes som BRA-e.

Åpent areal (TBA) er valgt ikke tatt med i oppmåling da disse består kun av eldre betongheller som kan defineres som terrasse.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Underetasje:

- Tegninger viser garasje i rom som fremstod som soverom.
- Tegninger viser Noe mindre peisestue. Denne er utvidet på bekostning av tidligere vedbod.

2. etasje:

- Tegninger viser ikke utbygd stue og karnapp, ellers identiske.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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:

Anneks

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		22		22			22
SUM		22					22
SUM BRA	22						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Kontor , Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Kommentar:

Lysthus

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Lysthus er ikke oppmålt, vurdert lovlighet eller tilstandsvurdert da dette ikke inngår i gitt mandat. Henviser til selgere for informasjon.

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	175	29
Anneks	18	4
Lysthus	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.4.2024	Ruben Lossius	Takstingeniør
	Selgers døtre	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4216 BIRKENES	88	477		0	1704.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nordåsvegen 27

Hjemmelshaver

Knutson Helge

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1973

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.05.2024	Mottatt fra selger via megler (Dato for signert skjema)	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	13.05.2024	Takst verktøy/nettside. (Dato for sist besøk/kontroll)	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	20.11.1972	Daterte tegninger fra kommunens byggesaksarkiv mottatt via megler.	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger (Garasje påbygg)	19.04.2005	Daterte tegninger fra kommunens byggesaksarkiv mottatt via megler.	Gjennomgått	0	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 yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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

Norsk takst, 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/UU4134>

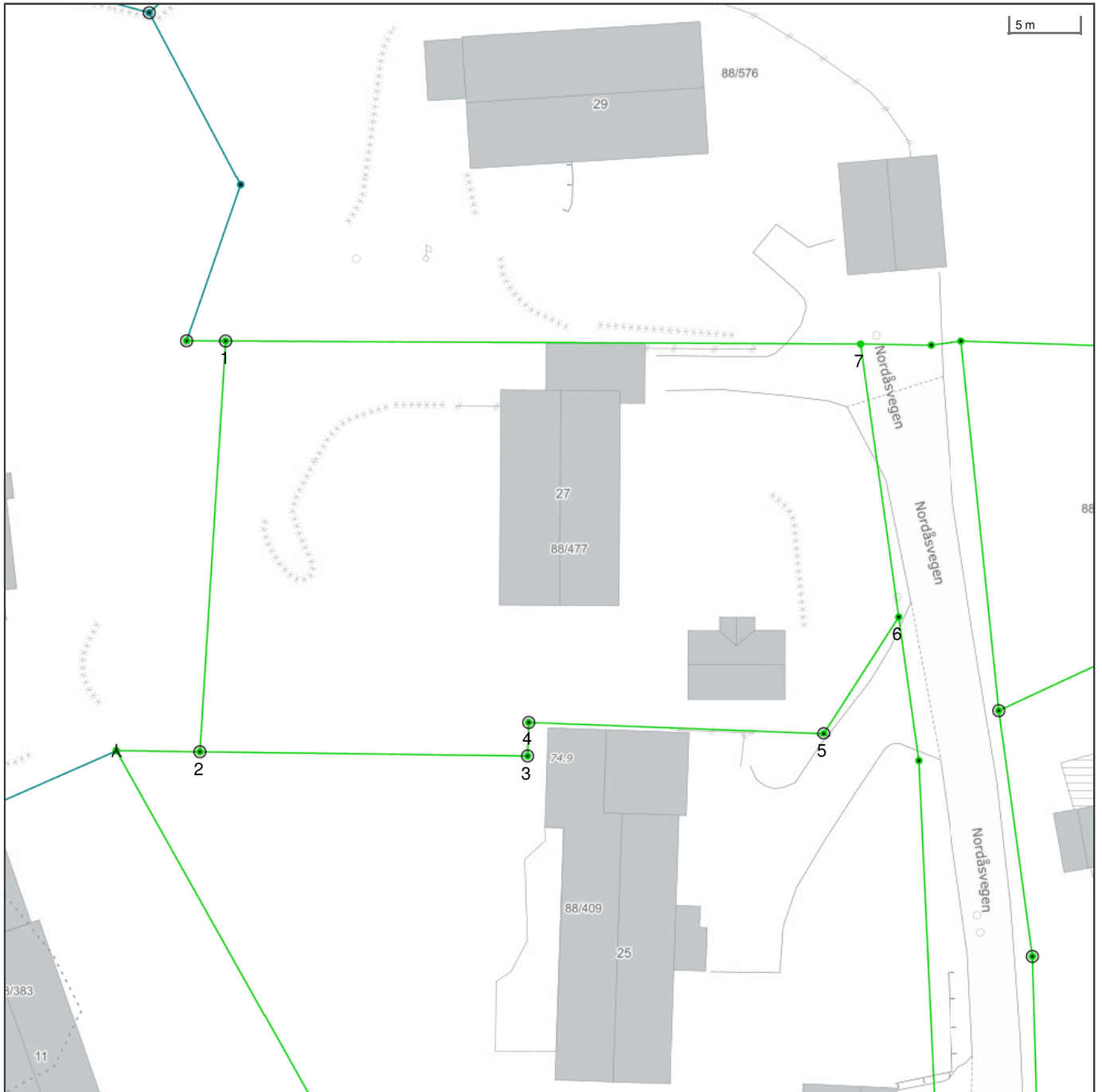
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Eiendomskart for eiendom 4216 - 88/477//

Teig 1 av 2 (hovedteig)



