

# Torsbumonen 6

Herefoss



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



**SØRMEGLEREN**



sormeglere.no



# Romslig enebolig med god planløsning - Like ved barneskole - Opparbeidet tomt på 1,7 mål - 3 soverom - Garasje fra 2008

## OMRÅDE

**Herefoss**

## ADRESSE

**Torsbumonen 6, 4766**

**HEREFOSS**

## Prisantydning

**kr 2 390 000,-**

Omkostninger: **kr 77 250,-**

Totalpris: **kr 2 467 250,-**

Formuesverdi: **kr 707 660,-**

Kommunale avgifter: **kr 11 215,- per år**

Eiendomskatt: **kr 5 600,-**



BRA-i: 224 m<sup>2</sup>

BRA-e: 79 m<sup>2</sup>

BRA Total: 303 m<sup>2</sup>

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1946

Soverom: 3

Rom: 6

Etasje: 3

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 1700 m<sup>2</sup>

## Runar Høygilt

Eiendomsmegler

**948 84 770**

**runar.hoygilt@sormegleren.no**

**Sørmeqleren AS, avd. Lillesand**

Storgata 2D, 4792 Lillesand

37 26 84 00

sormegleren.no

# TORSBUMONEN 6

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gnr. 92, bnr. 122, ideell andel 1/1  
i Birkenes kommune.

### Areal

BRA - i: 224 m<sup>2</sup>

BRA - e: 79 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 303 m<sup>2</sup>

TBA: 31 m<sup>2</sup>

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: 60 m<sup>2</sup> Gang, Bod, Kjølerom, Trapperom, Kott, Toalettrom, Stue 1, Stue 2

1. etasje

BRA-i: 84 m<sup>2</sup> Gang/entre m/trapp, Gang 2 m/trapp, Kjøkken, Stue, Spisestue, Bad/vaskerom, Kott

2. etasje

BRA-i: 70 m<sup>2</sup> Gang, Soverom 1, Soverom 2, Stue, Soverom 3, Toalettrom

3. etasje

BRA-i: 10 m<sup>2</sup> Uinnredet loft

TBA fordelt på etasje

Kjeller

31 m<sup>2</sup>

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 46 m<sup>2</sup> Garasje

### Garasje/vedbod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 33 m<sup>2</sup> Garasje, Lagerrom, Biotoalett

**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

1700 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Tomten er eiet og godt utnyttet med plen, beplantning og gruset adkomst.

**Beliggenhet**

Torsbumonen 6 ligger idyllisk til på Herefoss i Birkenes kommune, omgitt av naturskjønne omgivelser og et rikt utvalg av fritidsmuligheter. Her bor du nær vakre Herefossfjorden, som byr på både fiske og bading, samt flotte turstier og rekreasjonsområder. Badeplassen Kjerkestranda og sandvolleyballbanen ved fjorden er populære samlingspunkt på varme sommerdager, og det er også mulighet for å sette ut båt. Vinterstid er det gode skimuligheter på Øynaheia, hvor preparerte skiløyper gir deg tilgang til vakker natur hele året.

For daglige gjøremål er det kort vei til nærbutikk med drivstoffanlegg, og i nærområdet finner du også Herefoss skole, en barneskole med idrettsplass og moderne fasiliteter. Lokale initiativer som Herefoss Utvikling og Herefoss idrettslag sørger for et aktivt miljø og arrangementer for hele bygda, noe som gir en sterk følelse av samhold og fellesskap.

Med sin landlige ro og nærhet til natur, er Torsbumonen 6 et ideelt sted for deg som ønsker en avslappet tilværelse i naturskjønne omgivelser.

**Bygningssakkyndig**

Hafslund Takst AS v/Anders Westgård Hafslund

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Eldre bolig oppført i tre over grunnmur av ukjent eksakt type, men antar av betong eller annen type murkonstruksjon. Yttervegger av trekonstruksjon fra byggeår med ukjent eksakt utførelse. Yttervegger er IKKE isolert utover trevirke og asfaltplate i vegger. Kledning fra 1997, liggende på nedre del og stående på øvre del. Boligen er saltaksformet med eldre tidstypisk stokkbygd sperre-/åstak-konstruksjon, med bærende undertak av eldre trebord og sutak over trebord. Yttertekking av betongtakstein skiftet omkring 2001. Takrenner, nedløpsrør og beslag i stål byttet samtidig med takstein. Vinduer med malte karmen og rammer av tre og 2-lags isolerglass, skiftet i 1997. Vinduer i kjeller og på kaldtloft er fra eldre periode, mulig byggeår med enkle glassruter. Malte ytterdører med karmen og rammer av tre. Balkongdører har felt med 2-lags glass. Ytterdører er skiftet samtidig med vinduer i 1997, med unntak av kjellerdør som er fra eldre periode. Balkong/terrasse med terrassebord og rekkverk av tre. Utvendige trapper av tre, betong og naturstein.

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Pkt 4:

Nytt tak ble lagt som en oppgradering av det taket som var. Det lå tidligere plater. Ved arbeidet i 2001 ble det lagt takstein. Det ble også gjort oppgradering av undertak. Faglært Kristen Reiersøl utførte arbeidet, dokumentasjon foreligger ikke.

Pkt 10:

Alt det elektriske ble skiftet ut. Det ble installert nytt sikringskap. Nye brytere, stikk, etc. Utført av faglært Centrum Elektro, dokumentasjon foreligger ikke.

**Innhold**

Birkenes kommune opplyser at det ikke foreligger noen godkjente byggetegninger i deres arkiv. Dette medfører at megler ikke kan kontrollere at bruken av rommene i boligen samsvarer med det de er godkjent som. Eventuelle pålegg/søknader som følge av ulovlige tiltak på eiendommen er kjøpers risiko og ansvar. Det foreligger kun stemplede fasadetegninger fra 1997.

Boligen går over 3 etasjer og har følgende innhold:

Kjeller: BRA-I 60 m<sup>2</sup>: Gang, Bod, Kjølerom, Trapperom, Kott, Toalettrom, Stue 1, Stue 2

1. etasje: BRA-I 84 m<sup>2</sup>: Gang/entre m/trapp, Gang 2 m/trapp, Kjøkken, Stue, Spisestue, Bad/vaskerom, Kott

2. etasje: BRA-I 70 m<sup>2</sup>: Gang, Soverom 1, Soverom 2, Stue, Soverom 3, Toalettrom

I tillegg er det uinnredet loft på 10 m<sup>2</sup>.

Det er i tillegg frittstående bod/vedskjul på eiendommen samt garasje fra 2008.

### **Standard**

#### **INNVENDIG**

1.- og 2. etasje - Gulvoverflater med belegg, tregulv og laminat. Veggoverflater med trepanel, veggplater med tapet og panelplater. Malte himlingsplater i tak. Malt trapp i tre fra byggeår mellom 1.- og 2. etasje med belegg i trinn og rekkverk i tre.

Kjeller - Overflater med belegg og tregulv, malte veggplater. Himlingsplater, trepanel og noe type finer plater e.l. i tak. Tretrapp ned til kjeller fra 1997 med rekkverk i tre.

Boligen har forskjellig type innvendige dører fra forskjellige monteringsår. Enkle skapdører/dører i tre til kott og toalettrom i kjeller.

Bjelkelag mellom etasjer av tre. Støpt betongplate som underlag for gulv i kjeller. Ukjent om det er isolert i etasjeskiller og i gulv mot grunn.

Boligen har ildsteder tilkoblet mursteinspipe fra byggeår. I 1. etasje er det er peis med innsats på kjøkken fra 1997, nyere vedovn i stue fra 2021, samt vedovn i stue i 2. etasje fra 1997.

#### **VÅTROM**

Eldre bad/vaskerom med vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og malte himlingsplater i tak.

Våtrommet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, dusjhjørne med glassvegger/dusjsett på vegg, toalett, opplegg for vaskemaskin og utslagskum. Våtrommet har elektrisk avtrekksvifte, men mangler tilluftsløsning under/ved dør.

#### **KJØKKEN**

Kjøkkeninnredning fra 1997 med profilerte fronter og laminert benkeplate. Fastmonterte hvitevarer er oppvaskmaskin og kjøøl-/frysenskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er ikke montert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

#### **SPESIALROM**

Boligen har toalettrom i kjeller og i 2. etasje, samt kjølerom i kjeller. Toalettrom i kjeller har noe oppussings/oppgraderingsbehov.

#### **TEKNISKE INSTALLASJONER**

- Vannrør av kobber, noe med plastkappe fra byggeår/senere monteringsår.
- Synlige avløpsrør er hovedsakelig av plast fra ukjent monteringsår, noe av støpejern fra byggeår som går ned i grunn.
- Boligen er tilkoblet offentlig vann og avløpsnett via private stikkledninger. Vannforsyning har vannmåler.
- Generell luftutskifting i boligen skjer ved naturlig ventilasjon fra vindusventiler og ved at vinduer åpnes.
- Ca. 200 liters varmtvannstank fra ukjent eksakt år, men antar fra eldre periode.
- Boligen har installert varmepumpe plassert i stue.

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Hafslund Takst AS v/Anders Westgård Hafslund den 25.10.2024, 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. Bygningen fremstår i hovedsak i god teknisk stand, men med noe påregnelige avvik mot dagens standard og forskriftskrav, samt enkelte tilstandssvekkelser utover den forventede slitasjen, alder tatt i betraktning. Levetid på bygningsdeler er en statistisk variabel og er ikke "eksakt vitenskap", dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut i fra vedlikehold, bruk, sammensetning og hvor værutsatt bygningsdelen er. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaksbeskrivelse, da får man god oversikt. Oppsummering av avvik som defineres som TG2 og TG3 vises fra side 7 i rapporten. Full tilstandsvurdering gjelder KUN enebolig. Enkel beskrivelse/vurdering av garasje og garasje/vedbod finnes på s. 33 og 34 i rapporten. For øvrig må hele rapporten leses grundig og deretter bruke god tid på visning."

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG 3 - Store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Vinduer i kjeller > Eldre vinduer fremstår i dårlig forfatning og er modne for utskifting.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn > Det registrert høydeforskjell i etasjeskiller over 30 mm gjennom hele rommet i stue 2. etasje.

Innvendig > Rom Under Terreng > - Hulltaking er foretatt og det er påvist høye fuktverdier i tresvill (44,8%), samt svelleskade på veggplate og fuktskjolder på gulvlist. Årsak til avvikene kan skyldes fukt fra svakheter ved utvendig drenering.

Innvendig > Innvendige trapper > Det mangler rekkverk i toppen av trappen på siden mot yttervegg. Nåværende løsning ansees som usikkert for barn.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn >

- Målte høydeforskjeller var stedvis mellom 15-30 mm i øvrige rom.
- Det er stedvis registrert noe knirk i gulver, dels mye i gang/entre.
- Det er påvist misfarging på gulv i kjeller langs vegger.

Innvendig > Rom Under Terreng > - Kjelleren har noe begrenset ventilering.

Innvendig > Innvendige trapper >

- Åpninger i rekkverk og mellom trinn er større enn dagens forskriftskrav tillater for rekkverk og trapper (over 10 cm). Løsningen ansees å være klatrebart og usikkert for barn.
- Rekkverk er noe for lavt ut ifra dagens forskrift (under 0,90 m).
- Det mangler håndløper/-list på vegg i trappeløp.
- Trapp til kjeller tilfredsstiller ikke dagens krav til utførelse, noe for smal.

Utvendig > Taktekking

- Det er registrert feil helning på takstein ved vannbord på tak over inngangsparti.
- Stedvis noe redusert vedlikehold på vindskier, vannbord og annet treverk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak (over 30 år).

Utvendig > Nedløp og beslag

- Det er mangler snøfangere på taket på siden mot øst. Ikke krav på byggemeldingstidspunkt, men krav når taket ble oppgradert/skiftet i 2001.
- Det er registrert sprekk i et nedløp.

Utvendig > Veggkonstruksjon

- Det er ingen eller begrenset lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Vannbord på vegg ved takoverbygg til inngangsparti har ikke fagmessig utførelse. Fremstår noe utett inn mot kledning.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

- Det ble påvist en del muselort på kaldtloftet som indikere museaktivitet. Risiko for mus også andre steder/konstruksjoner.
- Takkonstruksjon er stedvis noe begrenset kontrollert pga. gjenbygd/lukket konstruksjon (innredet rom). Risiko for skjulte avvik.

#### Utvendig > Vinduer

- Vinduer har passert 25 år, noe som tilsier at over halvparten av forventet levetid er utgått på pakninger/gummilister, bevegelige deler og isolerglass. På grunn av vinduenes alder må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert. Det ble imidlertid ikke registret symptom av punktering på befaringdagen.
- Det er registrert avvik rundt innsettingsdetaljer slik som vannbord over vindu/dør.

#### Utvendig > Dører

- Kjellerdør preges av elde/slitasje og er moden for utskifting.
- Basert på alder må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert. Det ble imidlertid ikke registret symptom av punktering på befaringdagen.
- Hovedinngangsdør fremstår noe utett under dørsvill.

#### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Rekkverk tilhørende terrasse er for lavt ihht. dagens regelverk i områder der høydeforskjell er over 50 cm.
- Det er registrert noe etterslep på vedlikehold av overflater.

#### Utvendig > Utvendige trapper

- Det mangler håndlist på en eller begge sidene i natursteinstrapp.

#### Innvendig > Overflater

- Overflater i kjeller har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Eksempelvis ujevnheter på vegger, skader/slitasje på gulv, merker etter gamle installasjoner m.m.
- Det er stedvis påvist gliper/sprekker på gulv som ikke dekkes av gulvlist.

#### Innvendig > Radon

- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

#### Innvendig > Pipe og ildsted

- Feieluke i kjeller fremstår i noe dårlig forfatning og var ikke mulig å åpne på befaringdagen.
- Det mangler ubrennbar plate under sotluke på kaldtloft, samt påvist mye sotavrenningmerker under sotluke.
- Det er mulig manglende ubrennbar plate under peis.
- Det påvist avvik i forhold til synlige pipevanger. Det er stedvis ikke 4 synlige sider på eldre mursteinspipe.

#### Innvendig > Andre innvendige forhold

- Det er registrert musefeller/skremmer og stedvis mye muselort på kaldtloft og noe i trapperom i kjeller.

#### Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

- Dør og vindu er plassert i våtsoner med listverk/foringer i tre. Det foreligger ikke dokumentasjon på at rommet er malt med våtromsmaling.
- Våtromsplater er av eldre type og avviker fra dagens standard på våtromsplater og tette skjøter/løsninger. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

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



Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

- Det er påvist utette rørgjennomføringer under servant i baderomsinnredningen.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

- Det mangler tilluftsløsning under/ved dør.

Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

- Basert på alder og utidsmessighet må det kunne forventes at WC rommet er en del av det fremtidige vedlikehold- og utskiftingsbehovet. Dette gjelder også VVS-utstyr.

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

Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon

- Det er påvist misfarging på veggplater rundt kjøleromsdør, samt skade og misfarging i nedre kant av dør/svill.

Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

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

Tekniske installasjoner > Vannledninger

- Vurdering er 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 symptomer på funksjonssvekkelse utenom stedvis noe irr, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

- Vurdering er basert på alder, gjelder eldre støpejernsrør og avløpsrør over 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

- Varmtvannstank er muligens over 20 år.

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring i form av avrenning, sluk eller annen kompenserende løsning på gulv fra varmtvannstank.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Ifg. opplysninger fra selger ble det elektriske anlegget oppgradert/fornytt i 1997 ifm. oppussing/oppgradering av boligen. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang/entre. Utført av Centrum elektro. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet. Det foreligger samsvarserklæring ifm. installering av el-anlegg i garasje 2008, men ingen dokumentasjon før eller etter dette. Generelt for el-anlegg som ikke er kontrollert av eltilsyn de siste 5 år, og der det ikke foreligger dokumentasjon, anbefales det kontroll av fagkyndig kontrollør.

Tomteforhold > Drenering

- Dreneringen er fra byggeår, dvs. svært begrenset og/eller ingen drenering utover massene som ligger rundt boligen. Det er ut fra observasjoner påvist indikasjoner på at dreneringen har i dag begrenset effekt.

- Ingen fuktsikring mot grunnmur registrert og takvann fra nedløpsrør avsluttes ved hushjørner/grunnmur, uten å bli ledet bort fra boligen.

Tomteforhold > Terrengforhold

- Terrengtet rundt boligen er stedvis tilnærmet flatt og tilfredsstillende ikke dagens krav til fall forhold rundt byggverk.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

- Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på utvendige vann- og avløpsledninger. Det kan heller ikke utelukkes at noe av avløpsrør i grunnen er av eldre støpejern.

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**

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin.

**TV/Internett/Bredbånd**

Boligen har fibernett.

**Parkering**

Parkering på egen tomt eller i egen garasje.

**Forsikringsselskap**

If Skadeforsikring Nuf-53

**ENERGI****Oppvarming**

Boligen har varmepumpe, peis og vedovner samt elektrisk oppvarming. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

**Energikarakter**

G

**Energifarge**

Gul

**ØKONOMI****Kommunale avgifter**

Kr 11 215

**Kommunale avgifter år**

2024

**Info kommunale avgifter**

Omfatter vann og avløp samt feiing. Boligen har vannmåler og kostnad vil variere etter forbruk, sjekk kommunens hjemmesider for satser.

I tillegg kommer renovasjon fra Libir på kr. 5110,-

**Eiendomsskatt**

Kr 5 600

**Eiendomsskatt år**

2024

**Formuesverdi primær**

Kr 707 660

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 2 689 109

---

**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:

4216/92/122:

23.09.1985 - Dokumentnr: 7108 - Rettighet

Rettighetshaver: Herefoss Idrettslag

Løpenr: 1800964

LEIEAVTALE

LEIE AV AREAL

ÅRLIG AVGIFT NOK 300

LEIE-TID: 50 ÅR

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

MED FLERE BESTEMMELSER

Overført fra: Knr:4216 Gnr:92 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

- Denne rettigheten gjelder ikke for eiendommen vi har for salg, men tilhører eiendommen som Torsbumonen 6 ble utskilt fra.

27.03.1996 - Dokumentnr: 1683 - Rettighet

Rettighetshaver: Arendal Ballklubb

Org.nr: 971 328 266

Rettighetshaver: Herefoss Idrettslag

Løpenr: 1801166

LEIEAVTALE

Årlig godtgjøring kr.0,30 pr.m2

Avtalen gjelder anlegg og vedlikehold av skiløyper.

Bestemmelser om bl.a.grunneiernes rett til skogsdrift.

