

Tuftene 1

Brokelandsheia - Sundebru



Prisantydning: **kr 2 190 000,-**



SØRMEGLEREN

sormeglern.no



Privat bilde



Virtuell møblering

Eldre funkis murhus på en romslig tomt med nærhet til fasilitetene i området |Dobbel garasje | Fine turområder

OMRÅDE
Sundebru

ADRESSE
Tuftene 1, 4993 SUNDEBRU

Prisantydning
kr 2 190 000,-

Omkostninger: **kr 71 750,-**
Totalpris: **kr 2 261 750,-**
Formuesverdi: **kr 479 818,-**
Kommunale avgifter: **kr 40 146,- per år**
Eiendomskatt: **kr 4 709,-**

BRA-i: 180 m²
BRA-e: 98 m²

BRA Total: 278 m²
Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1960
Soverom: 3
Etasje: 3
Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 2291.8 m²



Louise Tallaksen
Eiendomsmegler

476 57 250
louise.tallaksen@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Risør/Tvedestrand
Hovedgata 26, 4900 Tvedestrand
37 14 30 00
sormegleren.no

TUFTENE 1

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 3, bruksnummer 120 i Gjerstad kommune.

Areal

BRA - i: 180 m²

BRA - e: 98 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 278 m²

TBA: 22 m²

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 67 m² Entré / vindfang, stue , soverom , kjøkken , mellomgang, bad/vaskerom , bod og bod / teknisk rom

1. etasje

BRA-i: 67 m² Entré/trappegang, bad/vaskerom , stue og kjøkken

2. etasje

BRA-i: 46 m² Trappegang, soverom 1, soverom 2 og soverom 3

TBA fordelt på etasje

2. etasje

22 m² Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 49 m² Garasje 1 og garasje 2

2. etasje

BRA-e: 29 m² Bod

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 20 m² Bod

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Terrasse og balkongarealer (TBA): Det er arealet av takterrassen i boligens 2.etasje som fremgår av rapporten. Kjøper kan ikke påberobe arealsvikt / arealmangel i forbindelse med opplysningene om TBA som fremgår av rapporten. Tilkomsttrapper og øvrig opparbeidelse på terreng er ikke inkludert i beregningen av terrasse / balkongarealene (TBA).

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Ja
Det er gjennomføringer i etasjeskille som legges til grunn for vurderingen.

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja.
Dagslys og rømning i tilknytning til soverommet i underetasjen er ikke fullt ut ivaretatt. Det er nedsenket vindusbrønn i terreng som legges til grunn for vurderingen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2291.8 m²

Tomtebeskrivelse

Solrik og romslig tomt med flere soner.

Beliggenhet

Gjerstad kommune ligger i Aust-Agder, ved grensen til Telemark. Beliggenheten i Gjerstad gir kort vei til fine turområder i nærheten, men også til fasilitetene som nærområdet har å by på. Beliggenheten er sentrumsnær i forhold til fasilitetene i nærområdet, men samtidig noe tilbaketrukket.

Broklandsheia har et godt utvalg av fasiliteter som blant annet matbutikker, den lille dyrehage, bensinstasjon, vinmonopol, apotek, kafe og frisør mm.

Boligen ligger ved Lindtjenn, dette brukes året rundt til bading om sommeren til å gå på skøyter om vinteren opplyser selger. Det er gode solforhold på eiendommen, som kan nytes fra uteplassene rundt bolighuset.

Vider er det gang og sykkelsti fra huset, rundt kjernet og helt til Gjerstad sentrum. Dette gjør det enkelt å komme seg til fasilitetene. Områdene rundt kan også by på oppkjørte skiløyper ved vinterstid.

En biltur unna befinner Søndeled seg, som ligger fint ved sjøen. Her er det service tilbud og marina. Fra eiendommen er det ca. 25 km. ned til trehusbyen Risør. Her er det yrende liv ved sommerstid. Byen kan by på blant annet fine og hyggelige restauranter, turstier på Urheia, trebåtfestivalen, konserter i perioder og enkel tilgang til båtlivet i skjærgården.

Fra eiendommen er det kort vei til E-18 - noe som skaper forutsigbarhet i hverdagen. Nærmeste barne- og ungdomsskole er Abel skole med 1-10 trinn. Her får du/dere en eiendom med en beliggenhet som skaper forutsigbarhet i hverdagen, men som også gir tilgang til fine turområder. Dersom arbeidstedet befinner seg i Risør, Tvedestrand eller Arendal, befinner E-18 seg enkelt i nærheten. 45 km. ca. til batterifabrikken Morrow.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Hovedsakelig eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Abel skole.