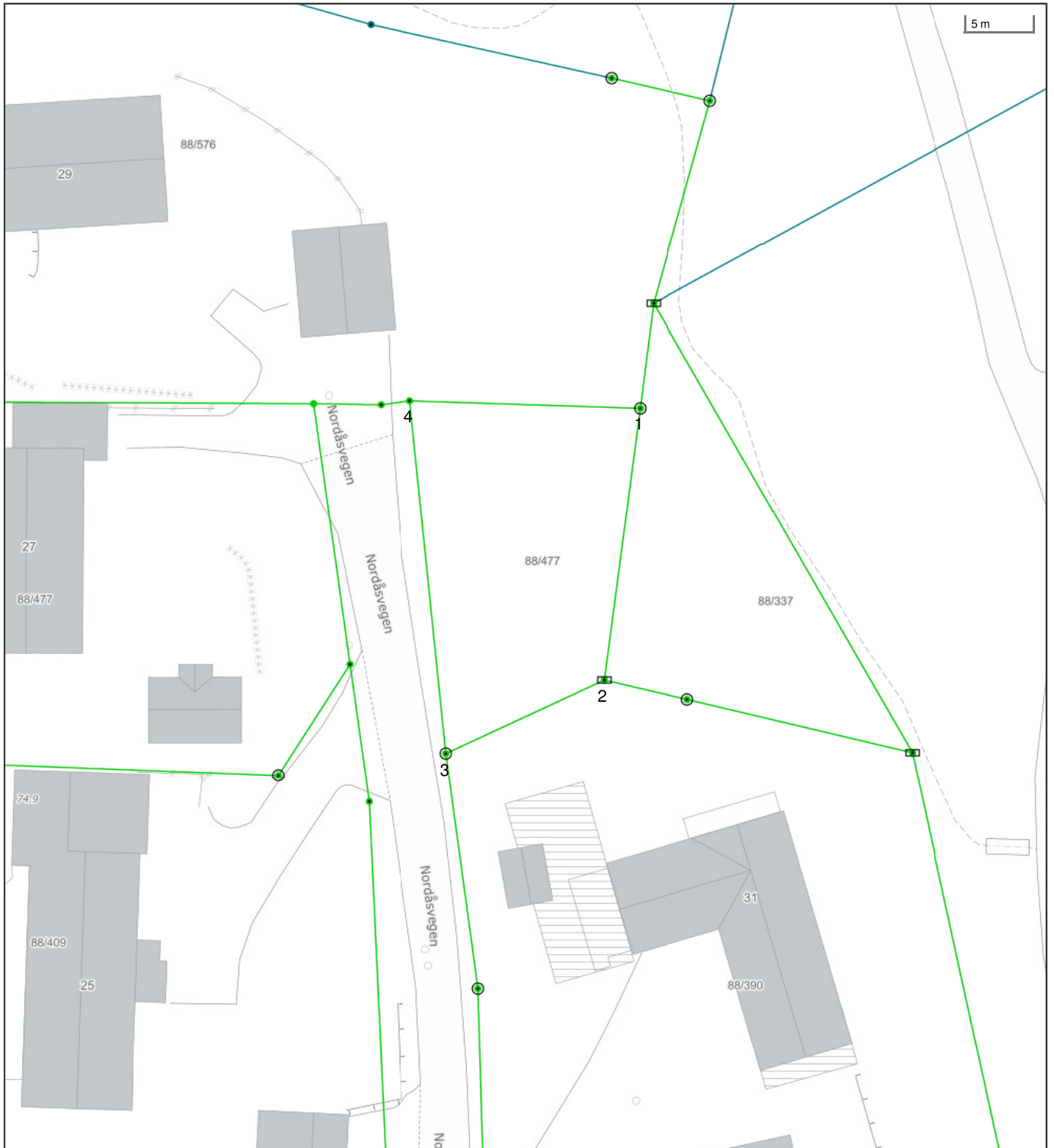
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 1 av 2 (hovedteig)

Areal	1 361,00 m ²		Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6465861,66	Øst	455211,19	
Grensepunkter							Grenselinjer (m)
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6465879,244944	455205,379637	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	45,67	
2	6465849,73	455203,2	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,60	
3	6465849,16	455226,76	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,57	
4	6465851,62	455226,87	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,46	
5	6465850,57	455248,08	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,24	
6	6465858,87	455253,55	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,94	
7	6465878,51	455251,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	19,80	

Teig 2 av 2



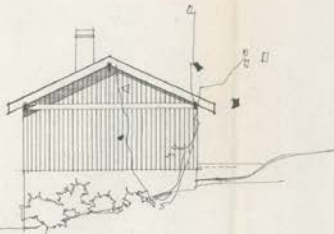
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- | | | | |
|----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrense - omtvistet | — Eiendomsgrense - lite nøyaktig | ● Grensepunkt - lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | — Eiendomsgrense - mindre nøyaktig | ● Grensepunkt - mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| Hjelpelinje fiktiv | — Eiendomsgrense - middels nøyaktig | ● Grensepunkt - middels nøyaktig | ⊗ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfaste | — Eiendomsgrense - nøyaktig | ● Grensepunkt - svært nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant | — Eiendomsgrense - svært nøyaktig | ● Grensepunkt - nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | — Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet | ● Grensepunkt - uten klassifisering | |

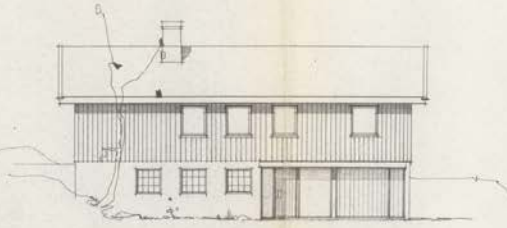
Teig 2 av 2

Areal	343,10 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6465868,16	Øst 455266,23

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6465877,88	455275,6	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,33	
2	6465857,47	455272,67	10 cm	Jord (JO)	Rør (54)	20,62	
3	6465852,08	455260,71	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,12	
4	6465878,64	455258,29	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	26,67	



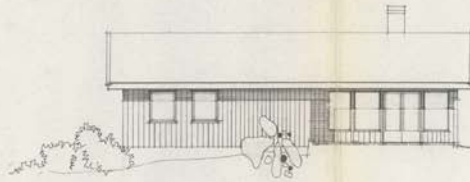
MOT NORD.



MOT ØST.



MOT SYD.



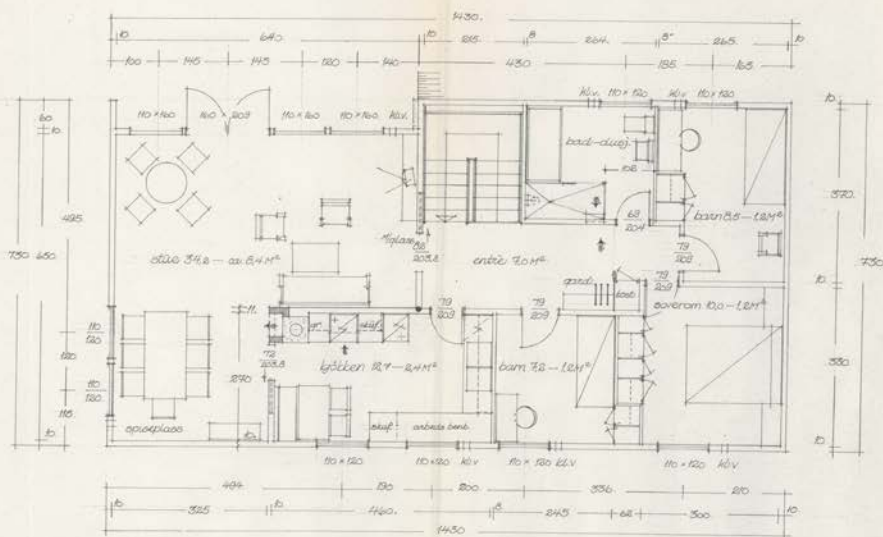
MOT VEST.