Avtalen gjelder til 1.1.2005

Bestemmelser om forlengelse

Bestemmelse om garasje/parkering

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4216 Gnr:92 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

- Denne rettigheten gjelder ikke for eiendommen vi har for salg, men tilhører eiendommen som Torsbumonen 6 ble utskilt fra.

16.12.1997 - Dokumentnr: 7501 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4216 Gnr:92 Bnr:1

16.12.1997 - Dokumentnr: 7501 - Overføring fra tidligere festenummer

Utgått festenr:

Knr:0928 Gnr:92 Bnr:1 Fnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1258273 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0928 Gnr:92 Bnr:122

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest for boligen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse på grunn av "ukjent". Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

Det foreligger stemplede tegninger fra kommunen datert 14.05.2008 og garasjen er matrikkelført som en meldingssak.

For eldre garasje/bod/vedskjul foreligger det ikke tegninger og byggeår er ukjent.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et uregulert område, godkjent som "Boligbebyggelse", og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan.

Delarealer:

Delareal: 1 618 m

Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende

Områdenavn: B20

Delareal: 81 m

Arealbruk: Idrettsanlegg,Nåværende

Områdenavn: BIA5

Delareal: 690 m

KPHensynsonenavn: H320\_

KPFare: Flomfare

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger

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

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

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

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

#### **Prisantydning**

Kr 2 390 000

#### **Totalpris**

Kr 2 467 250

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 390 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

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

-----  
60 750,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))  
77 250,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

-----  
2 450 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))  
2 467 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

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

#### **Overtakelse**

Etter avtale.

#### **Budgivning**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan

også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivning. 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](http://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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra

kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglere vederlag**

Meglere vederlag er avtalt til 2,75 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 14.950,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 11.000,-

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 104 075,00,- inkl. mva.

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

**Selger**

Torbjørn Kylland

**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

Sørmeidleren AS, avd. Lillesand, Storgata 2D

4792 Lillesand

Tlf: 372 68 400

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

**Salgsoppgavedato**

01.11.2024

---



Spisestuen er romslig med god plass til spisebord og diverse møblement. Her er det varmepumpe.









Stort og pent kjøkken. Her er det godt med skap -og benkeplass samtidig som du har god plass til kjøkkenbordet.



Her er det peis som gir varme og kos i kaldere perioder.



Baderommet i etasjen har servant med tilhørende innredning, toalett, dusjhjørne samt utslagsvask og opplegg til vaskemaskin.





Soverom 1



Soverom 2



Soverom 3



Her er det stor skyvedørgarderobe.



Trappen du ser i bakkant gir enkelt adgang til loft



Romslig stue i 2. etasje.



Stue i underetasjen med direkte inngang utenfra.





Etasjen har også toalett.



Toalett i underetasje.







Fin hage som er opparbeidet med diverse beplantning og stor gressplen. Drivhuset medfølger.



Garasje/bod/vedskjul



Praktisk sted for oppbevaring av ved og diverse. Bak døren til høyre i bildet er eldre biotoalett.



Garasjen er oppført i 2008.





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

Plantegning 2. etasje.



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

Plantegning underetasje.

# Nabolagsprofil

Torsbumonen 6

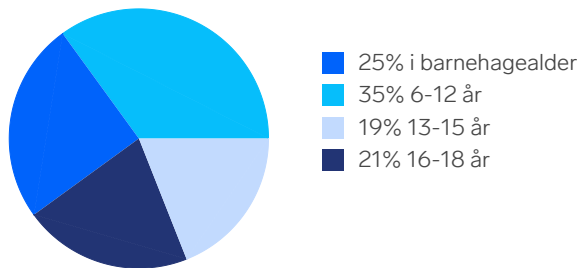
## Offentlig transport

🚏 Torsbumonen Linje 134	1 min 🚶 0.1 km
🚏 Blakstad stasjon Linje R50	30 min 🚶 24.3 km
✈️ Kristiansand Kjevik	46 min 🚶

## Skoler

Herefoss skole (1-7 kl.) 23 elever, 3 klasser	2 min 🚶 0.2 km
Valstrand skole (8-10 kl.) 230 elever, 11 klasser	25 min 🚶 24.4 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	39 min 🚶 32.2 km
Møglestu videregående skole 405 elever, 21 klasser	36 min 🚶 35.7 km

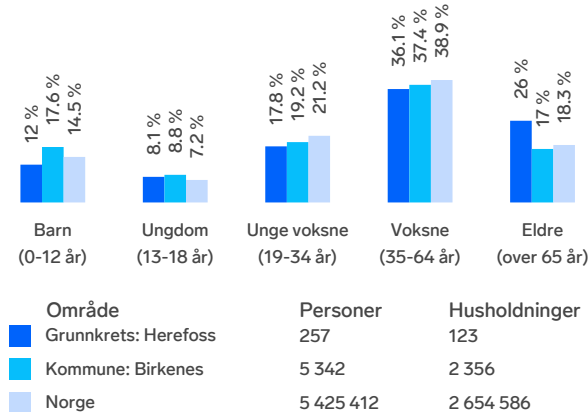
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

## Aldersfordeling



## Barnehager

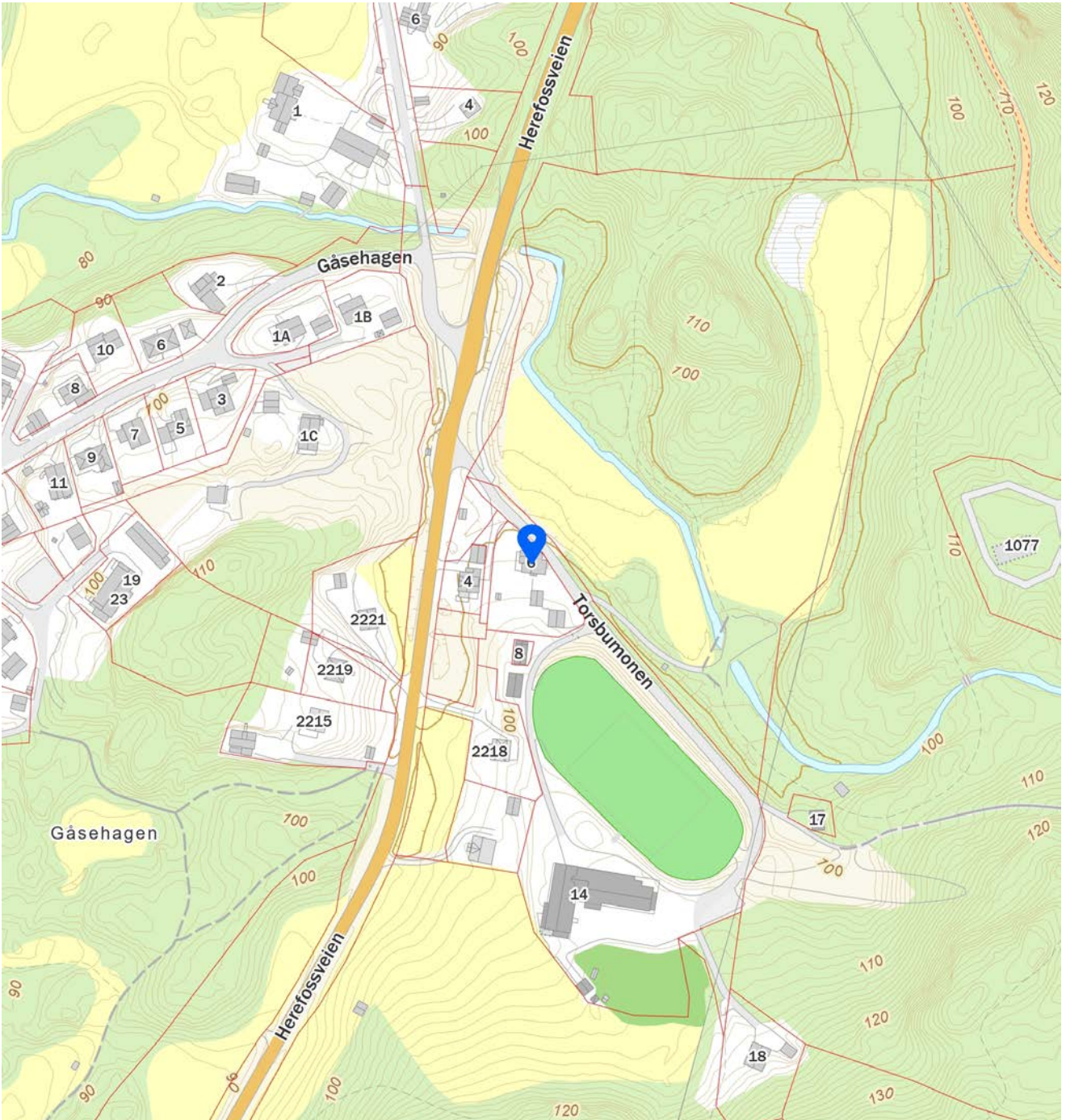
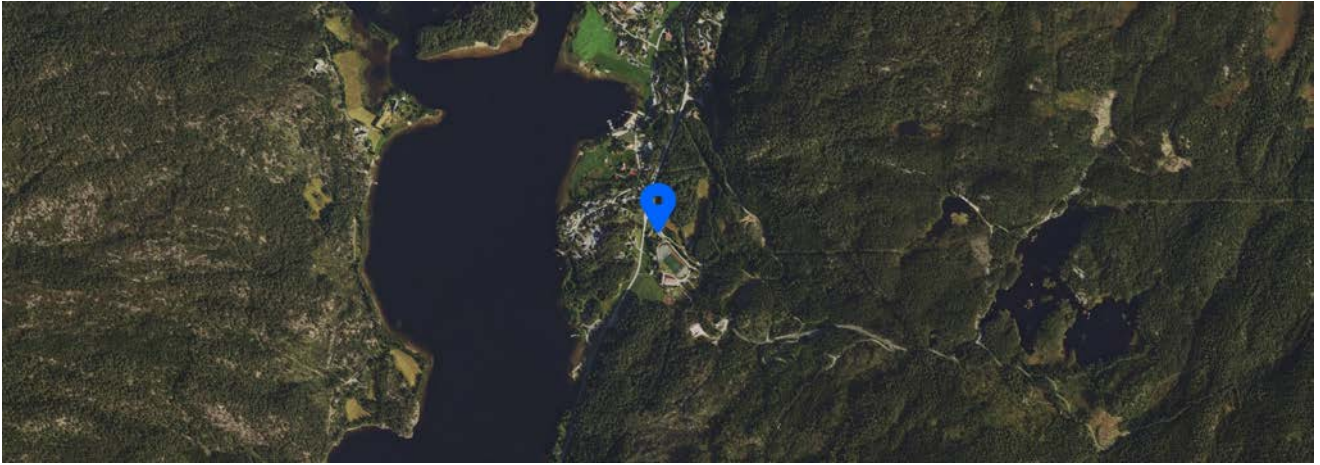
Herefoss barnehage	2 min 🚶
Herefoss FUS barnehage (1-5 år) 13 barn	14 min 🚶 1.1 km

## Dagligvare

Snarkjøp Herefoss Mat As	13 min 🚶
--------------------------	----------

## Sport

🏠 Herefoss skole Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	1 min 🚶 0.1 km
🏠 Kirkekilen sandvolleyballbane Sandvolleyball	9 min 🚶 0.7 km
🏃 Instinct Birkeland	25 min 🚶
🏃 NEXT Froland	32 min 🚶







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

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

..forts. neste side

\_\_\_\_\_  
Selgers initialer



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

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---


**Ihht. mail fra selger 31.10.2024**

Sted/dato

\_\_\_\_\_  
Selgers signatur


\_\_\_\_\_  
Selgers signatur

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Torsbumonen 6, 4766 HEREOFSS

 BIRKENES kommune

 # gnr. 92, bnr. 122

Sum areal alle bygg: BRA: 303 m<sup>2</sup> BRA-i: 224 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.10.2024

Rapportdato: 01.11.2024

Oppdragsnr.: 20830-1123

Referansenummer: UV7214

Autorisert foretak: Hafslund Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Westgård Hafslund

Vår ref: Anders W.  
Hafslund



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Hafslund Takst AS

OM OSS:

Hafslund Takst AS holder til i Høvåg, Lillesand og utfører hovedsakelig oppdrag i hele Agder fylke. Foretaket drives selvstendig og tar imot oppdrag fra privat- og bedriftskunder. Hafslund Takst AS har flere samarbeidspartnere som er med å hjelpe med å dekke markedets behov og etterspørsel.

Vi tilbyr blant annet:

Tilstandsrapporter, reklamasjon, skadetakst, naturskade, skjønnsvurdering, forhåndsregistrering før gravearbeid/rystelser og annet.

Om du ønsker å vite mer om Hafslund Takst AS, besøk gjerne vår hjemme- og Facebook side, eller KONTAKT OSS på tlf. eller e-post.



Rapportansvarlig

Anders Westgård Hafslund

Uavhengig Takstingeniør

anders@hafslundtakst.no

997 23 689



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## KONKLUSJON TILSTAND - ENEBOLIG

Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden. Bygningen fremstår i hovedsak i god teknisk stand, men med noe påregnelige avvik mot dagens standard og forskriftskrav, samt enkelte tilstandssvekkelser utover den forventede slitasten, alder tatt i betraktning.

Levetid på bygningsdeler er en statistisk variabel og er ikke "eksakt vitenskap", dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut i fra vedlikehold, bruk, sammensetning og hvor værutsatt bygningsdelen er.

Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaksbeskrivelse, da får man god oversikt. Oppsummering av avvik som defineres som TG2 og TG3 vises fra side 7 i rapporten.

Full tilstandsvurdering gjelder KUN enebolig. Enkel beskrivelse/vurdering av garasje og garasje/vedbod finnes på s. 33 og 34 i rapporten.

For øvrig må hele rapporten leses grundig og deretter bruke god tid på visning.

## Enebolig - Byggeår: 1946

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Eldre bolig oppført i tre over grunnmur av ukjent eksakt type, men antar av betong eller annen type murkonstruksjon. Yttervegger av trekonstruksjon fra byggeår med ukjent eksakt utførelse. Yttervegger er IKKE isolert utover trevirke og asfaltplate i vegger. Kledning fra 1997, liggende på nedre del og stående på øvre del.

Boligen er saltaksformet med eldre tidstypisk stokkbygd sperre-/åstak-konstruksjon, med bærende undertak av eldre trebord og sutak over trebord. Yttertekking av betongtakstein skiftet omkring 2001. Takrenner, nedløpsrør og beslag i stål byttet samtidig med takstein.

Vinduer med malte karmen og rammer av tre og 2-lags isolerglass, skiftet i 1997. Vinduer i kjeller og på kaldtloft er fra eldre periode, mulig byggeår med enkle glassruter. Malte ytterdører med karmen og rammer av tre. Balkongdører har felt med 2-lags glass. Ytterdører er skiftet samtidig med vinduer i 1997, med unntak av kjellerdør som er fra eldre periode.

Balkong/terrasse med terrassebord og rekkverk av tre. Utvendige trapper av tre, betong og naturstein.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

1.- og 2. etasje - Gulvoverflater med beleg, tregulv og laminat. Veggoverflater med trepanel, veggplater med tapet og panelplater. Malte himlingsplater i tak. Malt trapp i tre fra byggeår mellom 1.- og 2. etasje med beleg i trinn og rekkverk i tre.

Kjeller - Overflater med beleg og tregulv, malte veggplater. Himlingsplater, trepanel og noe type finer plater e.l. i tak. Tretrapp ned til kjeller fra 1997 med rekkverk i tre.

Boligen har forskjellig type innvendige dører fra forskjellige monteringsår. Enkle skapdører/dører i tre til kott og toalettrom i kjeller.

Bjelkelag mellom etasjer av tre. Støpt betongplate som underlag for gulv i kjeller. Ukjent om det er isolert i etasjeskiller og i gulv mot grunn.

Boligen har ildsteder tilkoblet mursteinspipe fra byggeår. I 1. etasje er det er peis med innsats på kjøkken fra 1997, nyere vedovn i stue fra 2021, samt vedovn i stue i 2. etasje fra 1997.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Eldre bad/vaskerom med vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og malte himlingsplater i tak. Våtrommet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, dusjhjørne med glassvegger/dusjsett på vegg, toalett, opplegg for vaskemaskin og utslagskum. Våtrommet har elektrisk avtrekksvifte, men mangler tilluftsløsning under/ved dør.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 1997 med profilerte fronter og laminert benkeplate. Fastmonterte hvitevarer er oppvaskmaskin og kjølfryseskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er ikke montert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

### SPECIALROM

[Gå til side](#)

Boligen har toalettrom i kjeller og i 2. etasje, samt kjølerom i kjeller. Toalettrom i kjeller har noe oppussings/oppgraderingsbehov.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

- Vannrør av kobber, noe med plastkappe fra byggeår/senere monteringsår.

- Synlige avløpsrør er hovedsakelig av plast fra ukjent monteringsår, noe av støpejern fra byggeår som går ned i grunn.

- Boligen er tilkoblet offentlig vann og avløpsnett via private stikkledninger. Vannforsyning har vannmåler.

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

- Ca. 200 liters varmtvannstank fra ukjent eksakt år, men antar fra eldre periode.

- Boligen har installert varmepumpe plassert i stue.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

### KONTROLL AV TEGNINGER

Godkjente tegninger blir normalt kontrollert og vurdert av takstingeniør for lovlighet og lovlig bruk av rom om dette fremlegges. Dette var ikke mulig i gjeldende oppdrag, da tegninger fra kommunens byggesaksarkiv er svært begrenset. Det foreligger kun to fasadetegninger fra 1997, ellers ingen tegninger.

## Garasje

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

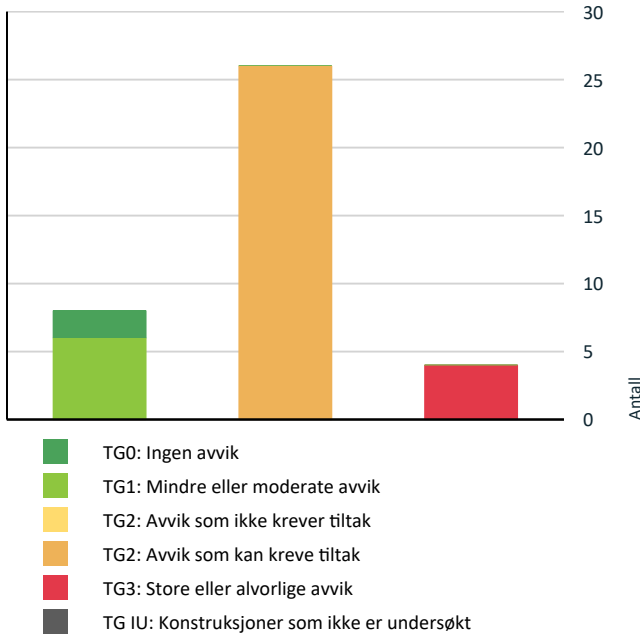
## Garasje/vedbod

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist godkjente tegninger fra kommunens byggesaksarkiv. Ukjent om dette finnes.