Bygningssakkyndig

Espen Martinsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taket er tekket med asfaltpapp av nyere dato. I følge eier ble taktekkingen fornyet i 2022.

Ytterkonstruksjonen er oppført i blokker av porebetong (Ytong) og/eller betongblokker med utvendige overflater av malt puss.

Flat takkonstruksjon, tilsynelatende oppført i betong eller elementer.

Etasjeskillere / skillekonstruksjoner av betong eller elementer.

Boligen er utført med vannrør/trykkør i kobber og ettermontert vannrør i plast.

Boligen er utført med synlige avløpsrør i plast. Det er for øvrig uvisst om innvendig røropplegg er tilknyttet gjenværende bunnledninger av soil/støpejernsavløp.

Terrengforholdene tilsier at boligen er fundamentert på masser av sprengstein over fjellgrunn.

Støpt betonggulv mot terreng i underetasjen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

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

Ja. Varmekabler i gulvet virker kun delvis.

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

Ja. Nytt arbeid. 2022. Faglært. Pusset opp badet selv, men hadde elektriker inne til det elektriske. koblet til lys og stikk til servant, monterte nytt taklys og stikk til vaskemaskin (2022). Sønningdal Elektro. Har dokumentasjon på arbeidet. Ufaglært: Malte, satt inn dusjkabinett og baderomsmøbler. Nytt arbeid. 2014. Faglært. Rørleggerarbeid på bad. Paulsen & Sønn AS. Har dokumentasjon på arbeidet. Nytt arbeid. 2022. Faglært. Monterte servant, koblet på dusj, monterte opp ny kran og avløp til vaskemaskin samt fikset sisternen på vegghengt toalett. Rørlegger Liene. Har dokumentasjon på arbeidet.

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

Ja. Det var fuktig i taket. Det er målt fukt i underetasjen.

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

Ja. Nytt arbeid. 2022. Faglært. Skiftet tak og tekke på terrasse oppe. Montering av takfotbeslag, kantbeslag, samt 2 pipebeslag. Varige tak og membraner. Har dokumentasjon på arbeidet. Nytt arbeid. 2015. Ufaglært. Malte fasade med murlaging og murpuss. Nytt arbeid. 2022. Ufaglært. Bod og garasje ble malt i 2022.

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

Ja.

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

Ja. Underetasjen (kjeller) er delvis under bakken. Målt fukt.

8. Er det utført arbeid med drenering?

Ja. Nytt arbeid. 2014. Ufaglært. Arbeid med drenering i 2014. Det ble fjernet fjell og jordmasser som lå inntil grunnmur ifb det ble anlagt ny inngang til leilighet i underetasjen. Det ble også fjernet et bedd som lå inntil murveggen langs hele forsiden her.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja. Nytt arbeid. 2014. Faglært. Nye strømmålere oppe/nede samt nye automatsikringer var montert kort tid før vi kjøpte huset i 2013. Uvisst når. Sønningdal Elektro monterte nytt stikk på soverom 2-etasje, nye lysarmatur i 1 og 2 etasje, alt av elektrisk installasjon på nytt kjøkken i hoveddel og nytt kjøkken i underetasje, monterte nye lysarmatur i nesten samtlige rom i underetasje, ny termostat til varmekabler - inngang leilighet i underetasje, lysarmatur v. inngang - underetasje, nye stikk og lysbryter i stue - underetasje. Sønningdal Elektro. Har dokumentasjon på arbeidet. Nytt arbeid. 2021. Faglært. Hadde el tilsyn,

tror det var i 2021. Fikk to avvik som Sønningdal Elektro utbedret - elanlegg godkjent. Sønningdal Elektro. Har dokumentasjon på arbeidet. Nytt arbeid. 2022. Faglært. Ifb. oppgraderings arbeid i 2022. Sønningdal Elektro monterte nytt lysarmatur i stue og gang - hoveddel. Sønningdal Elektro. Har dokumentasjon på arbeidet.

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

Ja. Nytt arbeid. 2014. Faglært. Utført rørarbeid i tilknytning til oppussing av kjøkken i begge etasjer. Paulsen & Sønn AS. Har dokumentasjon på arbeidet. Nytt arbeid. 2022. Faglært. Det ble gjort endringer på vannrør ifb oppgradering av bad i hoveddel i 2022 (Rørlegger Liene). Rørlegger Liene. Har dokumentasjon på arbeidet.

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

Ja. Usikker.

17. Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser?

Ja. Sprekker i mur. Har hatt murmester som har sparklet og malt.