PROJEKT OG SKISSE
AF HJØRNINGEN I
BYEN 2011-12-23



ALSORLANDSHUS.
NR. 3.

ENEBOLEJ DIGERV. II, BIRKELAND.
FOR HELGE MINUTSON
FASADEL MÅL 1:50
KØBTIDSPUNKT 15.10.1918. GÅR ONSDAG



1. ETAGE. arett: 100,2 m²

- SNITT G2 YTTERTÅG:**
1. 100 TEKNISKA STEN
 2. GUVFEB, LEATER, PAPP, TAKBOORD
 3. 2 1/2" SPEDER, 60 CM Ø-Ø, 100% HANDELKED.
 4. PAPP, 10 CM MINERALULL
 5. INN. KLEDNING.

- SNITT G3 OVLÖKELLAG 1. ETG:**
1. 25 MM BRONPLÅT, GULVBELEGG (1. STUE 20 CM EK PARQUET LANGSTAV)
 2. 2 1/2" Ø BÖJLED 60 CM Ø-Ø
 3. 10 CM MINERALULL, PAPP
 4. HIMLING (STUBBEGG)

- SNITT G4 LOFTSÖJELLAG:**
1. 1" GULDORR
 2. 2 1/2" BÖJLED 60 CM Ø-Ø
 3. 10 CM MINERALULL, PAPP
 4. HIMLING

- SNITT G5 KJELLEDGIV:**
1. BELEGG 10 CM BETONG (BELEGG 5 CM TORB)
 2. 20-30 CM KULT.

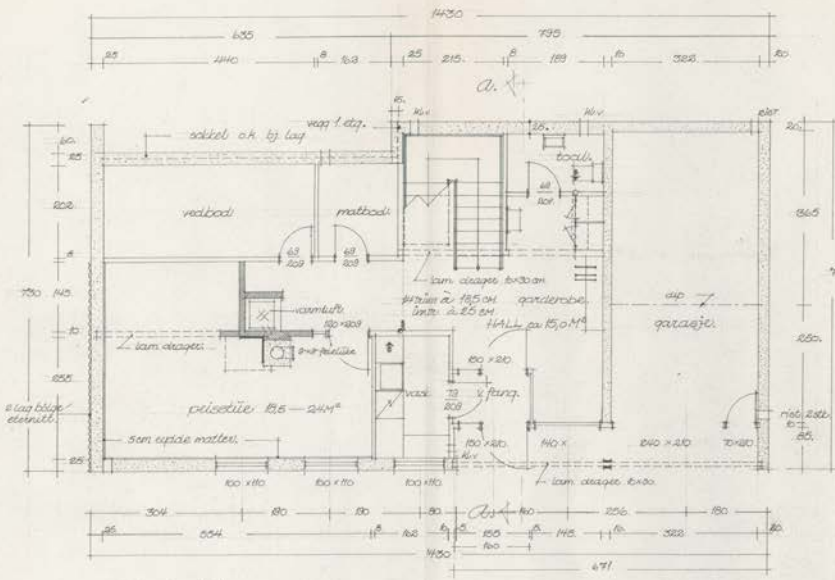
- SNITT G1 YTTREVEGG:**
1. 100% TOMMERHANNPANEL 2 1/2" INDELLIGER
 2. [REDACTED]
 3. [REDACTED]
 4. 2 1/2" BÄNDGIVLED 100% MINERALULL
 5. PLASTFOLIE
 6. INN. KLEDNING.

PROJEKT G2, 10.11.22
 20.11.22

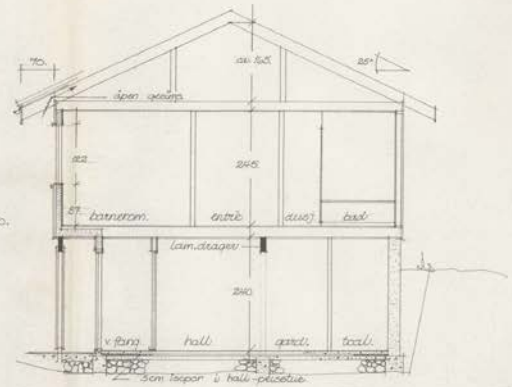
L. BORLANDSHUB

N.B.