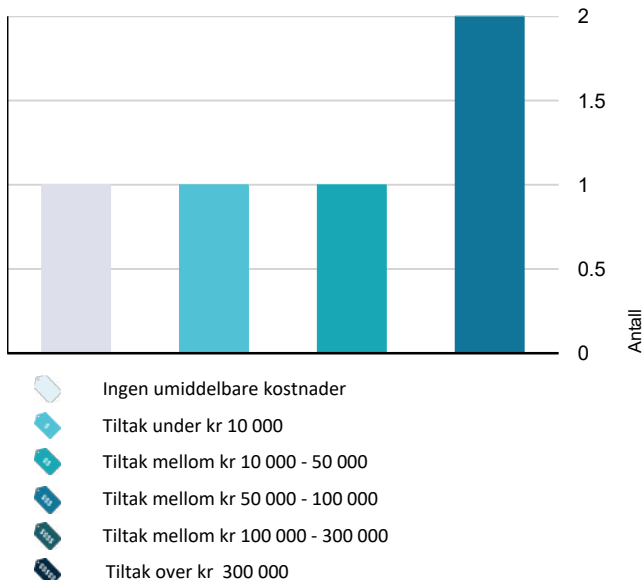
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

- Der bygningsdeler eller overflater er er beskrevet som "nyere" så menes dette nyere enn boligens byggeår.

- Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte avvik. Lukkede konstruksjoner og tildekket/skjulte overflater er ikke kontrollert.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Utvendig > Vinduer i kjeller

[Gå til side](#)

Det er avvik:

TG 3:

- Eldre vinduer fremstår i dårlig forfatning og er modne for utskifting.



**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



##### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er avvik:

TG 3:

- Det registrert høydeforskjell i etasjeskiller over 30 mm gjennom hele rommet i stue 2. etasje.

TG 2:

- Målte høydeforskjeller var stedvis mellom 15-30 mm i øvrige rom.  
- Det er stedvis registrert noe knirk i gulver, dels mye i gang/entre.  
- Det er påvist misfarging på gulv i kjeller langs vegger.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



##### Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

TG 3:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist høye fuktverdier i tresvill (44,8%), samt svelleskade på veggplate og fuktskjolder på gulvlist. Årsak til avvikene kan skyldes fukt fra svakheter ved utvendig drenering.

TG 2:

- Kjelleren har noe begrenset ventilering.



**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



##### Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:



# Sammendrag av boligens tilstand

## TG 3:

- Det mangler rekkverk i toppen av trappen på siden mot yttervegg. Nåværende løsning ansees som usikkert for barn.

## TG 2:

- Åpninger i rekkverk og mellom trinn er større enn dagens forskriftskrav tillater for rekkverk og trapper (over 10 cm). Løsningen ansees å være klatrebart og usikkert for barn.  
- Rekkverk er noe for lavt ut ifra dagens forskrift (under 0,90 m).  
- Det mangler håndløper/-list på vegg i trappeløp.  
- Trapp til kjeller tilfredsstillende ikke dagens krav til utførelse, noe for smal.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**

- Det ble påvist en del muselort på kaldtloftet som indikere museaktivitet. Risiko for mus også andre steder/konstruksjoner.

- Takkonstruksjon er stedvis noe begrenset kontrollert pga. gjenbygd/lukket konstruksjon (innredet rom). Risiko for skjulte avvik.



## Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Vinduer har passert 25 år, noe som tilsier at over halvparten av forventet levetid er utgått på pakninger/gummilister, bevegelige deler og isolerglass. På grunn av vinduenes alder må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert. Det ble imidlertid ikke registret symptom av punktering på befaringdagen.

- Det er registrert avvik rundt innsettingsdetaljer slik som vannbord over vindu/dør.



## Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Kjellerdør preges av elde/slitasje og er moden for utskifting.

- Basert på alder må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert. Det ble imidlertid ikke registret symptom av punktering på befaringdagen.

- Hovedinngangsdør fremstår noe utett under dørsvill.



## Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

-Rekkverk tilhørende terrasse er for lavt ihht. dagens regelverk i områder der høydeforskjell er over 50 cm.

- Det er registrert noe etterslep på vedlikehold av overflater.



## Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det mangler håndlist på en eller begge sidene i natursteinstrapp.



## Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



### Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er registrert feil helning på takstein ved vannbord på tak over inngangsparti.

- Stedvis noe redusert vedlikehold på vindskier, vannbord og annet treverk.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak (over 30 år).



### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er mangler snøfangere på taket på siden mot øst. Ikke krav på byggemeldingstidspunkt, men krav når taket ble oppgradert/skiftet i 2001.

- Det er registrert sprekk i et nedløp.



### Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

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

- Vannbord på vegg ved takoverbygg til inngangsparti har ikke fagmessig utførelse. Fremstår noe utett inn mot kledning.



### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

- Overflater i kjeller har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Eksempelvis ujevnheter på vegger, skader/slitasje på gulv, merker etter gamle installasjoner m.m.

- Det er stedvis påvist gliper/sprekker på gulv som ikke dekkes av gulvlist.

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

## Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

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

Det er avvik:

- Feieluke i kjeller fremstår i noe dårlig forfatning og var ikke mulig å åpne på befaringsdagen.  
- Det mangler ubrennbar plate under sotluke på kaldtloft, samt påvist mye sotavrenningmerker under sotluke.  
- Det er mulig manglende ubrennbar plate under peis i 1. etasje.  
- Det påvist avvik i forhold til synlige pipevanger. Det er stedvis ikke 4 synlige sider på eldre mursteinspipe.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er registrert musefeller/skremmer og stedvis mye muselort på kaldtloft og noe i trapperom i kjeller.

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

Det er avvik:

- Dør og vindu er plassert i våtsoner med listverk/foringer i tre. Det foreligger ikke dokumentasjon på at rommet er malt med våtromsmaling.

- Våtromsplater er av eldre type og avviker fra dagens standard på våtromsplater og tette skjøter/løsninger. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Det er avvik:

## Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er påvist utette rørgjennomføringer under servant i baderomsinnredningen.

## Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det mangler tilluftsløsning under/ved dør.

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

Det er avvik:

- Basert på alder og utidsmessighet må det kunne forventes at WC rommet er en del av det fremtidige vedlikehold- og utskiftingsbehovet. Dette gjelder også VVS-utstyr.

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

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

Det er avvik:

- Det er påvist misfarging på veggplater rundt kjøleromsdør, samt skade og misfarging i nedre kant av dør/svill.

## Spesialrom > 2. Etasje > 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.

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

Det er avvik:

- Vurdering er 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 symptomer på funksjonssvekkelse utenom stedvis noe irr, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

# Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er avvik:

- Vurdering er basert på alder, gjelder eldre støpejernsrør og avløpsrør over 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.

- Terrenget rundt boligen er stedvis tilnærmet flatt og tilfredsstillende ikke dagens krav til fall forhold rundt byggverk.

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

Det er avvik:

- Varmtvannstank er muligens over 20 år.

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring i form av avrenning, sluk eller annen kompensierende løsning på gulv fra varmtvannstank.

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

Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på utvendige vann- og avløpsledninger. Det kan heller ikke utelukkes at noe av avløpsrør i grunnen er av eldre støpejern.

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

Ifg. opplysninger fra selger ble det elektriske anlegget oppgradert/fornytt i 1997 ifm. oppussing/oppgradering av boligen. Sikringskap med automatsikringer er plassert i gang/entre. Utført av Centrum elektro. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider

Det foreligger samsvarserklæring ifm. installering av el-anlegg i garasje 2008, men ingen dokumentasjon før eller etter dette.

Generelt for el-anlegg som ikke er kontrollert av el-tilsyn de siste 5 år, og der det ikke foreligger dokumentasjon, anbefales det kontroll av fagkyndig kontrollør.

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

Det er avvik:

- Dreneringen er fra byggeår, dvs. svært begrenset og/eller ingen drenering utover massene som ligger rundt boligen. Det er ut fra observasjoner påvist indikasjoner på at dreneringen har i dag begrenset effekt.

- Ingen fuktsikring mot grunnmur registrert og takvann fra nedløpsrør avsluttes ved hushjørner/grunnmur, uten å bli ledet bort fra boligen.

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

Det er avvik:

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1946

**Kommentar**  
Ifg. opplysninger fra selger

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Tilbygg / modernisering

1997	Modernisering	Boligen ble vesentlig oppgradert/oppusset inn- og utvendig - jamfør beskrivelse under Konstruksjoner.
------	---------------	---

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Saltak tekket med betongtakstein. Ifg. opplysninger fra selger ble taket oppgradert omkring 2001. Det ble lagt nytt sutak over opprinnelig undertak av trebord, sløyfer, lekter og nye betongtakstein. Arbeidet ble utført av faglært, men det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet.

Tilstand, type og kvalitet på undertaket er ikke mulig å vurdere uten vesentlig demontering av ytterteking, dette er ikke utført.

Yttertekingen fremstår tilsynelatende i god stand med normal slitasjegrad basert på alder (TG 1), men det gjøres oppmerksom på at taket er noe begrenset inspisert fra bakkenivå pga. sikkerhet. Det anbefales ytterligere undersøkelser av taket i sin helhet.

TG 2 er satt ut ifra at opprinnelig undertak er fra byggeår, dvs. over 30 år.

Levetid | Undertak over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt".

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert feil helning på takstein ved vannbord på tak over inngangsparti.

- Stedvis noe redusert vedlikehold på vindskier, vannbord og annet treverk.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak (over 30 år).

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

- Det bør foretas utbedring av takstein ved vannbord. Med nåværende løsning vil vann kunne ledes til undertaket.

- Prioritering av videre jevnlig vedlikehold vil kunne forlenge levetiden på vannbord, vindskier og annet treverk.

- Utskifting av undertak trenger ikke være prekært og kan fint holde/vare i flere år til, men det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig, samt utføre ytterligere undersøkelser av taket i sin helhet.



# Tilstandsrapport



## TO 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag i stål byttet samtidig med takteking i 2001 ifg. opplysninger fra selger. Arbeidet er utført av faglært, men det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet. Nedløpsvann føres videre til terreng ved hushjørner (omtalt under annet punkt "Drenering").

Ikke kontrollert for lekkasjer/utettheter da det var tørt på befaringsdagen. Krever ytterligere undersøkelser.

Takrenner, nedløp og beslag fremstår hovedsakelig i god stand med normal slitasjegrad.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Det er mangler snøfangere på taket på siden mot øst. Ikke krav på byggemeldingstidspunkt, men krav når taket ble oppgradert/skiftet i 2001.
  - Det er registrert sprekk i et nedløp.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Snøfangere bør monteres på tak over/i nærhet til der folk og husdyr kan oppholde seg/ferdes.
  - Skadet nedløp må mulig skiftes ut.

### Veiledning til TEK 97

§ 7-45 Nedfall fra byggverk Snø- og isdannelse på bygninger som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres og sikres. Beferdet område i denne sammenheng er de steder folk normalt beveger seg om vinteren. Atkomst til bygning, inngangspartier etc. må vies særlig omhu.



## TO 2 Veggkonstruksjon

Trekonstruksjon fra byggeår med ukjent eksakt utførelse.

Ifølge opplysninger fra selger ble yttervegger vesentlig oppgradert i 1997. Det ble lagt på asfaltplater utenpå opprinnelig kledning, utlekket med sløyfe og ny kledning. Liggende kledning på nedre del og stående på øvre del. Arbeidet ble utført av Byggmester Væting. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet.

Yttervegger er IKKE isolert utover trevirke og asfaltplate i vegger. Nærmere undersøkelser krever inngrep i konstruksjonen, dette er ikke utført.

Kledningen fremstår som godt vedlikeholdt og i normal god stand.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
    - Det er ingen eller begrenset lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
    - Vannbord på vegg ved takoverbygg til inngangsparti har ikke fagmessig utførelse. Fremstår noe utett inn mot kledning.
- ### Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
    - Lokale tiltak for å utbedring av lufting anbefales. Manglende lufting kan gi økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

- Det anbefales utbedring av vannbord. Sintef byggforsk anbefaler at vannbord felles inn bak kledning eller type beslagløsning. Nåværende løsning gir økt risiko for lekkasjer/skader.

# Tilstandsrapport



## TO 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Boligen er saltaksformet med eldre tidstypisk stokkbygd sperre-/åstak-konstruksjon, med bærende undertak av eldre trebord. Det er ikke tilrettelagt for lufting i gesims, men utettheter i konstruksjonen vil kunne ivareta luftingen slik konstruksjonen er oppbygd nå.

Loftsrommet fremstår som et typisk kaldtloft med åpne konstruksjoner. Enkelt tregulv og vinduer i gavler. Ukjent isoleringsløsning mellom oppvarmet rom i etasjen under og kaldtloft. Ytterligere undersøkelser kreves.

Det ble for øvrig ikke registrert indikasjon på fukt/kondens relaterte symptomer på befaringsdagen, heller ikke vesentlige skjevheter utover normale skjevheter i denne type konstruksjoner.

Det gjøres oppmerksom på at det er et innredet rom på kaldtloftet med plater på vegger og tak. Rommet er ikke godkjent for varig opphold og fremstår med noe elde/slitasje.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

- Det ble påvist en del muselort på kaldtloftet som indikere museaktivitet. Risiko for mus også andre steder/konstruksjoner.

- Takkonstruksjon er stedvis noe begrenset kontrollert pga. gjenbygd/lukket konstruksjon (innredet rom). Risiko for skjulte avvik.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

- Tiltak vedr. musetetting anbefales både inn- og utvendig. Ved indikasjon på muse aktivitet påløper det risiko for skjulte skader på el. anlegg, rør, kabler, bygningsmateriell m.m. i lukkede konstruksjoner.

- Det anbefales ytterligere undersøkelser av kaldtloftet i sin helhet, lokale tiltak/utbedringer kan ikke utelukkes. Ved manglende isolering mellom kaldtloft og oppvarmet areal i etasjen under, anbefales det å isolere for å unngå unødvendig varmetap. Loftsluke som hindrer lekkasje av varmluft anbefales også montert.



## TO 2 Vinduer

# Tilstandsrapport

Vinduer med malte karmen og rammer av tre og 2-lags isolerglass.

Vinduene i 1. og 2. etasje ble ifg. opplysninger fra selger skiftet i 1997. Vinduer i kjeller og på kaldtloft er fra eldre periode, se eget punkt.

Ved funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer ble det ikke registrert nevneverdige avvik utenom at enkelte vinduer har mindre justeringsbehov, ellers lite slitasje registrert, men normal aldersslitasje og bruksmerker må likevel kunne forventes.

Normalt vedlikehold som smøring av bevegelige deler anbefales som årlig rutine.

#### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Vinduer har passert 25 år, noe som tilsier at over halvparten av forventet levetid er utgått på pakninger/gummilister, bevegelige deler og isolerglass. På grunn av vinduenes alder må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert. Det ble imidlertid ikke registrert symptom av punktering på befaringsdagen.

- Det er registrert avvik rundt innsettingsdetaljer slik som vannbord over vindu/dør.

#### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Tiltak er ikke prekært da vinduene fremstår i god stand. Videre vedlikehold av overflater, smøring av bevegelige deler vil kunne forlenge levetiden på vinduene ytterligere.

- Ytterligere undersøkelser anbefales. Fuge over vannbord vil med tiden bli svekket. Sintef byggforsk anbefaler at vannbord i tre over vindu/dør felles inn i/bak kledningen. Nåværende løsning kan gi økt risiko for lekkasjer/skader.



## ! TG 3 Vinduer i kjeller

Vinduer i kjeller og på kaldtloft er fra eldre periode, mulig fra byggeår. Karmen og rammer i tre og enkle glass.

Vinduene er preget av eldre/slitasje og er modne for utskifting.

#### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

TG 3:

- Eldre vinduer fremstår i dårlig forfatning og er modne for utskifting.

#### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Pga. alder og tilstand må det kunne påregnes at eldre vinduer må skiftes innen kort eller nær fremtid.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## ! TG 2 Dører

# Tilstandsrapport

Malte ytterdører med karmen og rammer av tre. Balkongdører har felt med 2-lags glass.

Ytterdører ble kontrollert og funksjonstestet for heng i karmen, dørsvill, samt andre avvik:

- Hovedinngangsdør er ifg, selger montert i 1997. Funger som tiltenkt og overflater har normal slitasje ut ifra alder og bruk. Mangler beslag og fremstår noe utett under dørsvill.

- Balkongdør er ifg, selger montert i 1997. Fungerer som tiltenkt og overflater har normal slitasje ut ifra alder og bruk.

- Inngangsdør til kjeller fra eldre periode. Preges av elde/slitasje og er moden for utskifting.

Normalt jevnlig vedlikehold som smøring av hengsler, låsemekanismer og bevegelige deler må ellers kunne forventes.

#### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Kjellerdør preges av elde/slitasje og er moden for utskifting.

- Basert på alder må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert. Det ble imidlertid ikke registret symptom av punktering på befaringsdagen.

- Hovedinngangsdør fremstår noe utett under dørsvill.

#### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det er påregnelig med utskifting av kjellerdøren i nærmeste fremtid. Bør gjøres i sammenheng med utskifting av vindu.

- Videre vedlikehold av overflater, smøring av bevegelige deler og låsemekanismer vil kunne forlenge levetiden på øvrige ytterdører ytterligere.

- Tetting under dørsvill bør utbedres, montering av beslag anbefales.



#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med terrassebord og rekkverk av tre. Terrassebord er ubehandlet og av impregneret trevirke. Rekkverk er malt.

Balkong/terrasse fremstår hovedsakelig i god stand, men med noe etterslep på vedlikehold og avvik mot dagens forskriftskrav for rekkverk.

#### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

-Rekkverk tilhørende terrasse er for lavt ihht. dagens regelverk i områder der høydeforskjell er over 50 cm.

- Det er registrert noe etterslep på vedlikehold av overflater.

#### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Dersom rekkverk skal tilfredsstillе dagens forskriftskrav må rekkverkshøyden justeres, men ny eier må selv vurdere behov for dette.

- Det må kunne påregnes noe vedlikeholdsbehov, samt utskifting av enkelte terrassebord/trevirke med slitasje.