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

Ja. Peis i underetasje ble fjernet i 2014. Det ble anlagt nytt uttak til ny peisovn og brannmur ble pusset. Godkjent av Gjerstad hus og hyttebygg - meldt inn.

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

Ja. Målt fukt i underetasje.

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

Ja. Vet ikke om den er godkjent av kommunen.

Innhold

Eneboligen inneholder: Entré / vindfang, stue, soverom, kjøkken, mellomgang, bad/vaskerom, bod og bod / teknisk rom i underetasjen. Entré /trappegang, bad/vaskerom, stue og kjøkken i første etasje. Trappegang, soverom 1, soverom 2 og soverom 3 i andre etasje.

Garasje.

Vedbod.

Det foreligger tegninger av garasje.

Det foreligger tegning av bod.

Gjerstad kommune opplyser at det ikke foreligger noen godkjente byggetegninger for eneboligen 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 ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at boligen er formelt omsøkt og godkjent med utleiedel i underetasjen.

Takstmann har kommentert at dagslys og rømning i tilknytning til soverommet i underetasjen er ikke fullt ut ivaretatt. Det er nedsenket vindusbrønn i terreng som legges til grunn for vurderingen. Eventuelle pålegg/søknader som følge av ulovlige tiltak på eiendommen er kjøpers risiko og ansvar.

Standard

Boligen har normal standard ut fra datidens byggemåte. Boligen har et helhetlig oppgraderingsbehov.

Innvendige gulver er utført med belegg og laminat. Veggflatene er utført med malt murpuss, malt trepanel og tapet. Det er benyttet malte overflater i tak / himlinger.

Underetasjen:

Underetasjen inneholder entré, stue, soverom, to boder, gang, bad og kjøkken

Bad:

Kombinert bad/vaskerom i boligens underetasje. Det visuelle inntrykket tilsier at våtrommet ble etablert på 1970 eller 1980-tallet. Overflater: Gulvbelegg med oppkant. Veggflatene er utført med våtromsplater. Utstyr: Standard toalett, servant, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Baderommet er utstyrt med elektrisk avtrekksvifte.

Kjøkken:

Separat kjøkken i underetasjen. Overflater: Laminatgulv. Veggflatene er utført med malt puss og malte plater. Innredning: Nyere innredning med over og underskaper. Fronter i slett lys utførelse. Utstyr: Avsatt plass til komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Hovedetasjen:

Velkommen inn i første etasje.

Første etasje inneholder en romslig entré, bad, kjøkken og en romslig stue. Etasjen er fint egnet for sosiale sammenkomster og stuen skaper god plass for møblelementer. Stuen har godt med vindusflater, noe som skaper det lyst og trivelig.

Bad:

Kombinert bad / vaskerom i boligens 1.etasje. Veggflatene er utført med malt strietapet. Vegghengt toalett, servantinnredning, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken:

Separat kjøkken i boligens hovedetasje. Laminatgulv. Veggflatene er utført med tapet og malt murpuss og malte plater. Innredning: Nyere over og underskaper med fronter i overflatebehandlet tre. Utstyr: Avsatt plass til komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Komfyrvakt er montert. Det er vinduer ut mot hageområdene fra kjøkkenet noe som skaper delvis oversikt.

Andre etasje består hovedsakelig av soverom. Det er 3 soverom i andre etasje, hvor det største soverommet har utgang til balkong.

Garasje:

Dobbel garasje med loft. Ukjent oppførings år. Bygningen kan være oppført på 1980-tallet. Bygningen har normal enkel garasjestandard. Bygningen har vedlikeholdsetterslep.

Bod:

Praktisk frittstående bod. Ukjent oppførings år. Bygningen kan være oppført på 1980-tallet. Bygningen har enkel standard. Bygningen har vedlikeholdsetterslep.

Tilstandsrapport:

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Espen Martinsen den 03.04.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Enebolig fra perioden 1960, oppført i 3 etasjer. Boligens underetasje var utleid på befaringsstidspunktet. Videre er eiendommen bebygget med frittstående bod og garasje. Kjøkkeninnredningene og bad/vaskerommet i boligens 1.etasje er av nyere dato. Yttertakstekkingen ble i følge eier fornyet i 2022. Videre blir det opplyst at deler av el-anlegget er fornyet, med nye automatsikringer i tavleskapene. Det må påregnes varme og ventileringstiltak mot innvendig kondensering i boligen. Kjøper må være oppmerksom

på aldringssvekkelser for aktuelle bygningsdeler. Det er hovedsakelig vinduer, innvendige overflater, røropplegg og gjenværende elektriske anlegg som legges til grunn for vurderingen. Viser for øvrig til kommentarer vedrørende våtrommet i underetasjen og rom under terreng. Det bør etableres bedre ventilering for utlufting av boligen. Tilleggsbygningene har et helhetlig behov for rehabilitering / vedlikehold. Byggtekniske merknader er kommentert i rapportens enkelte avsnitt. Rapporten må leses i sin helhet.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3: Store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Overbygg - Sydlig side