ENEBOLIG I DÖRBY HÖRNLAND
 FÖR HELGE KNUTSON
 BESTÄMNING - PLAN MÅL 1:50
 KÖPTAVÅND 15.10.1922 ÅR 1922



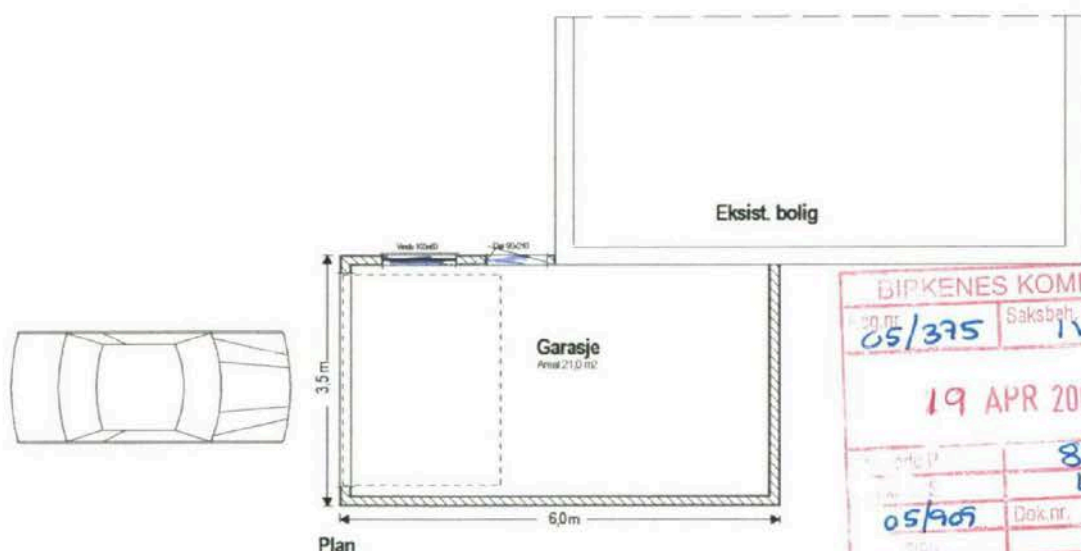
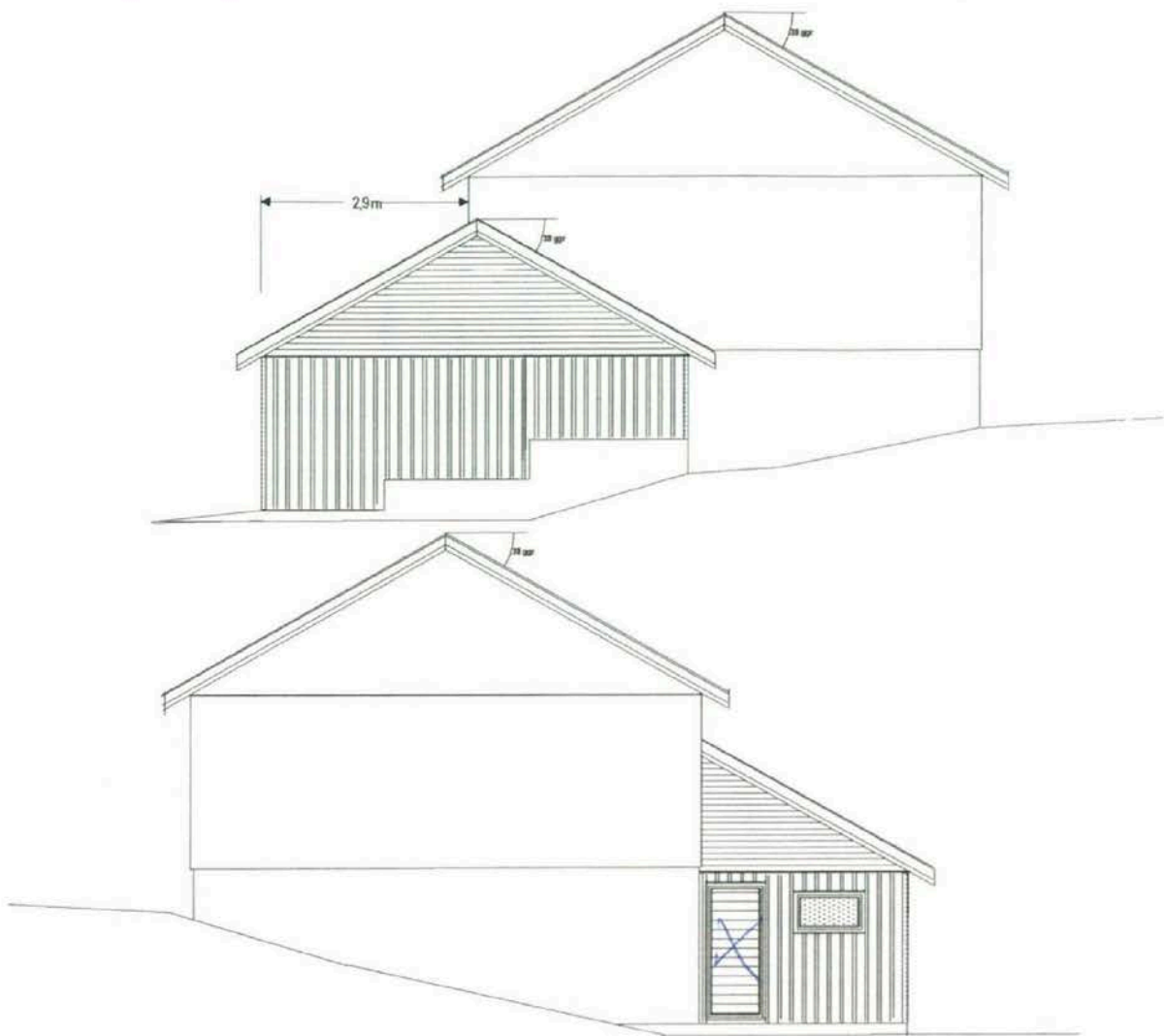
UNDERETG. boligareaal: ca. 36,2 M²



SNITT a-a.

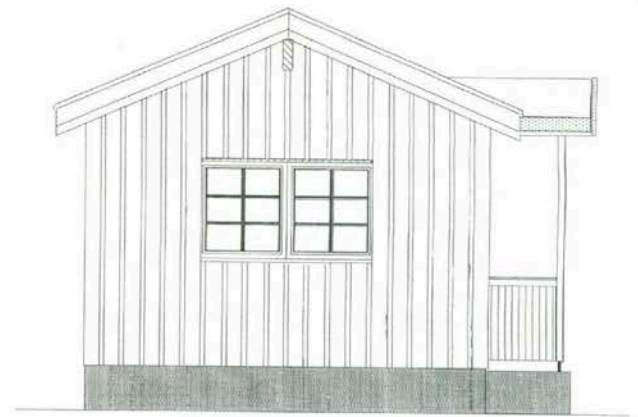
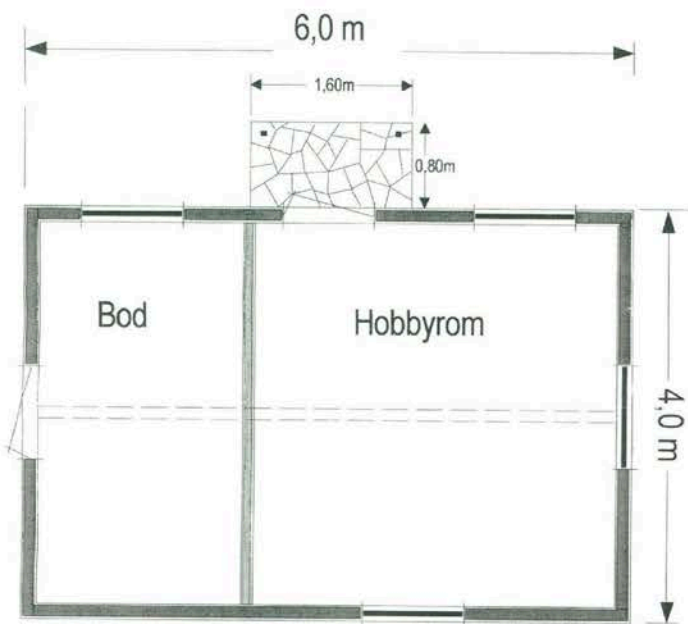
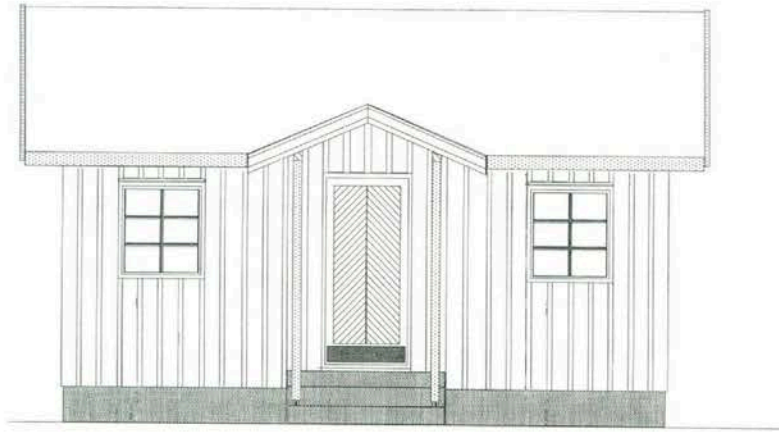
ÅL SORLANDSHUS
NR. 1.