# Tilstandsrapport



## TO 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper av tre, betong og naturstein.

Trappene fremstår i god stand, det ikke ble registrert avvik utover normal slitasjegrاد tatt i betraktning.

Noe vedlikeholdsbehov på overflater må kunne forventes.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Det mangler håndlist på en eller begge sidene i natursteinstrapp.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Rekkverk/håndlist må monteres for å lukke avviket.



## INNVEDIG

### TO 2 Overflater

1.- og 2. etasje - Gulvoverflater med belegg, tregulv og laminat. Veggoverflater med trepanel, veggplater med tapet og panelplater. Malte himlingsplater i tak.

Kjeller - Overflater med belegg og tregulv, malte veggplater. Himlingsplater, trepanel og noe type finer plater e.l. i tak.

Overflatene har jevnt over normal bruksslitasje ut ifra alder, men noe oppussing/utskifting må likevel kunne forventes i kjelleretasjen. Tørkesprekker på panel/ listverk, merker etter bilder, hyller og solbleking må normalt påregnes.

Det gjøres oppmerksom på at overflatene var stedvis tildekket av inventar og løssøre på befaringsdagen og det er derfor noe risiko for skjulte avvik. Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser når boligen er ryddet/tømt.

Jevnt over normal bruksslitasje ut ifra alder. Kjeller har noe mere slitasje, ujevnheter og utidsmessige overflater. Oppussing må kunne påregnes.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Overflater i kjeller har en del slitasjegrاد utover det en kan forvente. Eksempelvis ujevnheter på vegger, skader/slitasje på gulv, merker etter gamle installasjoner m.m.

- Det er stedvis påvist gliper/sprekker på gulv som ikke dekkes av gulvlist.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

## • Tiltak:

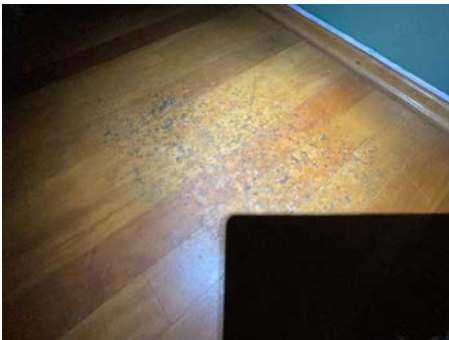
- Det er påregnelig med fornyelse/oppussing av eldre utdismessige overflater, samt utbedring av overflater med andre avvik. Men ny eier må selv vurdere omfanget av dette.



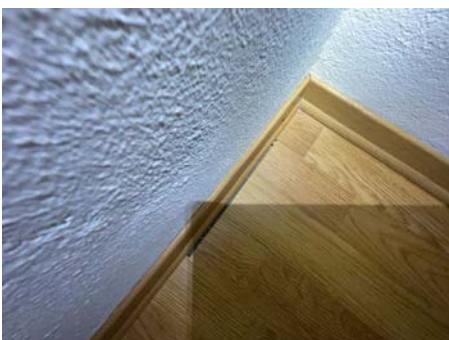
Bilde viser eks. på merker etter tidligere installasjoner



Bilde viser eks. på ujevnheter på vegger



Bilde viser eks. på slitasje/skade på gulv



Bilde viser eks. på sprekk/glipe som ikke dekkes av fot-/gulvlist

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelag mellom etasjer av tre. Ukjent isolering. Ytterligere undersøkelser krever inngrep i konstruksjon, dette er ikke utført. Støpt betongplate som underlag for gulv i kjeller. Konstruksjonen er lukket, ukjent isolasjonsløsning i gulv mot grunn. Rom som har tregulv antar å ligge på tilfarere.

Ved kontroll av nivåforskjell på gulver ble det registrert noen høydeforskjeller i etasjeskillere og på gulv mot grunn. Nivåforskjellen ansees som et større avvik basert på standardens krav. Se kommentar under. Kontrollen er kun stikkmessig utført.

Måleresultat av registrerte høydeforskjeller i etasjeskillere/gulv mot grunn på utvalgte plasser:

Stue 1.etasje - Ca. 20 mm høydeforskjell gjennom rommet i stue.  
Gang 2. etasje - Over 20 mm høydeforskjell gjennom rommet.  
Stue 2. etasje - Over 30 mm høydeforskjell gjennom rommet.  
Kjeller - Ca. 20 mm høydeforskjell gjennom rom.

Stedvis registrert noe knirk i gulver, dels mye i gang/entre. Det er også noe svipt i enkelte gulv. Utførelse av konstruksjonen er trolig bygget i samsvar med gjeldene forskrifter/krav og ikke mot dagens krav, dvs. at svipt i gulver ikke er unormalt for boliger fra denne tiden.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 3:

- Det registrert høydeforskjell i etasjeskiller over 30 mm gjennom hele rommet i stue 2. etasje.

TG 2:

- Målte høydeforskjeller var stedvis mellom 15-30 mm i øvrige rom.  
- Det er stedvis registrert noe knirk i gulver, dels mye i gang/entre.  
- Det er påvist misfarging på gulv i kjeller langs vegger.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Oppretting trenger ikke være prekært, men for å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres eller gulv byttes, kan man vurdere slike tiltak. Ny eier må selv vurdere eventuelt behov for oppretting.

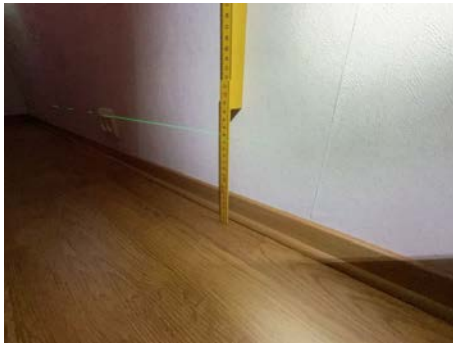
- Det gjøres oppmerksom på at gulv som ikke legges iht. leggeanvisning fra produkt og/eller på underlag med skjevheter/svipt kan forårsake knirk i gulvoverflater. For å bli kvitt knirk i gulv må tiltak/utbedringer påregnes.

- Det gjøres oppmerksom på at påforede gulvoverflater i eldre bygninger har noe høyere risiko for fukt og råte grunnet datidens byggemåte. Mulig gulv på grunn mangler plast og isolasjon i grunn. Ytterligere undersøkelser anbefales og tiltak kan ikke utelukkes.

Det settes ingen umiddelbar kostnad da tiltak ikke ansees å være prekært. Ved behov for oppretting anbefales det å innhente pris.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Utkastrek på laser er 11 cm på målestokk. Bilde viser over 30 mm høydeforskjell gjennom rommet i stue 2. etasje (TG 3)



Bilde viser eks. på misfarging på gulv i kjeller langs vegg.

## TO 2 Radon

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonspærre.

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Den eneste måten å finne ut av radonnivået på, er å foreta målinger. Det er ikke krav om radonmåling for boliger som ikke leies ut, men anbefales.

## TO 2 Pipe og ildsted

Boligen har ildsteder tilkoblet mursteinspipe fra byggeår.

I 1. etasje er det er peis med innsats på kjøkken og nyere vedovn i stue. Ifg. opplysninger fra selger er peis fra 1997 og vedovn i stue ble skiftet i 2021. Boligen har også vedovn i stue 2. etasje, montert i 1997. Ildsteder ble ikke funksjonstestet på befaringdagen, men fremstår tilsynelatende i god stand og fungerer fint ifg. selger.

Vedovn i kjeller mangler ubrennbar plate under/foran ildsted og har skade på brannmur (TG 3), men ifg. selger skal denne fjernes før salg og gammelt hull i pipe skal mures igjen. Det tas forbehold om at dette blir utført.

Feiing skal være utført i senere tid, men ukjent eksakt tidspunkt. Det foreligger ingen dokumentasjon dette. Henviser til selger for mer informasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Feieluke i kjeller fremstår i noe dårlig forfatning og var ikke mulig å åpne på befaringdagen.
- Det mangler ubrennbar plate under sotluke på kaldtloft, samt påvist mye sotavrenningmerker under sotluke.
- Det er mulig manglende ubrennbar plate under peis i 1. etasje.
- Det påvist avvik i forhold til synlige pipevanger. Det er stedvis ikke 4 synlige sider på eldre mursteinspipe.

### Konsekvens/tiltak

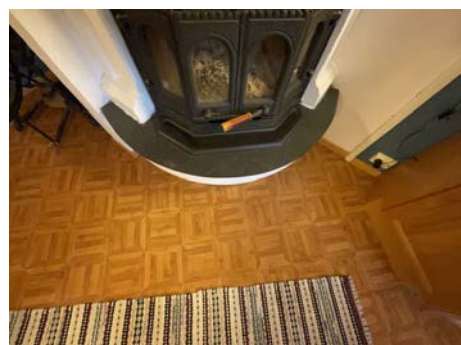
- Tiltak:

- Det bør foretas ytterligere undersøkelser vedr. avvik i forhold til synlige pipevanger. Eldre mursteinspiper skal i utgangspunktet ha 4 synlige pipevanger, noe som pipen ikke har alle steder idag. Bør undersøkes av fagkyndig eller brann-/feiervesen.

- Vedr. ubrennbar plate under/foran ildsted. Det er krav til ubrennbart materiale eller ubrennbar plate under/foran ildsted. Platen skal rekke min. 300 mm ut foran ildstedet med mindre annet går fram av monteringsanvisningen. Dette bør sjekkes ytterligere.

- Ut ifra observasjoner gjort på befaringdagen anbefales det i nærmeste fremtid å foreta en utvidet kontroll av pipe og ildsteder av fagkyndig/lokalt brann- og feiervesen. Det kan ikke utelukkes lokale tiltak/utbedringer etter utført kontroll.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport



## TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Kjelleren har påforedede vegger som tilstøter mot tilfylt terreng.

Det ble foretatt stikkmåling i påforet vegg i bod og her det ble registrert høyere fuktinnhold i tresvill, samt noe svelleskade på veggplate.

Risiko for skjulte avvik i andre ut-/påforedede vegger som ikke er kontrollert.

Se også punkt under "Drenering".

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 3:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist høye fuktverdier i tresvill (44,8%), samt svelleskade på veggplate og fuktskjolder på gulvlist. Årsak til avvikene kan skyldes fukt fra svakheter ved utvendig drenering.

TG 2:

- Kjelleren har noe begrenset ventilering.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

- Det må foretas ytterligere undersøkelser og tiltak må kunne påregnes. Riving og gjenoppbygging av vegger kan ikke utelukkes. Viktig å påse at utvendig drenering fungerer tilstrekkelig før innvendige tiltak igangsettes.

Det påløper risiko for mugg, sopp og fukt-/råteskader i påforedede vegger med forhøyede fuktverdier. Risiko for skjulte avvik i andre påforedede vegger som ikke er kontrollert.

- Generelt anbefales det god ventilering/gjennomlufting av rom under terreng. Tiltak må kunne forventes.

Prisestimat er usikkert pga. ukjent omfang, kun grovt estimert.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## TG 3 Innvendige trapper

Malt trapp i tre fra byggeår mellom 1.- og 2. etasje med beleg i trinn. Fremstår i god stand med normal slitasjegrad ut ifra alder og bruk. Trappen har noe avvik på rekkverk ut ifra dagens forskriftskrav og mangler håndløper/-list.

Tretrapp ned til kjeller er ifg. selger montert i 1997. Fremstår noe smal, men har normal slitasjegrad ut ifra alder og bruk. Trappen har noe avvik/mangler på rekkverk ut ifra dagens forskriftskrav og mangler også håndløper/-list.

Enkel tretrapp opp til kaldloft. Trappeløsningen ansees å være klatrebart og usikkert for barn. Tiltak og/eller annen trappeløsning anbefales for å ivareta sikkerheten.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

## TG 3:

- Det mangler rekkverk i toppen av trappen på siden mot yttervegg. Nåværende løsning ansees som usikkert for barn.

## TG 2:

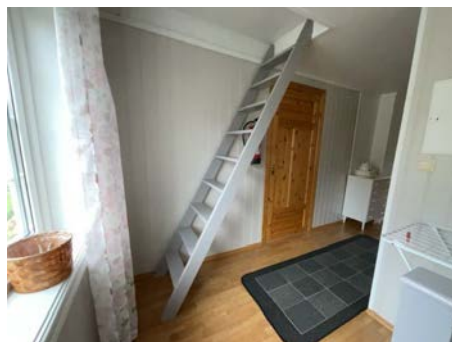
- Åpninger i rekkverk og mellom trinn er større enn dagens forskriftskrav tillater for rekkverk og trapper (over 10 cm). Løsningen ansees å være klatrebart og usikkert for barn.
- Rekkverk er noe for lavt ut ifra dagens forskrift (under 0,90 m).
- Det mangler håndløper/-list på vegg i trappeløp.
- Trapp til kjeller tilfredsstillende ikke dagens krav til utførelse, noe for smal.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

- Det må monteres tilfredsstillende rekkverk i toppen av trappen til kjeller for å ivareta sikkerheten.
- Dersom rekkverk og trapp skal tilfredsstillende dagens forskriftskrav må høyde på rekkverket endres og åpninger mellom trinn/rekkverk justeres.
- Håndløper/-list bør monteres for lukke avviket. Forskriftskrav om håndløper har eksistert siden 1969.
- Trappen fungerer med bredde avviket, men det gjøres likevel oppmerksom på dette.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 1 Innvendige dører

Boligen har forskjellig type innvendige dører fra forskjellige monteringsår. Enkle skapdører/dører i tre til kott og toalettrom i kjeller.

Dørene har stort sett normal brukslitasje ut ifra alder og fungerer som tiltenk. Dørene ble kontrollert for heng i karmen og dørsvill. Funksjon, enkelte dører kan med fordel justeres noe, ellers OK.

Helhetsvurdering TG1.



Bilde viser manglende rekkverk i toppen av trappen.



# Tilstandsrapport



## TO 2 Andre innvendige forhold

Det ble registrert muselort på varmtvannstank i kjeller i trapperom og til dels mye muselort på kaldtloftet som indikerer museaktivitet.

Selger opplyser at det tidligere har vært mus i kjøkkenskap under vaskekum, men som er blitt utbedret i ettertid. Ikke observert mus i kjøkkenskap etter dette. Det har ellers i perioder blitt tatt mus i musefeller på kaldtloft.

Det gjøres oppmerksom på at ved indikasjon på museaktivitet påløper risiko for skjulte skader på el. anlegg, rør, kabler, bygningsmaterieell m.m. i lukkede konstruksjoner.

Det kan ikke utelukkes at det kan være mus/gnagere i skjulte konstruksjoner og/eller andre steder i boligen ut ifra observasjoner som er gjort på befaringdagen.

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

- Det er registrert musefeller/skremmer og stedvis mye muselort på kaldtloft og noe i trapperom i kjeller.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

- Det bør foretas ytterligere undersøkelser. Tiltak vedr. musetetting anbefales både inn- og utvendig. Ved indikasjon på muse aktivitet påløpe risiko for skjulte skader på el. anlegg, rør, kabler, bygningsmaterieell m.m. i lukkede konstruksjoner.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

# Tilstandsrapport

Eldre bad/vaskerom med vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og malte himlingsplater i tak.

Aktuell byggeforskrift er hva som var gjeldende for opprinnelig byggeår, dvs. før 1997 forskrift. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider eller produkter som er benyttet.

Badet har fungert for nåværende eier frem til i dag, men pga. alder må det kunne påregnes at våtrommet må oppgraderes på sikt.



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og malte himlingsplater i tak. I dusjhjørne innenfor glassvegger har veggene vinylbelegg.

Våtromsplater ansees som en god løsning for rom med vanninstallasjoner og som til tider er utsatt for høy luftfuktighet. Platene vil normalt også tåle direkte vannsprut om de er montert korrekt etter monteringsanvisning fra leverandør.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Dør og vindu er plassert i våtsoner med listverk/foringer i tre. Det foreligger ikke dokumentasjon på at rommet er malt med våtromsmaling.

- Våtromsplater er av eldre type og avviker fra dagens standard på våtromsplater og tette skjøter/løsninger. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Tiltak vedr. dør og vindu i våtzone er ikke prekært, men vær oppmerksom på mye vannsøl/-sprut kan føre til skader på bygningsdeler i tre.
  - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Installering av dusjkabinett vil muligens kunne forlenge levetiden på vegger/gulv noe.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Overflater Gulv

Se punkt under «sluk, membran og tettesjikt».

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

Gulv med sveiset vinylbelegg med oppkanter langs vegger og ved dør som tettesjikt og overflate. Belegg er klemt ned i 2 plastluker, en i dusjhjørne og en under baderomsinnredning.

Høydeforskjell fra gulv ved dør til overkant slukrist er over 25 mm til begge luker, i tillegg god oppkant ved dør. Lokalt fall i dusjsone.

Ved en eventuell lekkasje vil vann kunne renne til sluk før det kan gjøre skade på tiliggende bygningsdeler/rom. OK iht. byggeårets gjeldende krav. Lekkasesikringen forutsetter at membran/tettesjikt er intakt og at sluk og avløpsrør til en vær tid rengjort/åpne.

## Vurdering av avvik:

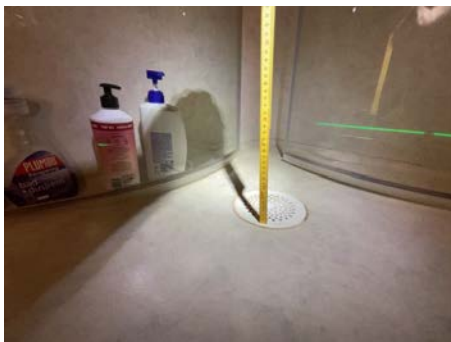
- Det er avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må membran/tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Installasjon av dusjkabinett vil muligens kunne forlenge levetiden noe.



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad/vaskerom er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, dusjhjørne med glassvegger/dusjsett på vegg, toalett, opplegg for vaskemaskin og utslagskum.

VVS-utstyr har normal bruksslitasje ut ifra alder og fungerer fint.

Det er registrert noe vannsøl på gulv utenfor dusjvegger ved vannspyling i dusj, ellers ok.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er påvist utette rørgjennomføringer under servant i baderomsinnredningen.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det må tettes tilstrekkelig rundt rørgjennomføringer i vegg for å kunne lukke avviket.



# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 2 Ventilasjon

Våtrommet har elektrisk avtrekksvifte, men mangler tilluftsløsning under/ved dør.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det mangler tilluftsløsning under/ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

##### • Tiltak:

- Tilluftsløsning under/ved dør bør etableres. Luftutskiftingen vil ikke fungere optimalt med nåværende løsning, noe som kan føre til skader på sikt.