Det er avvik: Synlig konstruksjonsmessige sviktsymptomer, utettheter i tekkinger og råteskader i

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble registrert 30 mm horisontalavvik gjennom loftsgang og soverom i boligens 2.etasje.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det ble registrert friksjonslyd i avtrekksviften. Det mangler hjelpesluk for håndtering av lekkasjevann fra installasjoner utenfor dusjsonen. Synlig muggvekst i tak/himling mot yttervegg og vindu. Videre ble det registrert defekte våtromsplater i dusjsonen.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Brannslukningsapparat er over 10 år.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren. Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Det ble registrert sprekker, svikt og frostsprengning i murverkene. Deler av murverket mangler rekkverk / fallsikring.

Tomteforhold > Oljetank

Det er avvik: Det foreligger ingen tilgjengelig kontroll dokumentasjon eller opplysninger om oppfyllingsgrad. Utfasing av oljefyringsanlegg innen 01.01.2020 2020, medfører at det må påregnes sanering eller konvertering til biobrensel.

TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

TG2: Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Taktekkning

Det er avvik: Det ble registrert noe ujevnheter i taktekkningen. Ujevnheter i tilknytning til takflater med slak takvinkel kan medføre lokale områder med opphopning av vann. Innvendige fuktmerker ved pipegjennomføringen.

Utvendig > Nedløp og beslag

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Falming og slitasje i tilknytning til renner og nedløp. Videre ble det registrert fargesymptomer på drypplekkasje i renneskjøt.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader. Det er avvik: Det ble registrert sprekker og spenningsriss / jordtrykksriss i deler av fasadene. Synlig malingsflass i tilknytning til vassheller.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er avvik: Murkonstruksjoner fra den aktuelle perioden er erfaringsmessig utført uten eller med begrenset grad av isoleringsevne.

Utvendig > Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Varierende grad av slitasje og friksjon i åpningsfeltene. Enkelte fastlimte/fastfugede åpningsfelt i soverom, 2.etasje. Det ble registrert

overflatemugg i underetasjen. Enkelte vinduer er særlig utsatt for vannsprut og fuktbelastning mot tilstøtende murkonstruksjoner.

Utvendig > Terrassedører

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass. Det ble registrert noe friksjon i åpningsfelt og brekkasje i tilknytning til dørvrideren i 1.etasje.

Utvendig > Inngangsdør - Underetasjen

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det mangler utvendig terskelbeslag. Døren har utvendig vedlikeholdsetterslep.

Utvendig > Hovedinngangsdør

Det er avvik: Synlig overflateskall i nedre kant av dørbildet.

Utvendig > Takterrasse

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Taktekingen har ujevnheter og det ble registrert motfall på deler av taktekingen, med påfølgende risiko for opphopning av vann.

Åpninger i rekke medfører fallrisiko for barn og husdyr.

Utvendig > Utvendige trapper

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Redusert / manglende limdekning under steinheller/skiferheller. Naturlig alders slitasje for utvendige betongoverflater.

Innvendig > Overflater

Det er avvik: Varierende grad av slitasje. Sprekker i himlingsoverflater. Stedvis gulvknikk. Ufagmessig utførelse av laminatgulv i stue og manglende overgangslister mot vegger.

Innvendig > Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen var utleid på befaringsstidspunktet. Utleie utløser krav til dokumentering av radonverdier.

Innvendig > Pipe og ildsted

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Ildsted i soverom er montert på treklosser. Det foreligger ingen tilgjengelige tilsynsrapporter på fyringsanlegget.

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Det er benyttet isopor som isolasjonsmateriale mellom murverk og innvendig trepanel i kjellerstue. Materialet har brann og røykforsterkende egenskaper ved antenning.

Innvendig > Innvendige trapper

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Innvendig > Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Friksjon mellom terskel/karm og dørbildet i tilknytning til enkelte dører.

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

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

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. delvis flatt og lokale motfall.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Gråvannsløp fra servant og vaskemaskin føres til sluk under dusjkabinett. Det ble registrert vanngjennomstrømning i toalett.

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Det er avvik: Påbegynt delaminering i tilknytning til laminatgulv. Innredningen har synlig bruksslitasje.