ENEBOLIG DØGER II, BØKELAND
FOR HELGE KNUTSEN
Plan og snit m.v. 1950
KORTTAVLING 15. 10. 1952. Edv. Christensen



BIPKENES KOMMUNE	
Byggn. nr. 05/375	Saksbeh. 1VAA
19 APR 2005	
88/477	
05/05	Doc.nr. 1

Helge Knutson	Målestokk: 1:100	Tegning nr.: 01/05 HK
	Dato: 11.04.2005	Tegning utført av: <i>LADITZ</i>



BIRKENES KOMMUNE	
Reg. nr. 04/735	Saksbeh. 1.Aa
- 2 SEPT. 2004	
Ark.kode P	88/477
Ark.kode S	L42
J.no 387/04	Dok. nr. 1
Kassasjon	

Prosjekt: Bod og hobbyrom Tiltakshaver / Byggherre: Helge Knutson Nordåsveien 27, 4760 Birkeland	Målestokk: 1:50	Tegning nr.: 01/2004 Plan + Fasader	Dato: 26.04.2004 Korrigert: 08.05.2004 Tegnet av: LAURITZ Tlf.: 909 17 527
---	---------------------------	---	---



Birkenes kommune kommune

Utskriftsdato: 06.05.2024

Adresse: Smedens kjerr 30, 4760 Birkeland

Telefon: 37281500

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7

Oppdragstaker sin undersøkings- og opplysningsplikt

Kilde: Birkenes kommune

Kommunenr.	4216	Gårdsnr.	88	Bruksnr.	477	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Nordåsvegen 27, 4760 BIRKELAND								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiv.



FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørslar.



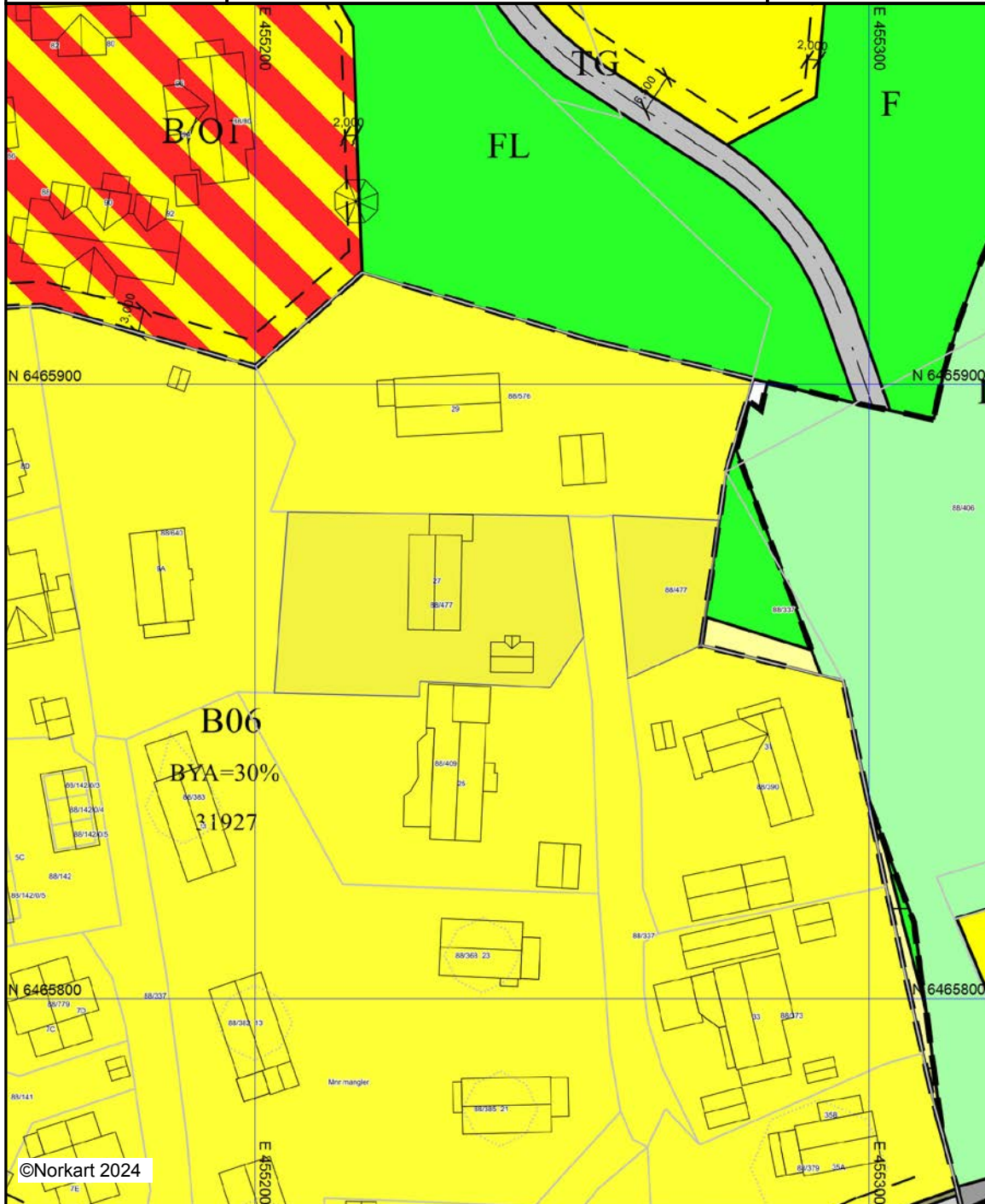
Birkenes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 88/477
Adresse: Nordåsvegen 27
Utskriftsdato: 03.05.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring












Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Gate med fortau
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Friområder
-  Skiløype
-  Anlegg for lek
-  Annet spesialområde
-  Bolig/Offentlig

Reguleringsplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Park

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnyttning
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

Bestemmelser

Områderegulering Birkeland sentrum

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart sist revidert 25.05.2016.