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking og søk i risikobelastet område (bak dusjsone) fra gang med indikasjoninstrument Exotek MC-410 uten å påvise unormale forhold.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er en stikkmessig kontroll som er utført og det kan påløpe risiko for fukt andre steder på eldre bad som ikke oppdages ved kontrollen.



# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Ifg. selger ble kjøkkenet skiftet i 1997 ifm. oppussing/oppgradering av boligen. Fastmonterte hvitevarer er oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at funksjonstest/kontroll av hvitevarer ikke inngår som en del av tilstandsvurderingen.

Kjøkkenet fremstår hovedsakelig i god stand med normal bruksslitasje, men noe justeringsbehov på enkelte skap-/skuffefronter må kunne forventes.

Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert for å ivareta lekkasjesikring og brannsikring.



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TO 1 Avtrekk

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



## SPESIALROM

### KJELLER > TOALETTRUM

#### TO 2 Overflater og konstruksjon

Eldre WC-rom med belegg på gulv, malte veggplater og type finerplater e.l. i tak. Innredet med servant og toalett. Enkel skapdør inn til rommet.

Toalettrommet fremstår som slitt på overflater og er også noe utidsmessig. Basert på alder og utidsmessighet må det kunne forventes at WC rommet er en del av det fremtidige vedlikehold- og utskiftingsbehovet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Basert på alder og utidsmessighet må det kunne forventes at WC rommet er en del av det fremtidige vedlikehold- og utskiftingsbehovet. Dette gjelder også VVS-utstyr.

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Ifm . oppgradering/oppussing av rommet bør mekanisk avtrekk og tilluftspalte under/ved dør etableres på toalettrommet.



# Tilstandsrapport



## KJELLER > KJØLEROM

### TO 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerommet har trepanel på vegger og i takhimling, belegg på gulv. Hylleinredning i tre. Overflater fremstår i påregnelig stand ut ifra alder.

Konstruksjons oppbygging er ikke kontrollert da dette krever inngrep i konstruksjon, dette er ikke utført.

Undertegnede har ikke kompetanse på kjølesystemer. Ukjent alder på aggregat/motor, samt ukjent servicehistorikk. Ytterligere undersøkelser må foretas av fagkyndig/ekspert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist misfarging på veggplater rundt kjøleromsdør, samt skade og misfarging i nedre kant av dør/svill.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er noe reparasjons-/utbedringsbehov rundt og i underkant av kjøleromsdør/svill.



## 2. ETASJE > TOALETROM

### TO 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med belegg på gulv, veggplater med tapet og takess i himling. Rommet er innredet med servant, toalett og skapinnredning.

Naturlig ventilering i form av veggventil.

Overflater fremstår i god stand og VVS-utsyr fungerte på befaringdagen.

#### 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.

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TO 2 Vannledninger

Vannrør av kobber, noe med plastkappe fra byggeår/senere monteringsår. Ingen synlig lekkasje registrert.

Stoppekran og vannmåler lokalisert i trapperom, funksjonstestet OK.

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:
- Vurdering er 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 symptomer på funksjonssvekkelse utenom stedvis noe irr, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak ut ifra at anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det må likevel kunne forventes at eldre vannledninger er en del av det fremtidige utskiftings- og oppgraderingsbehovet.
- På generelt grunnlag anbefales det en helhetlig vurdering/kontroll av eldre vann- og avløpsrør av godkjent rørleggerforetak, dersom dette ikke er gjort i senere/nyere tid.

### TO 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør hovedsakelig av plast fra ukjent monteringsår, noe av støpejern fra byggeår som går ned i grunn.

Synlige avløpsrør ble besiktiget på våtrom, kjøkken og rom i kjeller. Tilsynelatende fagmessig montert. Det ble ikke registrert lekkasje fra rørkoblinger ved funksjonstest ved vannspyling i vask.

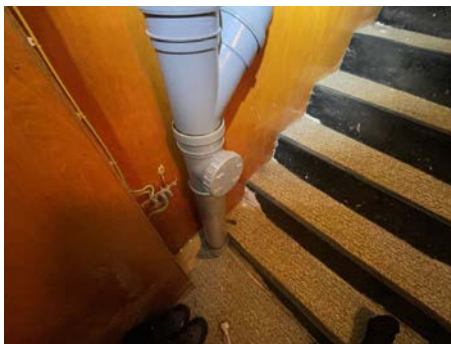
#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Vurdering er basert på alder, gjelder eldre støpejernsrør og avløpsrør over 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 anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det må likevel kunne forventes at eldre avløpsrør i støpejern er en del av det fremtidige utskiftings- og oppgraderingsbehovet.
- På generelt grunnlag anbefales det en helhetlig vurdering/kontroll av eldre vann- og avløpsrør av godkjent rørleggerforetak, dersom dette ikke er gjort i senere/nyere tid.

# Tilstandsrapport



## 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.

Ventilering av kjeller er vurdert under annet punkt "Rom under terreng".



## TG 2 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannstank fra ukjent eksakt år, men antar at denne er fra omkring 1997 når boligen ble oppusset/oppgradert. Varmtvannsbereder fungerte, ingen lekkasje registrert. OK. Fasttilkoblet.

Varmtvannstank er plassert i rom uten sluk og har ingen annen form for lekkasjesikring.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Varmtvannstank er muligens over 20 år.

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring i form av avrenning, sluk eller annen kompensierende løsning på gulv fra varmtvannstank.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

- Det bør monteres lekkasjevarsler/sensor med automatisk vannstoppeventil for å ivareta lekkasjesikringen. Alternativt må varmtvannstank plasseres i rom med sluk. Det påløper risiko for skader på bygningsdeler/konstruksjoner med nævrende løsning.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Andre installasjoner

Boligen har installert varmepumpe plassert i stue.

Varmepumpen er ifg. selger fra omkring 2020 og har nylig hatt service/vedlikehold. Henviser til selger for mer informasjon.

Undertegnede er ikke ekspert og har heller ikke videre kompetanse på varmepumper. Ytterligere undersøkelser må foretas av fagkyndig/ekspert. TG gis for at varmepumper fungerte på befaringsdagen. Regelmessig service/vedlikehold må normalt påregnes.



## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Ifg. opplysninger fra selger ble det elektriske anlegget oppgradert/fornyet i 1997 ifm. oppussing/oppgradering av boligen. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang/entre. Utført av Centrum elektro. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider

Det foreligger samsvarserklæring ifm. installering av el-anlegg i garasje 2008, men ingen dokumentasjon før eller etter dette.

Generelt for el-anlegg som ikke er kontrollert av el-tilsyn de siste 5 år, og der det ikke foreligger dokumentasjon, anbefales det kontroll av fagkyndig kontrollør.

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.  
**1997 Stort sett alt ble skiftet ut med nytt elektrisk anlegg**
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 Det foreligger samsvarserklæring ifm. installering av el-anlegg i garasje 2008.**  
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**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Ukjent**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

# Tilstandsrapport

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

**Ja - Det er ikke foretatt el-tilsyns kontroll de siste 5 år og det er begrenset dokumentasjon på det elektriske anlegget. Det anbefales derfor en utvidet kontroll/vurdering av hele det elektriske anlegget i boligen og tilleggsbygninger av godkjent el-takstmann/kontrollør.**

## Generell kommentar

- Undertegnede har ikke elektro kompetanse og det er kun en enkel visuell kontroll som er utført på befaringsdagen, samt gjennomgang av eventuell dokumentasjon.

- Hver oppmerksom på at varmekabler er ikke testet eller kontrollert på befaringsdagen. Krever ytterligere kontroll av godkjent el-takstmann eller godkjent elektrovirksomhet. Undertegnede har for øvrig ikke mottatt informasjon om at disse ikke fungerer. Henviser til selger for mer informasjon.



## Branntekniske forhold

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

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

Alt er funnet tilfredsstillende og i henhold til gjeldende regelverk.

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

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Ukjent eksakt byggegrunn. 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.



# Tilstandsrapport



## TO 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Boligen har dreneringsløsninger fra byggeperioden, dvs. svært begrenset og/eller ingen drenering utover massene som ligger rundt boligen.

Det ble ikke registrert grunnmursplast rundt grunnmurer og takvann føres fra renner til nedløp og videre direkte til bakken/terreng ved hushjørner.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Dreneringen er fra byggeår, dvs. svært begrenset og/eller ingen drenering utover massene som ligger rundt boligen. Det er ut fra observasjoner påvist indikasjoner på at dreneringen har i dag begrenset effekt.
  - Ingen fuktsikring mot grunnmur registrert og takvann fra nedløpsrør avsluttes ved hushjørner/ grunnmur, uten å bli ledet bort fra boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Det er grunn til å overvåke tilstanden, samt foreta ytterligere undersøkelser. På grunn av alder og manglende/mangelfull drenering må tiltak kunne påregnes. Bruk av rom i kjeller vil også kunne være avgjørende.



## TO 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer av ukjent eksakt type. Overflater er pusset/tildekket og det er dermed noe usikkert om grunnmurene er støpt eller av annen type murkonstruksjon. Ytterligere undersøkelser kreves.

Støpt betongplate plate som underlag for gulv i underetasje. Konstruksjonen er lukket, ukjent isolasjonsløsning i gulv mot grunn grunn.

Grunnmuren fremstår i påregnelig tilstand ut fra alder- og det ble ikke påvist indikasjon på vesentlige skjevheter, skader eller andre avvik som kan relateres på feil ved grunnmur og fundament.

Det gjøres oppmerksom på at det er kun synlige overflater på grunnmur og fundamenter som er kontrollert. Ytterligere kontroll krever oppgraving og riving inn- og utvendig.





# Tilstandsrapport



## TG 2 Terrenghold

Boligen står på svakt skrånet terreng omgitt av opparbeidet hage med plen og grusplass.

Boligen vurderes til å være plassert i område som ikke er utsatt for flom eller jord- /snøskred.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Terreng rundt boligen er stedvis tilnærmet flatt og tilfredsstillende ikke dagens krav til fall forhold rundt byggverk.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tiltak vedr. terrenjusteringer ansees ikke som prekært og må evt. vurderes om nødvendig av ny eier.

Dagens krav sier følgende:

"Terreng rundt byggverk skal planeres med fall utover minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m. Hvor terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen, avskjæringsgrøfter o.l. Takvann må ledes bort i rør eller så langt bort fra byggverket at det ikke fører til fuktpåkjenning av bygningsdeler under terreng."



## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Igf. opplysninger fra selger ble offentlig vann og avløp tilkoblet i 1997. Synlig vannledning som kommer opp fra grunnen i kjeller er av plast (PEL). Synlige avløpsrør ned i grunnen er av plast og noe støpejern. Det kan derfor ikke utelukkes at noe av avløpsrør i grunnen er av eldre støpejern.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på utvendige vann- og avløpsledninger. Det kan heller ikke utelukkes at noe av avløpsrør i grunnen er av eldre støpejern.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tiltak er ikke prekært da V/A fungerer i dag, men på grunn av høy alder vil det kunne være påregnelig med utskifting på sikt. Videre gjøres det oppmerksom på at skader kan plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Hvis det ligger eldre støpejernsrør i grunn vil det være påregnelig at disse må skiftes i nærmeste fremtid pga. alder. Men dette er noe usikkert. Det anbefales å foreta ytterligere undersøkelser.

## Septiktank

Igf. opplysninger ifra selger er det en eldre nedgravd septiktank på eiendommen som er frakoblet, tømt og fylt igjen. TG settes ikke, kun til opplysning.

## Oljetank

Selger opplyser at det ikke er nedgravd oljetank på eiendommen. TG settes ikke, kun til opplysning.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje

**Anvendelse**

Parkering/lagring

**Byggeår**

2008

**Kommentar**

Ifg. opplysninger fra selger

**Standard**

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

Uisolert garasje montert på ringmur og støpt betongsåle på grunn. Bindingsverk av tre og liggende kledning. Saltak teknet betongtakstein, undertak av sutaksplater. Takrenner og nedløp i stål. Vinduer med karm/rammer i tre og enkel glass. Ytterdør av stål.  
Isolert garasjeport i stål, med elektrisk portåpner. Garasjen har innlagt strøm med lysarmaturer og kontakter. Samsvarserklæring/sluttkontroll på elektriker arbeid foreligger.

**KONKLUSJON GARASJE:**

Garasjen 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 garasjen utover den forventede slitasjen på grunnlag av alder.

Videre vedlikehold av utvendige overflater må normalt kunne forventes.

## Garasje/vedbod



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår

### Standard

Normal garasje/bod standard. Uisolert.

### Vedlikehold

Bygget har stedvis noe vedlikeholdsbehov.

### Beskrivelse

Eldre uisolert garasje/vedbod oppført i tre over støpte eldre ringmurer med sparestein, antageligvis fundamentert på stedlige løsmasser. Trebjelkelag over grunn. Tidstypisk bindingsverk konstruksjon i tre, kledd som boligen for øvrig. Eldre vinduer med enkle glassruter og rammer/karmer i tre. Enkle labankdører/port i tre som ytterdører.

Eldre åstakonstruksjon med bærende trebord som undertak. Yttertekking av stålplater. Bygningen har ikke takrenner/nedløp. Innvendige overflater er hovedsakelig av synlig bindingsverk og takkonstruksjon, med unntak av biotoalett som er kledd med panel på vegger og tak.

Bygningen inneholder utedo (biotoalett), lagerrom/vedrom og garasje. Garasjen har underlag/gulv av terreng, øvrige rom har gulv av treplank. Uthuset har innlagt strøm med lys og strømuttak.

Kjøper må være oppmerksom på følgende:

- Det er ikke montert takrenner/nedløp på bygningen.
- Det er påvist større sprekker i ringmur.
- Vinduer og dører/port er av eldre dato og fremstår i noe dårlig forfatning. Utskifting og/eller reparasjon må påregnes.
- Det elektriske anlegget er ikke kontrollert. Ytterligere undersøkelser bør foretas av fagkyndig.
- Uthuset er noe begrenset kontrollert pga. ved og løse gjenstander. Det anbefales ytterligere kontroll når bygningen er ryddet/tømt.

Bygningen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden. Bygningen fremstår hovedsakelig i ok teknisk stand, men med noe påregnelige avvik og enkelte tilstandssvekkelser utover den forventede slitasjen, alder tatt i betraktning. Det må kunne påregnes noe oppgraderings- og utskiftingsbehov i tiden fremover, ellers normalt 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

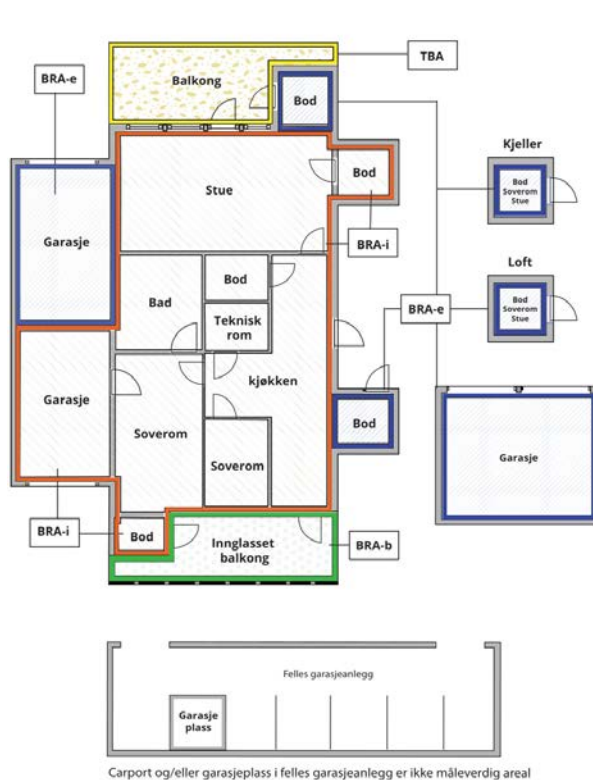
## Hva er måleverdig areal?

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.



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

## 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 byggeteknisk 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	84			84	31
Loft	10			10	
2. Etasje	70			70	
Kjeller	60			60	
<b>SUM</b>	<b>224</b>				<b>31</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>224</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang/entre m/trapp, Gang 2 m/trapp, Kjøkken , Stue , Spisestue , Bad/vaskerom , Kott		
Loft	Uinnredet loft		
2. Etasje	Gang , Soverom 1, Soverom 2, Stue , Soverom 3, Toalettrom		
Kjeller	Gang , Bod , Kjølerom , Trapperom , Kott , Toalettrom , Stue 1, Stue 2		

### Kommentar

#### VEDR. AREALMÅLING:

- Veranda/terrasse og platting inngangsparti som ligger i tilknytning/inntil boligen er vurdert som Åpent areal (TBA). Andre opparbeidet områder er ikke målt opp, inngår ikke i mandat.

- Kaldtloftet har noe måleverdig areal. Rommet har høyde over 1,90 m med en minimums bredde over 60 cm og permanent gangbart gulv, tilgang via loftsluke med trapp/stige. Ca. 10 kvadrat. Medtatt som BRA-i under loftsetasje.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

- Loftsrommet er vanskelig å måle helt nøyaktig pga. skjevheter, utforming og byggekonstruksjon.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

## KONTROLL AV TEGNINGER

Godkjente tegninger blir normalt kontrollert og vurdert av takstingeniør for lovlighet og lovlig bruk av rom om dette fremlegges. Dette var ikke mulig i gjeldende oppdrag, da tegninger fra kommunens byggesaksarkiv er svært begrenset. Det foreligger kun to fasadetegninger fra 1997, ellers ingen tegninger.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?  Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:* - Et av soverommene i 2. etasje tilfredsstiller ikke forskriftskrav for dagslys i oppholdsrom og/eller rømningsvindu.

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		46		46	
<b>SUM</b>		<b>46</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>46</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?  Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:*

## Garasje/vedbod

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		33		33	
<b>SUM</b>		<b>33</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>33</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremvist godkjente tegninger fra kommunens byggesaksarkiv. Ukjent om dette finnes.

#### 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:*

### 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)
<b>Enebolig</b>	196	28
<b>Garasje</b>	0	46
<b>Garasje/vedbod</b>	0	33

### Kommentar

Enebolig

- Kjølerom, bod, kott og uinnredet loft er vurdert som S-ROM. Veggtykkelse mellom S-ROM og P-ROM regnes som sekundærareal (S-ROM).