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Det er avvik: Enkel utførelse av overflater og påbegynt delaminering i tilknytning til laminatgulv. Enkelte ujusterte fronter.

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk

Det ble registrert friksjonslyd ved oppstart av ventilatoren. Ventilator er tilsmusset.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Det ble registrert redusert vanntrykk fra enkelte kraner. Deler av anlegget er frostutsatt i den kalde årstiden.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det ble registrert rustsvekkelser i tilknytning til hjelpesluk i kjellerbod /teknisk rom.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er påvist begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning. Hoveddelen av dørene mellom rommene er utført med trappeterskler som hindrer luftgjennomstrømning.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstanker

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Hovedsakelig åpent elektrisk anlegg, tilknyttet tavleskap i trappegang, 1.etasje. Tavleskapet er utført med automatsikringer. Underfordelerskap med automatsikringer i underetasjen.

Tomteforhold > Drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er uvisst om synlige deler av fuktsikringen er ført ned vertikalt langs ytterveggen. Knotteplast er synlig horisontalt ut fra grunnmuren. Det mangler klemlist over synlige deler av fuktsikringen.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Det er avvik: Betonggulver fra den aktuelle tidsperioden er erfaringsmessig utført uten kapillærbrytende sjikt og begrenset eller manglende isolering. Det må derfor forventes noe fuktvandring og varmetap i støpte gulver mot grunnen.

Tomteforhold > Det er avvik:

Deler av den utvendige tilbakefylte opparbeidelsen kan medføre tidvis overvannsbelastning mot deler av murverket. Terrengforhold

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Utekran i tilknytning til bod er frostutsatt i den kalde årstiden.

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Oppvaskmaskin og komfyr/stekeovn/koketopp.

Moderniseringer og påkostninger

Selger opplyser om at følgende er blitt gjort på eiendommen i løpet av eiertiden:

Delt etasje, bygd om soverom, mur, nyere tak, elektrisk anlegg og rør. Mye er gjort av fagfolk og kan dokumenters opplyser selger. En del er gjort selv som maling etc.

2014 - ble det utført en del oppussingsarbeid i huset. Trapp ned til underetasje ble fjernet og den ble erstattet med en permanent etasjeskille. Det ble anlagt et teknisk rom i underetasje der trappen stod tidligere - hovedinntak for vann er her, varmtvannsberedere for hoveddel (koblet til strøm fra hoveddel) og underetasje, Det ble satt inn nye kjøkken i begge etasjene. Satt inn ny verandadører i hoveddel - stue og hovedrom i 2 etasje, ut til takterasse. Nytt gulvbelegg i alle ganger - yttergang og innergang i underetasje samt yttergang og innergang oppe i hovedetasje. Nytt laminat gulv på kjøkken i hoveddel og i underetasje. Laget direkte inngang til soverom i 2 etasje - lage ny åpning i mur samt mure igjen og sette opp panel mellom soverom som tidligere stod i tilknytning til hverandre. Blendet døråpning fra gang til kjøkken i hoveddel ifb. anlegning av nytt kjøkken - få mer skapplass. I underetasje ble inngangsparti flyttet for å lage plass til kjøkken. Anla nytt inngangsparti ut fra disponibelt rom tilknyttet stue. Satt inn nytt vindu på kjøkken der inngangsdøren stod tidligere. Det har blitt gjort store oppgraderinger på el-anlegg med automatsikringer og automatiske strømmålere. Det ble montert opp nye lysarmatur i de fleste rommene i huset. Gjerstad hus og hyttebygg (Norgeshus) utførte det meste av håndverk. Hadde egen murer inne. Sønningdal Elektro utførte arbeidet med det elektriske anlegget og Paulsen og sønner stod for VVS arbeidet.

2019 - montert nytt toalett i underetasjen (Rørlegger Liene).

2021 - satt inn ny vedovn (brukt) - stuen i hoveddel. Anlagt skiferheller under ovn. (Gjerstad hus og hyttebygg sin murer)

2022 - oppgradering i hoveddel. Bad - malte vegger og tak. Satte inn ny servant (m. lys, stikk og vegghengt side skap) og dusjkabinett, nytt opplegg for vaskemaskin, sisternen på vegghengt toalett ble reparert, montert taklys (ikke fra før). Gang - nytt lysarmatur og ny inngangsdør. Stue - spottskinner. (Rørlegger Liene - VVS, Sønningdal Elektro - Elektriske og Henrik Sørensen - Tømmerarbeid)

2023 - leietaker i hoveddel la parkett i stuen.

TV/Internett/Bredbånd

Digitale tv/internett mottakere via satellitt.

Parkering

Parkering på egen tomt og i garasje.