§ 2 Arealformål og hensynssoner

Området reguleres til følgende arealformål og hensynssoner:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12.5 nr 1)

- Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse
- Sentrumsformål
- Undervisning
- Telekommunikasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Bolig / forretning / kontor

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12.5 nr 2)

- Kjørevei
- Fortau
- Torg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg / gangareal
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivholdeplass
- Parkeringsplasser

Grønnstruktur (PBL § 12.5 nr 3)

- Grønnstruktur
- Friområde
- Park

Landbruks-, natur- og friluftformål med tilhørende strandssone (PBL § 12.5 nr 5)

- Friluftformål

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandssone (PBL § 12.5 nr 6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag

Hensynssoner(PBL § 12-6 / § 11-8)

- a) Sikringssone - Frisikt (H140)
- a) Faresone – Flomfare (H320)
- a) Faresone – Høyspenningsanlegg (H370)
- c) Bevaring av naturmiljø (H560)
- d) Båndlegging etter lov om naturvern (H720)

§3 Fellesbestemmelser

3.1 Estetikk

Ved søknad om tiltak kreves det utarbeidelse av illustrasjoner, fotomontasjer og/eller 3D-modell som viser tiltaket sett i forhold til omkringliggende bebyggelse, fremtredende siktlinjer og bakkeplanstandpunkt.

Fargesetting og materialbruk skal godkjennes i forbindelse med søknad om tillatelse.

Fasade mot veg/gate skal ha vindusfelt på bakkeplan.

Utendørs lagring er ikke tillatt uten godkjenning fra kommunen.

Hovedmaterialet for ny bebyggelse skal være tre. Ved søknad om byggetillatelse skal det prioriteres og alltid foreligge vurdering av om bærende konstruksjon, overflater, detaljer og øvrige komponenter kan være i tre, samt begrunnelse for valg av løsning.

Hovedmaterialet i eksteriøret skal være i tre. Det skal ikke forekomme større flater med synlig betong.

Parkeringsanlegg skal kles utvendig med tre eller stein og innkjøring skal integreres i bygningskroppen.

Det tillates ikke svalganger med mer enn 15 meters lengde.

Innglassing av balkong tillates ikke.

3.2 Universell utforming

I sentrum skal minimum 70 % tilfredsstillende kravet om tilgjengelig boenhet ved nybygg eller ved omfattende restaurering/ombygging av eksisterende bygningsmasse.

Det skal tilrettelegges for sammenhengene ledesystem langs viktige gangforbindelser.

§4 Plankrav

4.1 Detaljregulering (§12-7 nr 11)

Tomter regulert til konsentrert småhusbebyggelse skal detaljreguleres dersom det skal oppføres mer enn en 4-mannsbolig innenfor gitt utnyttelsesgrad.

Nye boliger innenfor område BFK1 og nye boliger med mer enn én boenhet på tomter regulert til frittliggende småhusbebyggelse kan bare oppføres på grunnlag av godkjent detaljregulering.

Detaljreguleringen skal redegjøre for:

- Tomteinndeling
- Terrengtilpasning
- Bebyggelsens plassering, etasjetall, høyder, takform
- Arkitektur og estetikk og bebyggelsens tilpasning til omgivelsene
- Kjøreatkomst og parkering
- Interne gangveger, arealer for uteopphold og lek
- Løsninger og arealer avsatt for renovasjon
- Nærlekeplasser og områdelekeplasser

4.2 Utomhusplan

Utomhusplan skal innsendes sammen med søknad om tillatelse til tiltak.

Utomhusplanen skal vise plassering og utforming av bebyggelse og anlegg, herunder uteopphold- og lekeareal, interne veier og parkering, håndtering av overvann, avfall/renovasjon, samt angi områder som tilfredsstillende brannvesenets krav til tilgjengelighet for brannlift.

Av utomhusplanen skal fremgå både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning mot nabo. Opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før ferdigattest gis.

For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen redusere kravet til dokumentasjon.

4.3 Teknisk plan

Ved omlegging og oppgradering av offentlige uterom skal det utarbeides tekniske planer/utomhusplan som viser utforming og opparbeidelse av offentlige trafikk- og fotgjengerarealer. Det må avklares med kommunen om vann- og avløpsnett, energiforsyning, tele, samt at håndtering av overvann fra nedbør må innarbeides i planen. Alle kabelanlegg skal legges som jordkabel.

§ 5 Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, nr. 1)

5.1 Grad av utnyttning

Maksimal grad av utnyttning for det enkelte felt er angitt på plankartet. Parkeringsplasser på terreng skal inngå i beregningen av grad av utnyttning med 15 m² per plass.

Bruksareal som har himling lavere enn 1,5 m over gjennomsnittlig planert terreng, regnes med i grad av utnyttning med 50 % av planets areal. Bruksareal som har himling lavere enn 0,5 m over gjennomsnittlig planert terreng, inngår ikke i beregning av grad av utnyttning.

5.2 Type virksomhet

Virksomheter som kan være brann- og eksplosjonsfarlige eller som genererer støy, lukt, støv eller annen forurensning som kan bli til sjenanse, tillates ikke og kan ikke etableres uten godkjenning av kommunen.

5.3 Byggegrense

Dersom byggegrense ikke fremgår på plankartet skal bygningen plasseres i formåls grensen ut mot offentlig gate. Det tillates at deler av bygningen trekkes tilbake for å skape forplass til bygningen.

Balkonger tillates inntil 1,8 m ut over byggegrense og inntil 1,2 m ut over fortau. Det skal være minimum 4,7 m fri høyde over vei og fortau. Sammenhengende balkonger ut over byggegrensen tillates ikke.

5.4 Høyder

Tabellen under angir maksimal gesimshøyde og mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng iht. regulert arealformål og virksomhet på grunnplanet.

Arealformål	Maks gesims	Maks mønehøyde
Sentrumsområde S04	13,0	16,0
Sentrumsområde S01, S10 og S13	9,0	11,0
Sentrumsområde S02, S03, S05, S06 – S09, S11, S12, S14.	11,0	14,0
Undervisning (T1)	10,0	13,0

Bolig / forretning / kontor (BFK1 - BFK3)	11,0	14,0
Konsentrert småhusbebyggelse (B01, B02, B04 og B6 – B13)	8,0	10,0
Konsentrert småhusbebyggelse (B03, B05)	8,0	9,0
Frittliggende boligbebyggelse (B14 – B19) / Annet	6,5	9,0

5.5 Tak

Det tillates kun bygg med saltak eller doble pulttak. Minimum takvinkel er 22 grader for saltak og minimum 10 grader for doble pulttak.