Garasje

Garasje/vedbod

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.10.2024	Anders Westgård Hafslund Torbjørn Kylland	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4216 BIRKENES	92	122		0	1700 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Torsbumonen 6

### Hjemmelshaver

Kylland Torbjørn

## Siste hjemmelsovergang

År	Type
1998	Annet

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.10.2024	Mottatt fra selger via megler (Dato for signert skjema)	Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	30.07.1997	Daterte tegninger fra kommunens byggesaksarkiv mottatt via megler.	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger garasje	14.05.2008	Daterte tegninger fra kommunens byggesaksarkiv mottatt via megler.	Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.no	29.10.2024	Takst verktøy/nettside. (Dato for sist besøk/kontroll)	Gjennomgått	1	Nei
Ordrebekreftelse	24.10.2024	Ordrebekreftelse er sendt. (Dato for utsendt e-post)	Gjennomgått		Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportensammendrag 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 brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UV7214>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# Egenerklæring

Torsbumonen 6, 4766 HEREOFSS

18 Oct 2024

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse

Torsbumonen 6

Postadresse

Torsbumonen 6

Enhetsnummer

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja

Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja

Nei

Når kjøpte du boligen?

1997

Har du selv bodd i boligen?

Ja

Nei

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

27 år, siden kjøpet i 1997

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

## Informasjon om selger

---

Hovedselger

Kylland, Torbjørn

## 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

## 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

Nytt tak ble lagt som en oppgradering av det taket som var. Det lå tidligere plater. Ved arbeidet i 2001 ble det lagt takstein. Det ble også gjort oppgradering av undertak.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Kristen Reiersøl

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

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

1997

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alt det elektriske ble skiftet ut. Det ble installert nytt sikringsskap. Nye brytere, stikk, etc.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Centrum elektro

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

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei



**27 Er det utført radonmåling?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 94173092**

# Egenerklærings skjema

Name

Kylland, Torbjørn

Date

2024-10-18

Identification

 bankID Kylland, Torbjørn



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



## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

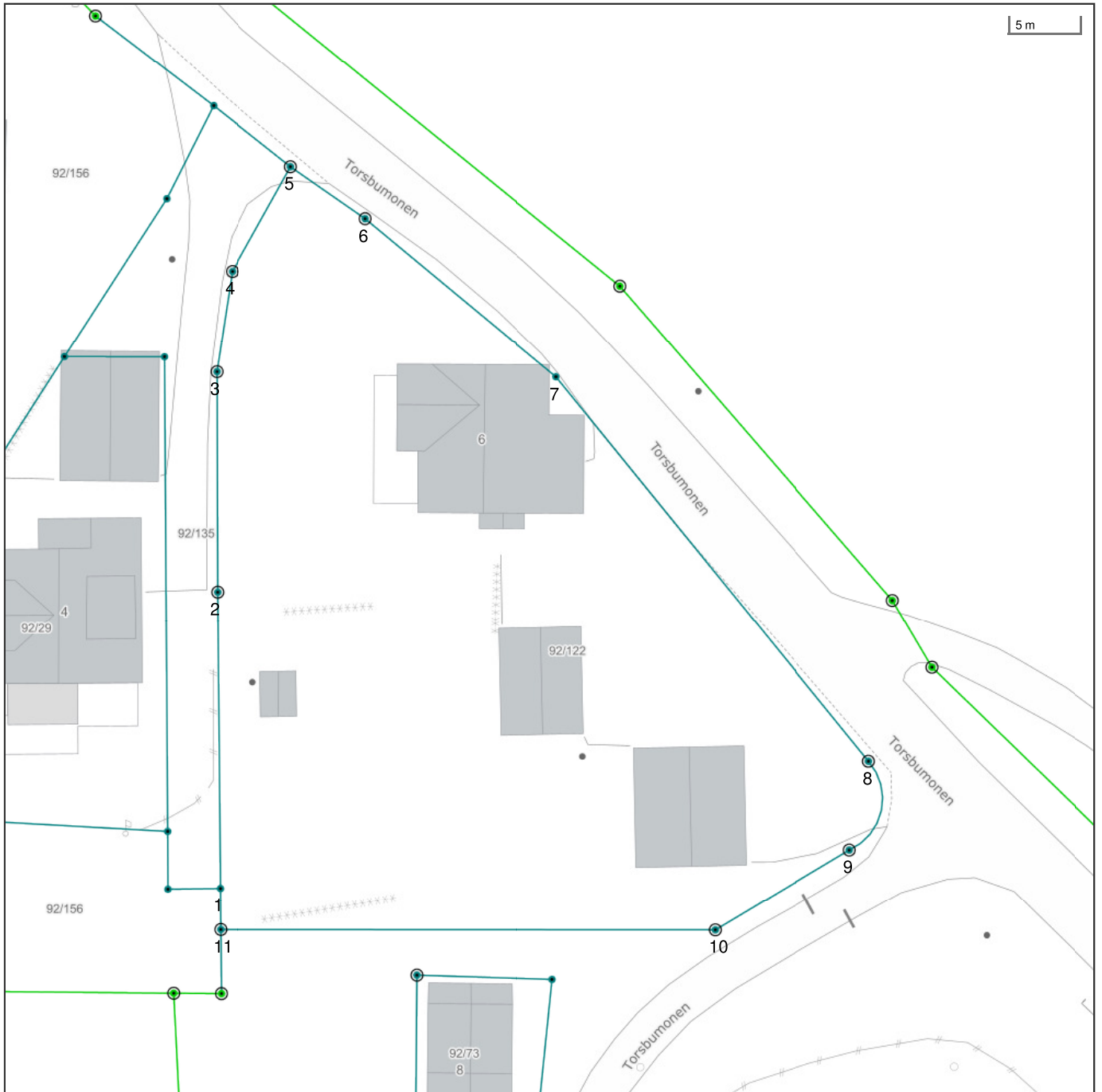
Kylland, Torbjørn

18/10-2024  
11:10:27

BANKID



# Eiendomskart for eiendom 4216 - 92/122//



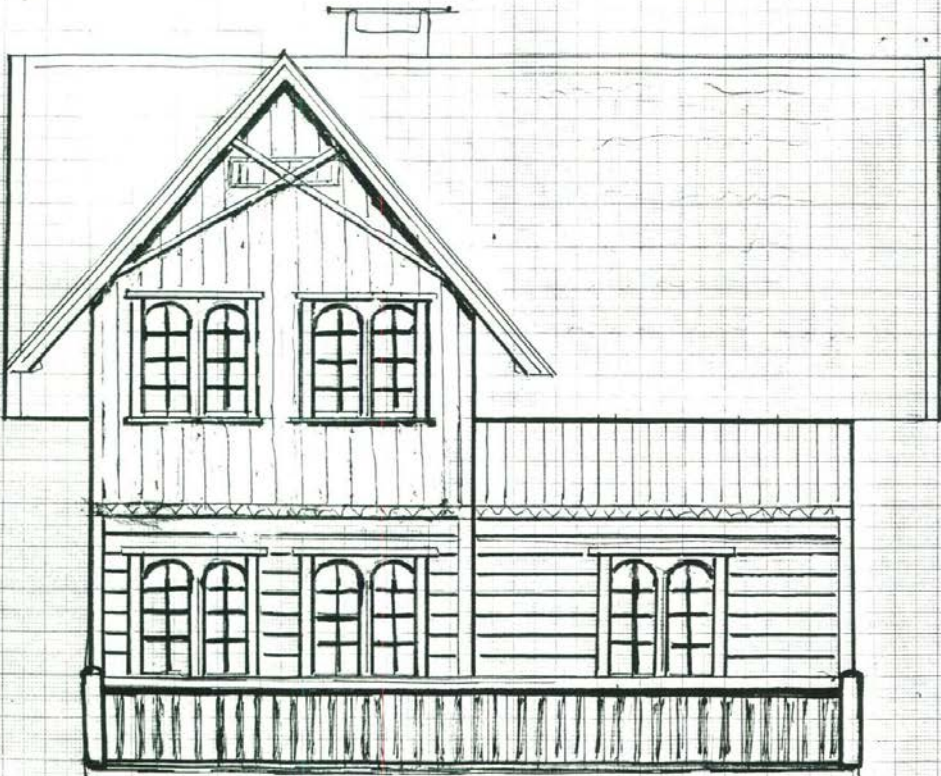
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>----- Eiendomsgr omtvistet</li> <li>- - - - - Hjelpelinje vegkant</li> <li>..... Hjelpelinje fiktiv</li> <li>..... Hjelpelinje punktfaste</li> <li>- - - - - Hjelpelinje vannkant</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>----- Eiendomsgr lite nøyaktig &gt;=500</li> <li>----- Eiendomsgr mindre nøyaktig &gt;200&lt;=500</li> <li>----- Eiendomsgr mindre nøyaktig &gt;30&lt;=200</li> <li>----- Eiendomsgr middels nøyaktig &gt;10&lt;=30</li> <li>----- Eiendomsgr nøyaktig &lt;= 10</li> <li>----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● Grensepunkt lite nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt mindre nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt mindre nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt middels nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt nøyaktig</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Grensepunkt - offentlig godkjent</li> <li>○ Grensepunkt - bolt</li> <li>✕ Grensepunkt - kors</li> <li>□ Grensepunkt - rør</li> <li>● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet</li> <li>● Grensepunkt - uten klassifisering</li> </ul> |
|---|---|---|---|

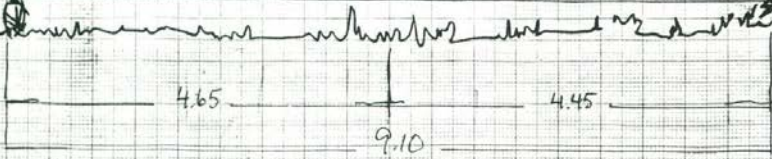
## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	1 700,00 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>			
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6486832,68	<b>Øst</b> 462265,37

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6486815,11	462254,2	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,96	
2	6486836,27	462254,21	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,16	
3	6486851,98	462254,31	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,71	
4	6486859,15	462255,49	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,27	
5	6486866,57	462259,75	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,56	
6	6486862,82	462265,06	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,50	
7	6486851,38	462278,65	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,76	
8	6486823,73	462300,74	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,39	
9	6486817,42	462299,31	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,54	4,00
10	6486811,78	462289,65	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,19	
11	6486812,15	462254,2	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,45	

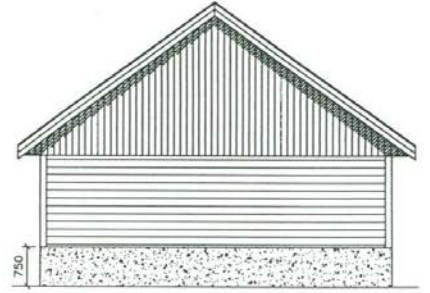
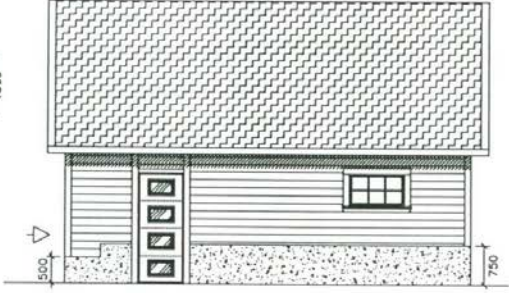
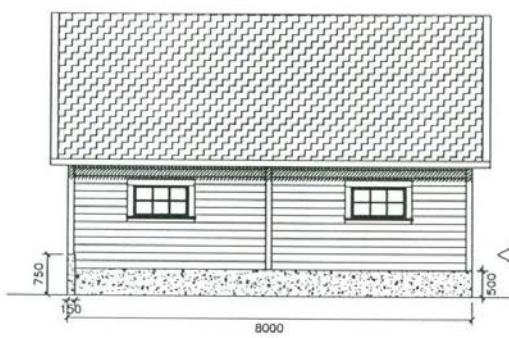
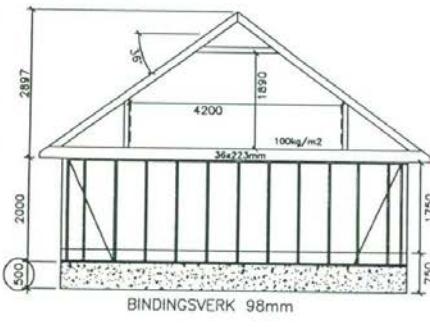


BIRKENES KOMMUNE  
Reg. nr. 100000  
30 JULI 1997  
Ark. nr. 92/1.1  
Ark. nr. 100000  
Ark. nr. 100000  
Ark. nr. 100000



ESKAFE MED VEST





**BIRKENES KOMMUNE**  
 Saksnummer: 342 / 14  
 14. MAI 2008  
 Arkiv: 02/102  
 E-post: 08/1920

IGLAND GARASJEN		Byggherre: Torbjørn Kylland		
IGLAND INDUSTRIER AS 4892 GRIMSTAD		Konstr/tegnet: LLM		
Gnr: E7	Bnr: 1:100	Ordrenr: 104936	Takvinkel: 36°	Dato: 08.05.08
Målestokk: 1:100		TE: 37 25 70 70 FAK: 37 25 70 71 E-post: post@igland.no	Tegningsnr: 6880E7Lgavfrhp	

Tegningen er Igland Industrier AS's eiendom. Kan ikke brukes til byggemelding annet enn ved kjøp av Igland Garasjen og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav kan øiers fremføres.

## RINGMURSTEGNING:

Garasje med standard porthøyde, 209 cm skal ha en ringmur med min. høyde 250 mm over ferdig gulv ved portåpning (normalt 1 skift Leca).

For garasjer med ekstra inngangsdør gjelder de samme krav til ringmurs høyde i åpningen - 250 mm over gulv.

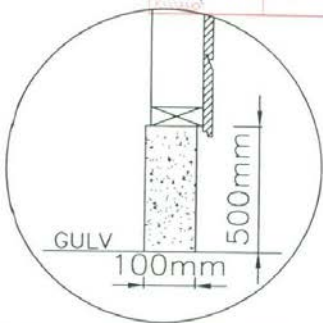
Brukes Leca-blokk må murens bredde i side- og bakvegg være min. 150 mm for å gi stabilitet. Benyttes det støpt og armeret ringmur i betong - kan bredden være 100 mm.



Innstikk mot portåpning og evt. mur for framskutt front skal ha maks bredde 100 mm. OBS!! Det må være min. 100 mm plass på baksiden av innstikk ved port for å montere port-skinne.

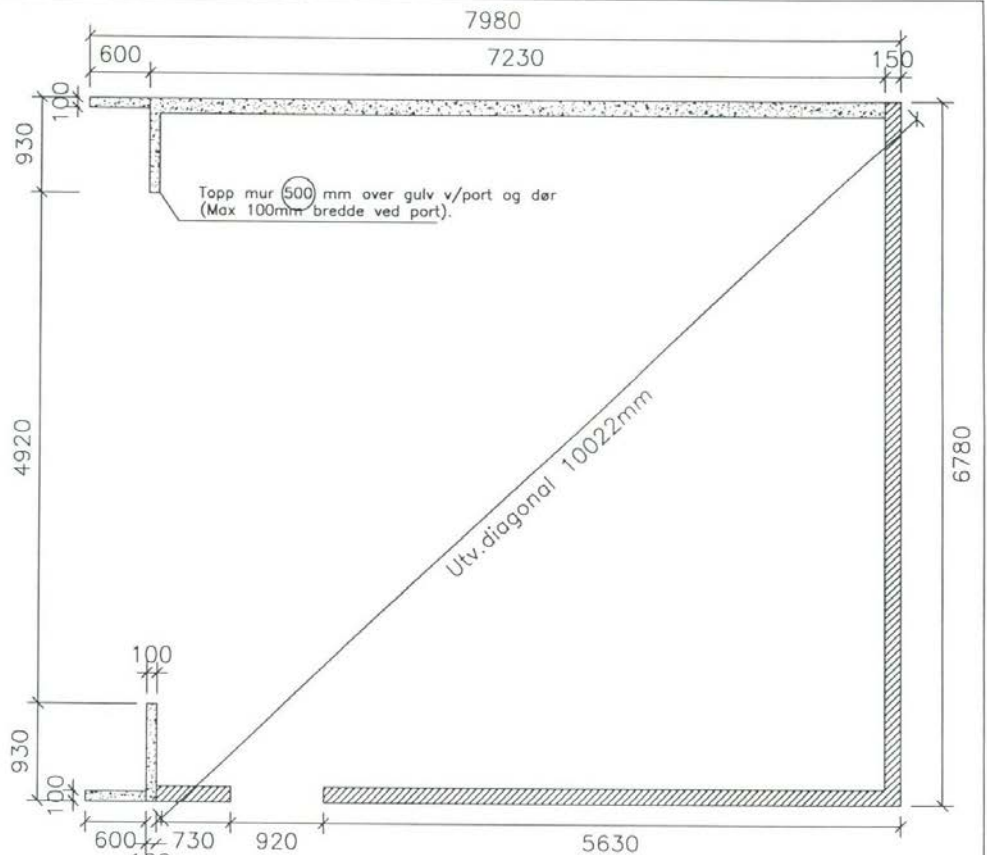
Garasjer med annen porthøyde enn nevnt over - trenger normalt også høyere ringmur. Sjekk Leca håndbok og undersøk krav til dimensjonering og armering for å gi muren tilstrekkelig styrke og stabilitet.

BIRKENES KOMMUNE	
Saksnr. 06/342	Saksnr. 149A
13. MAI 2008	
DETALJ AV MUR VED PORT	
Dokumentnr. 08/1920	Dokumentnr. 1

### DETALJ AV MUR VED PORT



-  Mur H=500mm
-  Mur H=750mm



IGLAND GARASJEN		Bygherre: Torbjørn Kylland	
IGLAND INDUSTRIER AS 4892 GRIMSTAD		Konstr./Agnor: LLM	
Gnr. E7	Bnr. 1:50	Ordrenr. 104936	Takvinkel: 08.05.08
Målestokk: 1:50		Tegningsnr. 6880E7Lgavrhp	

Tegningen er Igländ Industrier AS' s eiendom. Kan ikke brukes til byggherding annet enn ved kjøp av Igländ Garasjen og må ikke overføres til andre. Eventuelle endringsforskrifter kan være fremtatt.



Birkenes kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 92/122  
Adresse: Torsbumonen 6  
Utskriftsdato: 18.10.2024  
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 jord- og skogbruk
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg

### *Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006*

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje

## **BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL KOMMUNEPLANEN I BIRKENES 2020-2032**

Paragrafer i parentes er hentet fra *Lov om planlegging og byggesaksbehandling (pbl)*.

### **KAPITTEL 1 RETTSVIRKNINGER**

#### **§ 1.1 Kommuneplanens arealdel**

Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel fremgår av Lov om planlegging og byggesaksbehandling § 11-6. Kommuneplanens arealdel er bindende for nye tiltak og utvidelse av eksisterende tiltak nevnt i pbl § 1-6.