Forsikringsselskap

Tryg

Polisenummer

8589502

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen var utleid på befaringsstidspunktet. Utleie utløser krav til dokumentering av radonverdier opplyser takstmann.

Diverse

Selger opplyser om at eiendommer har oljefyr eller nedgravd oljetank.

ENERGI

Oppvarming

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

Hoveddel: varmekabler på bad, panelovner i alle rom, vedovn i stue og hovedrom i 2 - etasje.
Underetasje: varmekabler i yttergang og bad, panelovner, vedovn i stue.
Bør sette inn varmepumpe opplyser selger.

Som en følge av Stortingets klimaforlik fra 2012 er det med virkning fra og med 1. januar 2020 innført forbud mot oppvarming av boliger med fossil olje eller parafin. Kommunen kan i tillegg ha vedtatt lokal forskrift som krever at oljetank/parafintank må graves opp og fjernes, alternativt tømmes/spyles/plomberes. Kjøper oppfordres til selv å avklare med kommunen hvilke krav som gjelder og overtar ansvar, risiko og kostnader for dette. For mer informasjon og støtteordninger, se www.enova.no.

Info strømforbruk

Eier opplyser om at strømforbruket for hele boligen er på ca. 3 200 KWH pr mnd. pr. 2024.
Strømforbruket vil variere med bruken av eiendommen.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 40 146

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

RTA: 9 146,- (RTA har fakturert for to boenheter, da hele eiendommen har vært leid ut til to separate leietakere)

Vann: 7 889,-

Avløp: 17 800,-

Feiing: 602,- (pr. pipeløp: 301,-)

Eiendomsskatt: 4 709,-

Kommunen har også opplyst om beløp for kommunale avgifter før vannmåler ble installert: Vann (16 307,-) og avløp (30 560,-).

Vannmåler ble installert i boligen 14.mai 2024 i følge eier og megler har derfor fått oversendt et estimat over de kommunale avgiftene etter montering av vannmåler. Det er tatt utgangspunkt i et forbruk på 200 m3. Avgiftene vil variere avhengig av forbruk.

Eiendomsskatt

Kr 4 709

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten beregnes i 2024 med 4 % (bolig) eller 7 % (næring) av skattetakst i følge Gjerstad kommune.

Eiendomsskatten er inkludert i de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 479 818

Formuesverdi primær år
2022

Formuesverdi sekundær
Kr 1 823 309

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:

4211/3/120:

08.12.1955 - Dokumentnr: 1983 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4211 Gnr:3 Bnr:116

01.11.1972 - Dokumentnr: 2689 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0911 Gnr:3 Bnr:182

13.03.1984 - Dokumentnr: 833 - Målebrev

bnr. 120, 212, 214 og 144 grenser til d.e.

Gjelder denne registerenheten med flere

04.02.1999 - Dokumentnr: 304 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 961363 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0911 Gnr:3 Bnr:120

21.08.1984 - Dokumentnr: 2852 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:4211 Gnr:3 Bnr:116

vedr. rett til avkjøring på d.e.

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det foreligger ikke ferdigattest for garasje eller bod. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Vei. Vegadkomst fra offentlig vei. Privat vei siste stykket inn til boligen. Selger opplyser om at veien nedenfor blir brøytet og at utgiftene er rundt 1 000kr i året.

Vann. Offentlig.
Avløp. Offentlig.

Regulerings og arealplaner

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

Området rundt er godkjent som næringsbebyggelse og boligbebyggelse.

Planer under arbeid: Forslag til kommuneplan 2024-2036

Adgang til utleie

Nåværende eier av eiendommen leier ut underetasjen. Dette er et pågående leieforhold, hvor leietaker ønsker å fortsette leieforholdet. Nåværende eier opplyser om at leieforholdet kun har en muntlig avtale, hvor det er avtalt evt. en oppsigelsestid på 3 mnd. Dersom ny eier av eiendommen ikke ønsker det pågående leieforholdet, må leietaker sies opp. Det vil da påløpe en oppsigelsestid på ca. 3 mnd.

Takstmann opplyser om i tilstandsrapporten at dagslys og rømning i tilknytning til soverommet i underetasjen ikke er fullt ut ivaretatt. Takstmann har også kommentert at det er påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling og at det er gjennomføringer i etasjeskille som legges til grunn for vurderingen.

Gjerstad kommune opplyser om at det ikke foreligger noen godkjente byggetegninger for eneboligen i deres arkiv. Dette medfører at megler ikke kan kontrollere at bruken av rommene i boligen samsvarer med det de er godkjent som. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at boligen er formelt omsøkt og godkjent med utleiedel i underetasjen. Eventuelle pålegg/søknader som følge av ulovlige tiltak på eiendommen er kjøpers risiko og ansvar.