5.6 Tomtestørrelse

Minste areal for boligtomt (netto tomt) som kan godkjennes uten at det foreligger godkjent søknad om byggetillatelse er 600 m². Dersom det foreligger godkjent søknad om byggetillatelse, eller søknaden gjelder eksisterende hus, kan mindre tomt godkjennes, dersom øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

5.7 Uteopphold, nærlekeplasser og områdelekeplasser

Ved bygging av nye boenheter skal det være tilgjengelige arealer for sandlek innen 150 meter fra boligen. Sandlekeplass skal ha sandkasse og bord og benker for store og små.

For regulerte boligområder skal det avsettes minimum 50 m² uteoppholdsareal for eneboliger og 35 m² pr boenhet for flermannsboliger. For sekundærleiligheter og for leiligheter i områder med kombinert formål, skal det avsettes 20 m² per boenhet.

Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal. Nødvendig areal for kjøreadkomst og biloppstilling skal ikke regnes med i uteoppholdsarealet.

Ved bygging av nye boenheter skal det opparbeides områdelekesplass innen 300 meter fra boligen.

5.8 Tekniske installasjoner

Tekniske installasjoner skal innebygges.

Tekniske installasjoner som er tilbaketrukket tillates oppført inntil 2 m over regulert mønehøyde. Oppbygget skal ikke være over 30 BTA eller mer enn 5 % av bygningens grunnflate.

5.9 Avkjørsel

Alle tomter kan ha kjøreatkomst fra kommunal eller privat vei, eller via fellesanlegg

5.10 Parkering

For boligformål skal det avsettes minimum 1,5 parkeringsplasser for bil og 2 plasser for sykkel pr boenhet. For større boliganlegg skal det i tillegg avsattes 1 felles parkeringsplass for handikappede for hver 10. boenhet.

For forretningsareal skal det avsettes minimum 2 parkeringsplasser pr 100 m² BRA.

For kontorformål, tjenesteyting og andre sentrumsformål skal det avsettes minimum 1 parkeringsplass pr 100 m² BRA.

For forretning, kontor, tjenesteyting og andre sentrumsformål skal minimum 5 % av parkeringsplassene tilrettelegges for bevegelsehemmede og plasseres sentralt i forhold til inngangssonen.

For forretning, kontor, tjenesteyting og annen næringsvirksomhet skal det avsettes minimum 1 plass for sykkel pr 100 m² BRA.

For områder regulert til sentrumsformål tillates kun gjesteparkering plassert på bakkeplan. For ny bebyggelse skal faste parkeringsplasser løses som kjellerparkering eller som anlegg i henhold til godkjent detaljregulering.

Parkeringsanlegg, eller del av anlegg, som ikke ligger fullstendig under terrengnivå skal ved rammesøknad dokumenteres en utforming som er tilpasset terrenget og bebyggelsen på en estetisk god måte.

Overflateparkering med mer enn 20 parkeringsplasser skal deles opp med grøntanlegg.

f_P5 er felles gjesteparkering for eiendommene rundt, dvs. S10 og S09.

f_P4 er felles gjesteparkering for eiendommene rundt, dvs. S12 og S11.

f_P1b er felles gjesteparkering for eiendommene rundt, dvs. B01 og eier av gnr/bnr 88/766 samt offentlig.

a_P2 er felles gjesteparkering for S06, parkområde og S14.

5.11 Støy

Det tillates ikke etablering av virksomhet som gir høyere støybelastning for tilgrensende boligers uteareal, enn tabell 2 i T-1442, eller senere vedtatte forskrifter, vedtekt eller retningslinjer som erstatter denne. For virksomhet som generer støy, skal det foreligge støyrapport i forbindelse med utarbeidelse av detaljregulering.

Før det gis rammetillatelse, skal det dokumenteres løsninger som sikrer tilfredsstillende forhold for bygninger og utearealer når det gjelder støy. Boenheter med fasade i støysone skal være gjennomgående mot ei stille side.

5.12 Forurensning

Ved søknad om tiltak skal det avklares om tiltaket vil medføre fare for utslipp / forurensning. Omfatter også arbeider i grunnen og utskifting av masse i anleggsperioden. Håndtering av ev. utslipp og iverksetting av tiltak skal dokumenteres og avklares med fylkesmannens miljøvernavdeling.

5.13 Sentrumsformål, S

I alle områder avsatt til sentrumsformål skal det være forretning, bevertning eller tjenesteyting på bakkeplan ut mot offentlig gate V02 og GG1 eller torg 1, 2 og 3. Dette gjelder ikke for område S01, S03, S12 og S13.

Overkant gulv over første etasje skal være minimum 4 m over gulvnivå grunnplan i hele området.

Det tillates ikke bevertning over 1. etasje.

For boligdelen stilles det ikke krav om felles uteareal på terreng, forutsatt at boligene har tilgang til egen balkong.

5.14 Arealformål tjenesteyting, T1

Kan inneholde undervisningsformål, barnehage og tilhørende funksjoner.

5.15 Arealformål bolig/forretning/kontor, BFK

BFK 1, 2 og 3 kan ha bolig, forretning og/eller kontor.

For boligdelen stilles det ikke krav om felles uteareal på terreng, forutsatt at boligene har tilgang til egen balkong, eventuelt kombinert med felles takterrasse.

5.16 Arealformål bolig, B

Områder regulert til konsentrert småhusbebyggelse tillates fortettet med ny bebyggelse med maks 4 boenheter per tomt.

Bebyggelse kan plasseres i nabogrense dersom det foreligger skriftlig samtykke fra nabo og tiltaket tilfredsstillende øvrige avstandskrav i plan- og bygningsloven. Takutstikk og taknedløp skal holdes innenfor tomtegrensen.

Detaljregulering for Birkeland sentrum gnr/bnr 88/61 og 88/198 revidert 2. september 2015, skal fortsatt gjelde. Tiltak i tråd med denne plan tillates.

5.17 Verneverdige bygninger, kulturminner og kulturmiljøer

Vesentlige endringer på eiendommene skal oversendes kulturminnevernmyndighetene for uttalelse. Dette gjelder områdene S06, S08, S09, S11, S14, samt B06, B07, B08 og B14, B17, B18 og B19.

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl §12-5, nr 2)

6.1 Kjørvei og fortau

Offentlig vei, inklusiv fortau, skal dimensjoneres og bygges i henhold til enhver tid gjeldende veinormal. Tilpasning og justering innenfor regulert trafikkareal tillates ifbm prosjektering av byggeplaner for riksveien og tekniske planer for øvrig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

6.2 Torg

Torg 1, 2 og 3 skal opparbeides som torg med offentlig gangareal og skal tilrettelegges for fleksibel bruk og, torg 1 og 2 for sambruk med Tobias jorde. Installasjoner og grøntanlegg iht. godkjent utomhusplan tillates.

6.3 Kollektivholdeplass

Det skal etableres bussholdeplasser i begge retninger i Strøget.