#### **§ 1.2 Virkeområde:**

Bestemmelsene gjelder for arealdelen av kommuneplan for Birkenes kommune 2020-2032.

#### **§ 1.3 Forhold til andre planer (§ 1-5):**

Tidligere vedtatte disposisjons-, regulerings-, og bebyggelsesplaner går foran kommuneplanens arealdel.

Kommuneplanens bestemmelser utfyller eldre reguleringsplaner innenfor rammene av den enkelte plan.

### **KAPITTEL 2 GENERELLE BESTEMMELSER (§ 11-9)**

#### **§ 2.1 Plankrav (§ 11-9 nr. 1):**

I områder avsatt til utbyggingsformål kan tiltak, som nevnt i pbl §20-1 første ledd bokstav a, b, d, g, k, l og m, ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.

#### **§ 2.2 Områder for råstoffutvinning (§ 11-9 nr. 1):**

Åpning av nye masseuttak eller utvidelse av eksisterende kan ikke settes i verk før området inngår i godkjent reguleringsplan.

Drift skal skje i henhold til bestemmelser i mineralloven med gjeldende forskrifter, samt vilkår i tillatelse etter loven. Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) er myndighet etter mineralloven.

#### **§ 2.3 Utbyggingsavtaler (§ 11-9 nr. 2):**

Det skal inngås utbyggingsavtaler i henhold til bestemmelsene i pbl kapittel 17. Kvalitetskrav og kostnader mv. i forbindelse med opparbeidelse og overdragelse av arealer og anlegg avtales i det enkelte tilfellet.

*Hovedprinsippet er at utbygger/grunneier besørger eller bekoster tilrettelegging av nødvendig teknisk og grønn infrastruktur, samt andre nødvendige tiltak innenfor lovens krav om nødvendighet og forholdsmessighet.*

#### **§ 2.4 Krav til VA, veg og annen transport (§ 11-9 nr. 3):**

Vann- og avløpsanlegg, inkludert overvann og spillvann, som skal overskjøtes til kommunen skal dimensjoneres og bygges i henhold til den til enhver tids gjeldende VA-norm for Birkenes kommune.

Boliger og fritidsboliger skal knyttes til kommunalt avløpsnett eller inngå i en felles privat avløpsløsning som må godkjennes av kommunen. Enkeltsøknader behandles separat.

Kommunale veier, gang- og sykkelstier skal dimensjoneres og bygges i henhold til den til enhver tid gjeldende veinormal for kommunen. Alle planlagte veier og avkjørsler skal minimum holde minste standard etter kommunens veinorm, uavhengig av om de skal overtas av kommunen eller ikke. For riks- og fylkesveger gjelder Statens vegvesens normer.

Byggegrense langs kommunal vei fastsettes i henhold til den til enhver tids gjeldende vegnormal for Birkenes kommune med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan.

### § 2.5 Rekkefølgekrav (§ 11-9 nr. 4):

Rekkefølgekravene legges til grunn ved utarbeiding av reguleringsplaner og ved behandling av nye tiltak i bebygde områder.

- 2.5.1 For områder avsatt til utbyggingsformål kan utbygging ikke finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester, herunder tekniske anlegg som vann, renovasjon, energiforsyning og avløp, gang- og sykkelveinett og veg for øvrig, uteoppholdsarealer for lek, idrett og rekreasjon, er etablert eller oppgradert. Dette gjelder også nødvendige sikringstiltak ved flom- og rasfare.
- 2.5.2 Ved utarbeidelse av reguleringsplan, eller før det kan gis tillatelse til utbygging i områder under marin grense, skal fare for skred utredes.
- 2.5.3 Rekkefølgekrav for veier:
- Vei Flakk-Flakkeloner: Oppgradering og utvidelse av vei skal være utført før videre utbygging av området.

Rekkefølgekrav for gang- og sykkelveier:

Strekning	Krav
RV41 Mollestad – Detaljregulering Bufjellet	Gang- og sykkelvei må være løst før utbygging i området
Kryss RV41/Tollnesveien ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner som kan føre til økt trafikk	Bedre sikkerhet for gående og syklende i kryssløsningen
Boligfelt (gult i kommuneplanen) gnr/bnr. 91/2	Før utbygging skal området sikres vinterbrøytet gang- og sykkelveg.

- 2.5.4 Rekkefølgekrav for lekeareal: Lekearealer skal være sikret og opparbeidet før det gis byggetillatelse til boliger. Ved trinnvis utbygging skal lekeareal som minimum dekker byggetrinnets behov være sikret og opparbeidet før det gis byggetillatelse til boliger, og lekearealet må være naturlig tilhørende byggetrinnet i forhold til terreng og avstand. Opparbeidelse av lekearealer skal følge den til enhver tid gjeldende normal for lekearealer.
- 2.5.5 Rekkefølgekrav for tursti: Før utbygging av nytt område IB-2 og nytt boligområde på gnr/bnr 85/1 Natveitlia skal tursti gjennom området sikres.
- 2.5.6 Rekkefølgekrav for områder som ligger innenfor utløpsområde for steinsprang, utløsnings- og utløpsområde for snøskred:  
IR-1) Hefteheia:  
*Detaljert faresonekartlegging må gjennomføres ved regulering av området.*
- 2.5.7 Rekkefølgekrav sulfidholdig berggrunn:  
IB-2) Natveitåsen og IR-3) Hefteheia:  
*Det stilles krav til gjennomføring av boreprøver og tiltaksplan før oppstart av reguleringsplan.*
- 2.5.8 Rekkefølgekrav naturverdier:  
IB-12) Birkeland myrer, IB-9) Grødebekken, IR-1) Hefteheia og IF-3) Sørliheia vest:  
*Naturverdier skal kartlegges ved regulering av området. For IB-9) Grødebekken stilles det krav til konsekvensutredning og kartlegging av de samfunnsmessige verdiene i området.*
- 2.5.9 Rekkefølgekrav bratt terreng, IB-2 Natveitåsen:  
*Nærmere kartlegging og ev. risikoreduserende tiltak kreves ved detaljregulering.*

- 2.5.10 IB-8) Uglandsskog og IF-3) Sørliheia vest:  
*Ved regulering skal det legges vekt på å bevare landskapet i størst mulig grad. Utbygging skal skje på landskapets premisser og silhuettvirkninger skal unngås.*
- 2.5.11 Sørliheia vest: *Fjernvirkning av tiltaket, sett fra øyehøyde i båt, fra ulike steder ved Oggevann skal dokumenteres som grunnlag for vurdering av områdets tåleevne av fritidsboliger og tilhørende infrastruktur.*
- Før det gis brukstillatelse innenfor område IF3 Sørliheia vest, skal område ISH-2 opparbeides med slipplass for kanoer og småbåter. Området skal være tilgjengelig for allmennheten.*
- 2.5.12 IF1) Ulvhildsøy:  
*Utbygging skal i størst mulig grad tilpasses landskapet uten større terrenginngrep. Ved regulering skal naturverdier kartlegges.*
- 2.5.13 IF-4) Vassbotn: *Ved regulering av området skal allmennheten sikres tilgang til utslippsplass for kano.*

## **§ 2.6 Byggegrenser, utbyggingsvolum (§ 11-9 nr. 5):**

- 2.6.1 Byggegrenser langs sjø og vassdrag (jf. § 1-8, 5. ledd):  
Arbeid og tiltak, samt fradeling til slike formål, er ikke tillatt der det er markert et eget restriksjonsbelte langs vann og vassdrag.
- Tilsvarende forbud gjelder også i et belte på 50 meter målt i horisontalplan langs øvrige vann og vassdrag med årssikker vannføring.
- 2.6.2 Det kan gis tillatelse til ombygging av eksisterende bygninger i disse sonene (jf. § 1-8, 5. ledd). Tilbygg og frittstående bygg kan tillates når det ikke blir bygd nærmere vann, vassdrag eller sjøområder enn eksisterende bebyggelse. I områder der veier, bygninger eller andre moderne tekniske anlegg eller innretninger ligger nærmere enn den angitte avstand, innskrenkes sonen til å gjelde arealet mellom tiltaket og vedkommende vann, vassdrag eller sjøområde.
- 2.6.3 Byggegrense langs vann eller vassdrag i område avsatt til bolig-, fritidsbolig- eller næringsformål avmerket i kommuneplanen, skal angi byggegrense om det fraviker pbl § 1-8.
- 2.6.4 Ved utbygging i området rundt Ogge skal det etableres felles båttopplag og bryggeanlegg. Båttopplag og lagring av båtsutstyr kan kun skje på områder avsatt til dette.
- 2.6.5 Med mindre annet er angitt i reguleringsplan kan bolig, fritidsbygg eller andre bygg for varig opphold ikke føres opp nærmere dyrket mark enn 30 meter.
- 2.6.6 Maksimal størrelse for BYA = 250 m<sup>2</sup> og maksimal høyde 7m fra gjennomsnittlig planert terreng i områder uten reguleringsplan for boliger. Kravet omfatter eneboliger med parkering, garasje og andre tilhørende konstruksjoner og bygg. Dette gjelder også i områder for spredt boligbygging.
- 2.6.7 Maksimal størrelse for BYA = 150 m<sup>2</sup> og maksimal høyde 6m fra gjennomsnittlig planert terreng i områder uten reguleringsplan for fritidsboliger. Kravet omfatter fritidsboliger med parkering, garasje og andre tilhørende konstruksjoner og bygg. Dette gjelder også i områder for spredt fritidsboligbygging.

## **§ 2.7 Universell utforming, leke-, ute- og oppholdsarealer (§ 11-9 nr. 5):**

- 2.7.1 Ved oppføring av publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg med mer skal utformingen tilrettelegges for bruk av alle, det vil si at prinsippene for universell utforming skal legges til grunn. Ved

utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan tilgjengelighet sikres, både internt i planområdet og i forhold til tilstøtende eiendommer.

**2.7.2 Leke-, ute og oppholdsarealer:**

Utforming av lekeareal skal følge normal for lekearealer i Birkenes kommune. For frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse skal det for hver boenhet avsettes 25 m<sup>2</sup> til felles uteoppholdsarealer (lekeområder og friområder i tilknytning til utbyggingsområder/areal som er egnet til lek, opphold og rekreasjon). For blokkbebyggelse skal det for hver boenhet avsettes 15 m<sup>2</sup> til felles uteoppholdsarealer. Minst 50% av felles uteoppholdsarealer skal være solbelyst kl. 15.00 ved vår- og høstjevndøgn.

**2.7.3** I alle nye reguleringsplaner og bygge- og delesaker med boligformål og fritidsboligformål skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper. Det skal redegjøres for plassering av lekearealer, samt tilknytning til slikt areal for hver boenhet. En kartskisse som viser hvordan lekearealer innenfor planområdet forholder seg til tilsvarende i nærliggende områder skal inngå i planbeskrivelsen til reguleringsplaner. Kartskissen skal også vise hvordan arealene forholder seg til friområder og grønnstruktur generelt.

**2.7.4** Alle byggesaker eller tiltak som utløser krav om lekearealer, skal vise lekearealer i situasjonsplan som følger med søknadsdokumentasjonen. I eget vedlegg skal det redegjøres for hvordan kravene er oppfylt, samt beskrivelse og begrunnelse for eventuelle avvik. Planlagt bruk og innhold skal fremkomme i søknad, gjerne i form av en illustrasjonsplan/skisse.

**2.7.5** Ved omdisponering av arealer som i planen er avsatt til fellesareal eller friområde, som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

**2.7.6** Krav til lekearealer i nye områder med bolig- og fritidsboligformål:

1. Nærlekeplasser: Egnet for barn fra 0-6 år.
  - a. Størrelse: 100-500 m<sup>2</sup>.
  - b. Maks kapasitet: 30 boenheter.
  - c. Maks avstand fra bolig: 100 meter.
  - d. Skal avsettes ved etablering av mer enn tre boenheter for bolig eller 10 boenheter for fritidsbolig.
2. Områdelekeplasser: Egnet for barn 5-13 år.
  - a. Størrelse: 500 – 3000 m<sup>2</sup>.
  - b. Maks kapasitet: 200 boenheter.
  - c. Maks avstand fra bolig: 200 meter.
  - d. Skal avsettes for områder med 25 eller flere boenheter for bolig eller fritidsbolig.
3. Aktivitetsområder: Egnet for barn og ungdom fra 10 år. Kravet gjelder ikke fritidsboliger.
  - a. Størrelse: Fra 3000 m<sup>2</sup>.
  - b. Maks kapasitet: 500 boenheter.
  - c. Maks avstand fra bolig: 500 meter.
  - d. Skal avsettes ved etablering av 150 eller flere boenheter.

Etableres det tre eller færre boenheter skal det vurderes om det er tilstrekkelig gode muligheter for aktivitet for barn og unge i området lik det som kreves i nye reguleringsplaner. Hvis ikke kan kommunen godta bidrag til oppgradering av eksisterende arealer eller bidrag til nye anlegg i stedet for etablering av nye lekeareal.

**2.7.7** Krav til lekearealer ved nye boligprosjekter/fortetting i eksisterende områder med bolig- og fritidsboligformål:

De avsatte lekearealene skal, sammen med annet naturlig tilhørende felles uteoppholdsareal, opparbeides til minimum samme standard og kvalitet som lekearealer av tilsvarende størrelse i nye boligområder. Dersom utbygger ikke ønsker å inngå en utbyggingsavtale med kommunen for utbedring av eksisterende uteoppholdsarealer, skal utbygger sørge for at det avsettes uteoppholdsarealer innenfor prosjektet som samsvarer med de krav som stilles til nye boligområder.

For enkeltprosjekt innenfor en eiendom med eksisterende småhusbebyggelse der antall boenheter for eiendommen samlet ikke overskrider 4, kan behovet for lekeplasser tilfredsstilles ved at det avsettes et hageområde på eiendommen på minst 100 m<sup>2</sup>, som er egnet for lek. Arealet må fremstå som et samlet hagerom. Restarealer rundt bygninger skal ikke medregnes.

## **§ 2.8 Parkering (§ 11-9 nr. 5)**

2.8.1 Parkeringsplasser for ny bebyggelse skal dekkes innenfor utbyggingsområdet dersom annet ikke er bestemt gjennom reguleringsplan.

Med mindre annet følger av plan skal det sikres parkering i henhold til den enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Birkenes kommune.

Parkeringsareal skal utformes etter Statens vegvesens håndbok N100, kapittel E.6 hvis ikke annet bestemmes av kommunen.

Gjennom reguleringsplan kan det fastsettes at parkering skal skje i p-kjeller. Plassering og fordeling mellom plasser for biler og sykler skal vises på egen parkeringsplan som skal følge planforslag eller på situasjonsplan ved søknad om tillatelse til tiltak.

2.8.2 Det skal legges til rette for ladeplasser ved etablering eller oppgradering av nye parkeringsplasser.

## **§ 2.9 Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur (§ 11-9 nr. 6)**

2.9.1 Det skal legges vekt på estetiske kvaliteter ved utforming av bebyggelse og utomhusanlegg (jf pbl§ 29-1 og § 29-2). Ny bebyggelse skal i form, farge og materialvalg tilpasses terreng og omgivelser.

Byggetomt skal lokaliseres og opparbeides med hensyn til naturlig terreng, silhuettvirkning skal unngås.

2.9.2 Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal grønnstruktur og sammenheng med overordnet grønnstruktur utredes. Eksisterende sti/ turveg-forbindelse gjennom et nytt område avsatt til byggeformål skal opprettholdes, eller legges om slik at erstatningen blir fullverdig. Kommunen kan i reguleringsplan stille krav om at det legges til rette for tursti mellom områder.

2.9.3 Det skal sikres en buffersone på 50 meter til viktige biotoper, naturområder og friluftsområder når det tillates nye tiltak etter Plan- og bygningsloven.

2.9.4 Nye boliger og annen støyfølsom bebyggelse skal etableres slik at de ikke utsettes for støy utover anbefalte grenseverdier. Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 (eller den til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging) skal legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling. For innendørs støynivå gjelder teknisk forskrift.

Ved planlegging av ny støyende virksomhet og utvidelse av slike, skal tiltakshaver utarbeide støysonekart samt dokumentere avbøtende tiltak som vil begrense eller skjerme for støy.

2.9.5 Ved nybygging skal det tas hensyn til forurenset grunn, radon, luftforurensning og annen forurensning.

Ved søknad om tiltak i, eller planforslag som medfører tiltak i mulig sulfidholdig berggrunn, skal det foretas undersøkelser av berggrunnen ved borestøvsanalyser på et tidligst mulig stadium i planprosessen.

### **§ 2.10 Forhold som skal avklares i reguleringsplan (§ 11-9 nr. 8):**

#### **1. Generelle krav til dokumentasjon:**

- a) Planene skal angi formål, vern og utforming av arealer og fysisk miljø.
- b) Planen skal tilfredsstillende gjeldende krav til helse, miljø og sikkerhet. Risiko og sårbarhet skal utredes.
- c) Planene skal avklare og belyse nødvendig miljøoppfølging og miljøovervåking både for byggeperiodene og etter at planen er gjennomført.
- d) Det skal redegjøres for miljøkonsekvenser, herunder klimakonsekvenser. Det skal redegjøres for eventuelle endrede løp for overvann og hvilke konsekvenser dette får. Planforslag skal ta stilling til valg av løsning for håndtering av overvann.
- e) Landskapsvern og kulturminner skal utredes.
- f) Støy (dag og natt), støv og utslipp skal utredes.
- g) For å ivareta boligsosiale hensyn i reguleringsplaner for boligformål kan kommunen kreve at det avklares type boliger, antall boenheter og boligens størrelse. Ved regulering av boligstørrelse vektlegges variasjon av boligstørrelse i det enkelte prosjektet, i nærområdet og i del av kommunen.
- h) Barn og unges interesser skal utredes. Egnethet for lekearealer skal vurderes før byggeareal settes av i planområdet.
- i) Universell utforming skal gjøres rede for. Det skal i planen vises hvilke tomter som utformes med tilgjengelighet for alle. Kommunen kan stille krav om tilrettelegging av fellesareal som f.eks badeplass, turtraseer eller annet rekreasjonsareal.
- j) Viktige naturkvaliteter, herunder biologisk mangfold, skal registreres og vurderes sikret. Planer skal også vise hvordan større terrenginngrep løses i overganger mellom utbyggingsareal og grønnstruktur.
- k) Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal grønnstruktur innenfor planområdet og sammenheng med overordnet grønnstruktur utredes.
- l) Planarbeidet skal avklare behov for og eventuell lokalisering av arealer til offentlig og privat tjenesteyting.
- m) Godkjent avkjørsel skal avklares i forbindelse med reguleringsarbeidet.
- n) Veier skal prosjekteres og vises på plankart med senterlinje, høydetall og størrelse på skjæring og fyllinger.
- o) Det skal redegjøres for tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, nære omgivelser og fjernvirkning. Kommunen kan kreve at det utarbeides en landskapsanalyse. Landskapsanalyse skal følge systematikk i veilederen «Metode for landskapsanalyse i kommuneplan». Område som skal inngå i analysen avklares i hvert tilfelle ved oppstart av reguleringsplanarbeid.