Underetasjen er ikke godkjent for utleieformål.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke boplikt på denne eiendommen.

Kommentar konsesjon

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

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på denne eiendommen.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med

fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

Prisantydning

Kr 2 190 000

Totalpris

Kr 2 261 750

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 54 750,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 13 200,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 71 750,-

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

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 budforhøvelser. Budforhøvelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli

formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

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

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 14.500,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og digital grunnpakke kr 9.000,-. I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre ca. kr 105 400,00,- inkl. mva.

Selger

Anne Gotehus Edland
Tor Edland

Oppdragsansvarlig

Louise Tallaksen
Eiendomsmegler
louise.arneberg@sormegleren.no
Tlf: 476 57 250

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

09.09.2024



Virtuell møblering



Virtuell møblering



Det er godt med parkeringsplass på tomten samt i tilhørende garasje



Velkommen til Tuftene 1 i Gjerstad! Tilhørende dobbelgarasje med loft



Gjerstad kommune ligger i Aust-Agder, ved grensen til Telemark. Beliggenheten i Gjerstad gir kort vei til fine turområder i nærheten, men også til fasilitetene som nærområdet har å by på



Uteområdene er romslige og solrike





Perfekt for ekstra lagring over garasjen. Eget loft over garasjen på ca. 29 kvm.



Kjøkkenet i underetasjen



Velkommen inn i første etasje!



Kombinert bad / vaskerom i boligens 1. etasje. Veggflatene er utført med malt strietapet. Vegghengt toalett, servantinnredning, dusjhjørne og



Baderommet i hovedetasjen. Eier opplyser om at badet ble oppgradert i 2022



Frittstående bod på ca. 20 kvm.



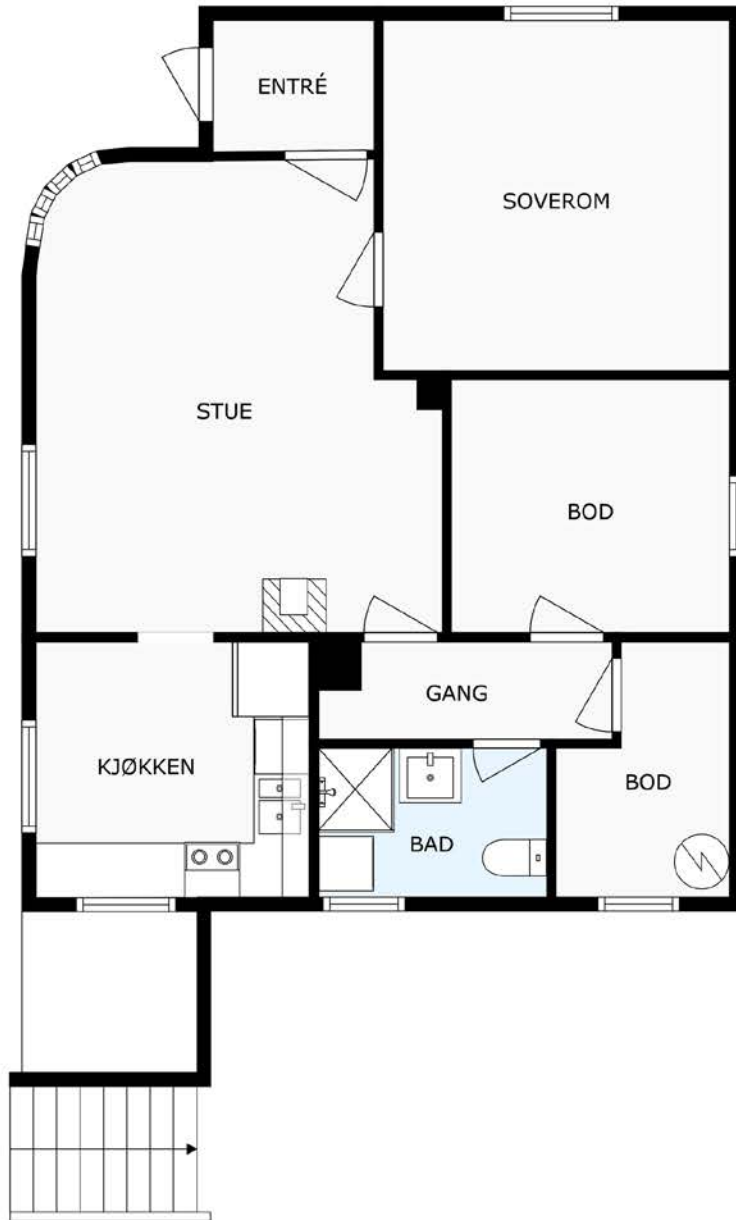
Her er det plass til spisebord som da vil få en naturlig tilknytning til kjøkkenet