6.4 Gang- og sykkeveg, GS1 – 3

Kjøring til tiliggende eiendommer tillates.

§ 7 Grønnstruktur

7.1 Park

Tobias jorde videreutvikles som park og nærmiljøanlegg. Det tillates oppført servicebygg på inntil 50 kvm, med maks gesimshøyde 5 m og maks mønehøyde på 7,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. Plassering skal fastsettes i utomhusplan.

7.2 Grønnstruktur, G1

Grønnstrukturen i tilknytning til Grødebekken opprettholdes som naturområde.

7.3 Friområder, F1 – F4

F1 til F4 må sees i sammenheng og tilrettelegges for allmenn bruk. Det kan anlegges tiltak for friluftsliv.

§8 Hensynssoner (Pbl §11-8)

8.1 Sikringssone - Frisiktsoner ved vei (bokstav a, kode H140)

I frisiktsonene som er vist på plankartet skal det være frisikt langs vei / kryss / avkjørsel 0,5 m over tilstøtende veibane. Busker, trær og annet som kan hindre sikten er ikke tillatt.

8.2 Fareområde - Flomfare (bokstav a, kode H140)

Plassering av bygg og anlegg innen flomsonen bør unngås, evt. må de sikres mot flom opp til sikkerhetskote for 200-års flom på kote +25,2. Dreneringen skal anlegges slik at avløpet også fungerer under flom.

8.3 Bevaring av naturmiljø (bokstav c, kode H560)

Eksisterende vegetasjon og terreng skal bevares og opprettholdes. Kun tiltak iht. godkjent utomhusplan tillates.

8.4 Båndlegging etter lov om naturvern (bokstav d, kode H720)

Tiltak etter plan- og bygningsloven tillates ikke.

§ 9 Rekkefølgebestemmelser

9.1 Tekniske planer

Før det kan gis rammetillatelse til oppføring av nye bygg skal det foreligge godkjent utomhusplan og tekniske planer for tilliggende offentlig gate/gangareal.

9.2 Opparbeidelse av gater, torg, park og lekeareal

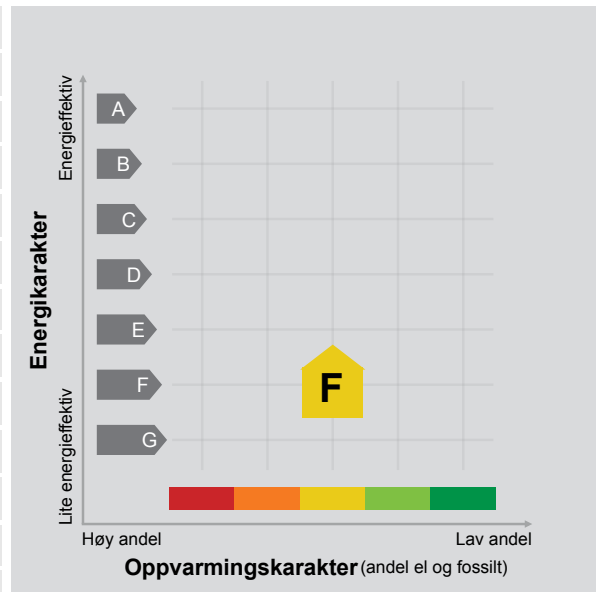
Før det kan gis brukstillatelse til:

- Nytt bruksareal i felt S01 – S03, S14 og BFK1 skal V02 med tilhørende fortau og busslomme fra og med Fritunkrysset til og med avkjøring V07 samt Torg 1 være ferdigstilt.
- Nytt bruksareal i felt S04 og S06 – S08 skal V02 fra kryss ved V07 til og med avkjøring til V11 være ferdigstilt med fortau og busslomme, samt Torg 2 og 3.
- Nytt bruksareal i felt S09 – S13 og BFK2 skal V02 med tilhørende fortau og busslomme fram til og med P6 være ferdigstilt.
- Nytt bruksareal i felt S02, S03, T1 eller BFK1 skal V07 med tilhørende kantparkering og fortau og være ferdigstilt.
- Nytt bruksareal i felt S04, S07 eller S08 skal GG1 og V08 med tilhørende kantparkering og fortau og være ferdigstilt.
- Nytt bruksareal i felt S03, T1 eller BFK1 skal V09 med tilhørende fortau og være ferdigstilt.
- Nytt bruksareal i felt S08, S09 eller BFK2 skal V11 med tilhørende fortau og være ferdigstilt.
- Nytt bruksareal i felt S02 eller S03 skal GS2 være ferdigstilt.
- Nytt bruksareal i felt S01 skal GS3 være ferdigstilt.

- Ny boenhet i felt S01-S14 eller BFK1-BFK2 skal tilhørende sandlekeplass og områdelekeplass være ferdigstilt.
- Nytt bruksareal i felt S04 skal Torg2 være ferdigstilt.
- Nytt bruksareal i felt S02 og S14 skal P1 være ferdigstilt.
- Nytt bruksareal i felt S04 og S06 skal P2 være ferdigstilt.
- Nytt bruksareal i felt S08 og S09 skal P3 være ferdigstilt.
- Nytt bruksareal i felt S11 og S12 skal P4 være ferdigstilt.
- Nytt bruksareal i felt S10 og BFK2 skal P5 være ferdigstilt.

ENERGIATTEST

Adresse	Nordåsvegen 27
Postnummer	4760
Sted	BIRKELAND
Kommunenavn	Birkenes
Gårdsnummer	88
Bruksnummer	477
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	167659349
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	01df291a-743e-4ffc-aaba-f8fba3f49d6a
Dato	13.05.2024



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

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

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

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

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

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)

- **Montere automatikk på utebelysning**

- **Montere urbryter på motorvarmer**

- **Fyr riktig med ved**

- **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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1973
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	204
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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



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



Ring oss for et godt tilbud!

Hos oss i Sparebanken Sør får du raskt svar av en dyktig rådgiver. Vi har god kjennskap til det lokale boligmarkedet, og er tilgjengelige for deg når du trenger det.

Vi gleder oss til å høre fra deg!



Erik Luu
Rådgiver
Mob: 93 29 90 01
erik.luu@sor.no



Erik Christopher Pedersen
Rådgiver
Mob: 95 40 97 04
erik.pedersen@sor.no

www.sor.no | tlf. 38 10 92 00 (døgntpent)
lillesand@sor.no | facebook.com/sparebankensor


SPAREBANKEN SØR



Eiendom:

Nordåsvegen 27, 4760 BIRKELAND

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

RUNAR HØYGILT | Eiendomsmegler | **948 84 770**

runar.hoygilt@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. LILLESAND** | Storgata 2D | 37 26 84 00