## **KAPITTEL 3: BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL ETTER PBL § 11-10 (JF § 11-7 NR 1, 2, 3 OG 4)**

### **§ 3.1 Unntak fra plankravet (§ 11-10):**

I områder som ikke er omfattet av reguleringsplan, men avsatt til utbyggingsformål i kommuneplan, kan det søkes om tillatelse til oppføring av mindre tiltak på bebygd eiendom (jf. pbl 20-5). Det er en forutsetning for unntaket at hensyn til nabobebbyggelse er ivaretatt, blant annet når det gjelder bygningshøyde, volum, grad av utnyttning, og at takvinkel og utforming skal tilpasses bolig/fritidsbolig. Det forutsettes videre at det er en maksimum utnyttelsesgrad på 35 % BYA og uteoppholdsareal på minimum 500m<sup>2</sup>.

### **§ 3.2 Områder for fritidsbebyggelse (§ 11-10 nr. 1)**

Anneks kan oppføres som egen bygning dersom det oppføres maksimalt 6 m fra hytta og ikke overstiger 20 kvm per bygning.

### **§ 3.3 Områder for boligbebyggelse (§ 11-10 nr. 1)**

Anneks kan oppføres som egen bygning dersom det oppføres maksimalt 6 m fra boligen og ikke overstiger 20 kvm per bygning.

#### § 3.4 Område for idrettsanlegg, trialbane Stoveland (§ 11-10 nr. 1)

Opparbeidelse av parkering på inntil 10 % av arealet, samt mindre tiltak som lager/bod på inntil 40 kvm tillates oppført uten ytterligere krav om reguleringsplan. Maksimal mønehøyde er 4,5 meter over gjennomsnittlig terreng.

#### § 3.5 Offentlige formål og fellesarealer (§ 11-10 nr. 3)

Arealer som i kommuneplanen er avsatt til friområde, park eller grønnstruktur med formål turdrag, friområde eller park skal være offentlige.

### KAPITTEL 4: BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL ETTER PBL § 11-11 (JF. 11-7 NR 5 OG 6)

#### § 4.1 Landbruksbebyggelse (§11-11 nr. 1)

4.1.1 Ny landbruksbebyggelse tillates ikke plassert på dyrket mark der det finnes alternativ lokalisering på eiendommen.

4.1.2 Ny landbruksbebyggelse tillates ikke oppført innenfor 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag der det finnes alternative løsninger.

#### § 4.2 Omfang og lokalisering av spredt fritidsbebyggelse (§11-11 nr. 2)

I områder avsatt til LNF-områder for spredt fritidsbebyggelse (jf. pbl § 11-7 nr. 5b) tillates fradeling av tomter til formålet og oppføring av boenheter inntil det antall som fremgår av tabell 4.2.1, såfremt følgende vilkår er innfridd:

- a) Fritidsboligen skal kun inneholde én boenhet. Husyn til nabobebyggelse skal ivaretas når det gjelder bygningshøyder, volum, grad av utnytting mv. Dette innebærer at takvinkel og utforming skal tilpasses og harmonere med det som er alminnelig for nærliggende bebyggelse. Maks tillatt BYA for nye boliger er 150 m<sup>2</sup>. Maksimal mønehøyde er 6 meter over gjennomsnittlig terreng, mens maksimal gesimshøyde er 4,5 meter. Begrensningen i maksimal gesimshøyde gjelder ikke arker, kvister eller takoppløft.
- b) Til hver fritidsbolig tillates oppført garasje/bod på inntil 50 m<sup>2</sup>.
- c) Plasseringen skal tilpasses kulturlandskapet og avklares i samsvar med naturmangfoldloven § 7.
- d) Søknader om tiltak i disse områdene skal sendes kulturvernmyndigheten til uttale før tiltak kan settes i verk jf. krav om undersøkelsesplikt i Kulturminneloven § 9.
- e) Avstandskrav som følger av pbl, herunder også § 1-8, og kommunens til enhver tid gjeldende normal for kommunale veier må være ivaretatt.
- f) Ny bebyggelse innenfor disse områdene skal ikke plasseres nærmere dyrka mark enn 30 meter.
- g) Gjenoppbygging eller tilbygging tillates når maksimum tillatt BYA inkludert garasje og biloppstillingsplasser ikke overstiger 150 m<sup>2</sup> av tomtas areal.
- h) Krav i pbl. kapittel 27 om vannforsyning, avløp, adkomst mv. skal være dokumentert innfridd.

##### 4.2.1 Omfang av utbygging

Sone	Områdenavn	Omfang- boenheter
LSF5	Lauvlifjella (Kjærestrom)	4
LSF1	Juvatn	6
LSF3	Tjomemyra	4
LSF2	Tjomemyra (nord)	2
LSF4	Skreros	1
LSF 6 og 7	Vervannet	9



#### § 4.3 Omfang og lokalisering av spredt boligbebyggelse (§11-11 nr. 2)

I områder avsatt til LNF-områder for spredt boligbebyggelse (jf. pbl § 11-7 nr. 5b) tillates fradeling av tomter til formålet og oppføring av boenheter inntil det antall som fremgår av tabell 4.3.1 og 4.3.2, såfremt følgende vilkår er innfridd:

- a) Boligen skal kun inneholde én boenhet. Hensyn til nabobebyggelse skal ivaretas når det gjelder bygningshøyder, volum, grad av utnytting mv. Dette innebærer at takvinkel og utforming skal tilpasses og harmonere med det som er alminnelig for nærliggende bebyggelse. Maks tillatt BYA for nye boliger er 250 m<sup>2</sup>. Maksimal mønehøyde er 7 meter over gjennomsnittlig terreng, mens maksimal gesimshøyde er 5,5 meter. Begrensningen i maksimal gesimshøyde gjelder ikke arker, kvister eller takoppløft.
- b) Til hver bolig tillates oppført garasje/bod på inntil 50 m<sup>2</sup>.
- c) Plasseringen skal tilpasses kulturlandskapet og avklares i samsvar med naturmangfoldloven § 7.
- d) Søknader om tiltak i disse områdene skal sendes kulturvernmyndigheten til uttale før tiltak kan settes i verk jf. krav om undersøkelsesplikt i Kulturminneloven § 9.
- e) Avstandskrav som følger av pbl, herunder også § 1-8, og kommunens til enhver tid gjeldende normal for kommunale veier må være ivaretatt.
- f) Ny bebyggelse innenfor disse områdene skal ikke plasseres nærmere dyrka mark enn 30 meter.
- g) Gjenoppbygging eller tilbygging tillates når maksimum tillatt BYA inkludert garasje og biloppstillingsplasser ikke overstiger 250 m<sup>2</sup> av tomtas areal.
- h) Krav i pbl kapittel 27 om vannforsyning, avløp, adkomst mv. skal være dokumentert innfridd.

##### 4.3.1 Omfang av utbygging

Sone	Områdenavn	Omfang- boenheter
ISB-1	Hampeheia	4
LSB39	Del av Rugsland	5
LSB33	Del av Varpelia	4
LSB32	Kringelvollheia (vestre Mollestad)	2
LSB31	Smifjellheia (vestre Mollestad)	3
LSB24	Neset (vestre Molestad)	4
LSB30	Håbesland kleiver	7
LSB25	Flaa	8
LSB10	Rislå	4
LSB11	Søre Herefoss	8
LSB12	Søre Herefoss (nord)	5
LSB9	Gauslå	3
LSB8	Gauslå (nord)	3
LSB3	Fidjetun	4
LSB1	Engesland	4
ISB-25	Birkenes	7
ISB-26	Skilsteinsheia	7

4.3.2 I følgende områder for spredt boligbygging tillates det ikke fradeling av nye tomter eller oppføring av nye boenheter:

Sone	Områdenavn
ISB2	Vegusdal
ISB3	Kylland
ISB-4	Senumstad
ISB-5	Rislå
LSB14	Søre Herefoss/ Stieveien
ISB-7	Gauslå

ISB-8	Flaa (nord)
ISB-9	Refstad
LSB28	Mosfjell
ISB-11	Oggevatn stasjon 1
ISB-12	Oggevatn stasjon 2
ISB-13	Oggevatn stasjon 3
ISB-14	Rosseland
ISB-15	Svaland (vest)
ISB-16	Steinsland
ISB-17	Røli
ISB-18	Vindsland
ISB-19	Øvland
ISB-20	Håbbesland (øst)
ISB-21	Håbbesland
ISB-22	Håbbesland (vest)
ISB-23	Kleppeveien
ISB-24	Grundetjønn

## KAPITTEL 5: BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER ETTER PBL § 11-8

### § 5.1 Hensynssone drikkevannsforsyning (H110) og område for grunnvannsforsyning (H120) (§ 11-8 a)

Innenfor hensynssonen tillates ikke ny aktivitet eller fysiske inngrep som kan medføre fare for forurensning av vannkilden. I tilknytning til eksisterende boligbebyggelse kan det tillates tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a-m. Tiltaket må ikke være i konflikt med hensynssonen.

### § 5.2 Faresoner (§11-8 a)

Innenfor faresonene er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet uten at det aktuelle faremomentet er utredet og tiltaket er dokumentert akseptabelt og eventuelle avbøtende tiltak fastsatt.

#### 5.2.1 Faresone flom (H320)

I områder som helt eller delvis ligger slik at de vil bli direkte berørt av beregnet 200-årsflom, skal det foreligge faglig dokumentasjon på at samfunnssikkerhet og beredskap ivaretas i plan- og byggesaker. Dokumentasjon skal utarbeides samtidig med reguleringsplanforslag. I uregulerte områder eller der det ikke tidligere er dokumentert sikkerhet mot flom, skal dette gjøres ved byggesøknad.

*NVEs retningslinjer "Flaum og skredfare i arealplanar" samt byggteknisk forskrift (TEK17), eller tilsvarende retningslinjer av nyere dato, skal legges til grunn for planleggingen.*

Dersom det er behov for sikringstiltak og/eller risikoreducerende tiltak i beredskapsmessig sammenheng, skal dette være etablert før byggingen kan igangsettes.

#### 5.2.2 Faresone ras og skred (H310)

Faresonene viser aktsomhetsområder for steinsprang, snøskred og jord- og flomskred.

Skredsikkerhet skal dokumenteres ved utarbeidelse av reguleringsplan. Der det ikke er gjort i forbindelse med reguleringsplan, skal det gjøres ved byggesøknad. NVEs retningslinje 2011:2 eller etterfølgende revisjoner av denne skal legges til grunn for dokumentasjon av skredsikkerhet.

#### 5.2.3 Faresone brann- /eksplosjonsfare(H350)

Innenfor hensynssonen gjelder følgende:

- Innenfor fareområde brann og eksplosjon kan ny bebyggelse, eller utvidelse av eksisterende bebyggelse eller anlegg, bare tillates i henhold til DSBs sikkerhetsavstander for det enkelte anlegg.

- Det skal vies særlig oppmerksomhet mot brannsikring innenfor hensynssonen.

#### 5.2.4 Faresone høyspent (H370)

Innenfor område angitt som hensynssone H370 må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven forvaltet av Direktoratet for sikkerhet og beredskap (DSB).

### § 5.3 Hensynssone felles planlegging H810 (§ 11-8 e)

Innenfor hensynssonen skal det tas initiativ til å utarbeide en felles områdeplan sammen med Froland og Grimstad kommuner. Frem til området inngår i en slik plan, eller tilsvarende felles plan, skal det føres en restriktiv holdning med tanke på utbygging.

Områdets verdi med dagens sti- og løypenett med muligheter for videreutvikling må ligge som en forutsetning for en eventuelt felles plan som tilrettelegger for fritidsbebyggelse.

## KAPITTEL 6: RETNINGSLINJER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Retningslinjene er veiledende og ikke juridisk bindende, men legges til grunn ved saksbehandling og gir ytterligere holdepunkter og føringer for praktiseringen av kommuneplanen for Birkenes.

### § 6.1 Byggeskikk

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for områder avsatt til byggeformål, skal det legges vekt på å ivareta lokal byggeskikk og gode bygnings- og nærmiljø.

### § 6.2 Lek og grøntarealer

Ved vurdering av reguleringsplaner og situasjonsplaner skal det legges vekt på at anlegg for lek og rekreasjon vises i sammenheng med kjøreveier, gangveier og friarealer, og må dekke behovet for eksisterende og ny bebyggelse. I den grad behovet for slike anlegg er dekket på tilstøtende areal, må dette dokumenteres og forholdet være varig sikret. Det bør videre legges vekt på å sikre korridorer ut til større friluftsområder for både eksisterende og ny bebyggelse. Kommunen kan sette krav om sikkerhet for at opparbeidelsen av arealene skjer i overensstemmelse med planen. Utbygger skal være ansvarlig for opparbeidelsen. Lekearealer skal være egnet i forhold til terrengets bratthet (ikke brattere enn 1:3), solforhold og beliggenhet i forhold til fareområder. Støynivå bør være under 55 dBA.

Anlegg for lek skal være en del av den samlede grøntstrukturen i området og naturlig terreng egnet for lek bør være tilgjengelig direkte fra opparbeidet lekeplass eller i kort avstand fra denne.

### § 6.3 Bokvalitet

Ny bebyggelse bør utformes slik at boligene får mest mulig gunstig orientering i forhold til lys og dominerende vindretninger.

### § 6.4 Dispensasjon ved brann og naturskade

Søknader om dispensasjon for gjennomføring av bebyggelse etter brann- eller naturskade, skal så langt mulig innvilges.

### § 6.5 Hensynssone landbruk H510 (§ 11-8 c)

Innenfor hensynssone landbruk tillates ikke tiltak som kan forringe jordvernet eller hensynet til landbruksinteressene i området.

### § 6.6 Båndleggingszone naturvern H720 (§ 11-8 c)

For områder vernet etter naturmangfoldloven gjelder særlige vernebestemmelser som følger av forskrift og forvaltningsplan. I områder vernet etter naturmangfoldloven er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet som er i strid med vernebestemmelsene i det enkelte området.

Sone	Områdenavn
H720_1	Grøneliane naturreservat
H720_2	Vågsdalsliane
H720_3	Mørkeli naturreservat
H720_4	Rislåknuten naturreservat
H720_5	Dikeelva naturreservat
H720_6	Berse naturreservat
H720_7	Risdalen naturreservat
H720_8	Bjorvatn naturreservat
H720_9	Porsmyr naturreservat
H720_10	Farmyrane naturreservat
H720_11	Melandsmyrane naturreservat

#### **§ 6.7 Bevaring naturmiljø H560 (§ 11-8 c)**

Innenfor hensynssone naturmiljø tillates ikke tiltak som kan forringe naturmiljøet eller hensynet til naturmiljøet i området. Eventuell skjøtsel av lokaliteter skal skje i samsvar med forvaltningsplan der slik foreligger eller etter avtale om gjennomføringsmåte med kommunens miljøansvarlige og eventuelt fylkesmannens miljøvernavdeling.

#### **§ 6.8 Hensynssone friluftsliv H530 (§ 11-8 c)**

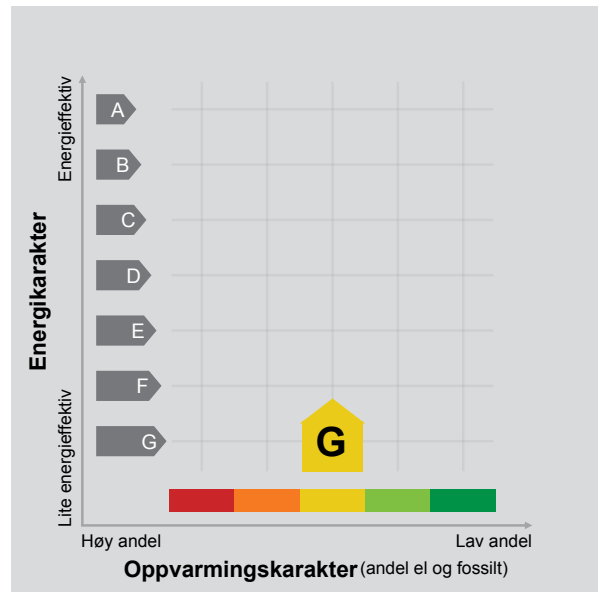
Innenfor områdene skal eventuelle tiltak ikke svekke adkomstmuligheter eller tilgjengelighet for allmennheten. Tiltak i disse områdene skal særskilt konsekvensutredes for friluftslivsinteresser. Eventuelle avbøtende tiltak skal sikre at friluftskvalitetene blir ivaretatt.

#### **§ 6.9 Hensynssone grønnstruktur H540 (§ 11-8 c)**

Ingen utbygging skal gjennomføres slik at allmennhetens tilgang til strand, friluftsområder og vannområder hindres.

# ENERGIATTEST

Adresse	Torsbumonen 6
Postnummer	4766
Sted	HEREFOSS
Kommunenavn	Birkenes
Gårdsnummer	92
Bruksnummer	122
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	167677258
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-40464
Dato	18.10.2024



**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](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk 20 339 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

17 689 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	2 000 liter ved



---

## 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 innetemperaturen**

**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)

- **Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
- **Montering tetningslister**

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

- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

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





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket


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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1946
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	170
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Naturlig ventilasjon





---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen


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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

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





# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 4: Montering tetningslister

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

### Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 7: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 8: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 9: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 10: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### **Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer**

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

## **Brukertiltak**

### **Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer**

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### **Tiltak 14: Vask med fulle maskiner**

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### **Tiltak 15: Fyr riktig med ved**

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

### **Tiltak 16: Redusér innetemperaturen**

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

### **Tiltak 17: Bruk varmtvann fornuftig**

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### **Tiltak 18: Luft kort og effektivt**

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

### **Tiltak 19: Spar strøm på kjøkkenet**

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

### **Tiltak 20: Tiltak utendørs**

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

### **Tiltak 21: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

### **Tiltak 22: Slå el.apparater helt av**

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

### **Tiltak 23: Følg med på energibruken i boligen**

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



# 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

# 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](https://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjøring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



Eiendom:

Torsbumonen 6, 4766 HEREOFSS

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