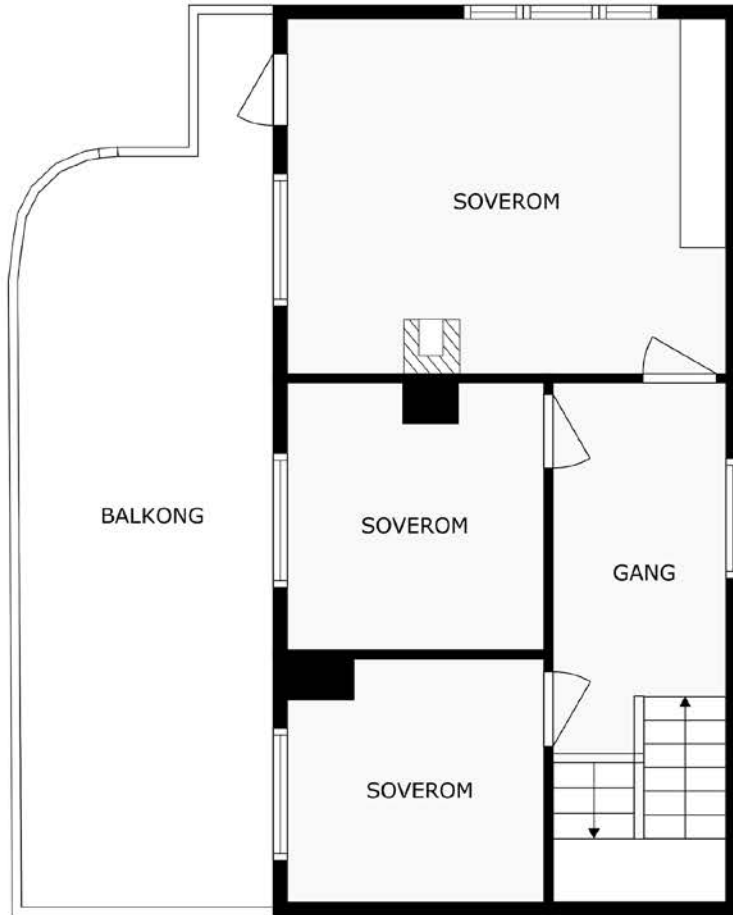
Kjøkkenet i hovedetasjen



Boligen ligger ved Lindtjenn, dette brukes året rundt til bading om sommeren til å gå på skøyter om vinteren opplyser selger. Vider er det gang og sykkelsti fra huset, rundt kjernet og helt til Brokelandsheia sentrum







Nabolagsprofil

Tuftene 1 - Nabolaget Eikeland - vurdert av 11 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Tuftene Linje 166	1 min 0.1 km
Gjerstad stasjon Linje F5	9 min 9.3 km
Vinterkjær trafikknutepkt buss	10 min
Tangen Totalt 9 ulike linjer	14 min 17.7 km
Øysang ferjekai Linje 197	22 min 20.3 km

Skoler

Abel skole (1-10 kl.) 243 elever, 16 klasser	6 min 4 km
Risør videregående skole 300 elever, 15 klasser	23 min 24.5 km
Tvedestrand videregående skole 460 elever, 38 klasser	26 min 28.8 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge YX Brokelandsheia	14 min
Ionity Brokelandsheia	15 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

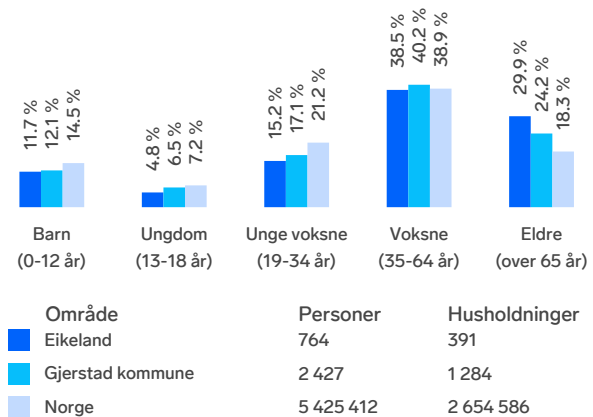
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



Barnehager

Visedal barnehage avd. Renstøl (1-5 år) 57 barn	4 min 3.2 km
Fargeskrinet barnehage (1-5 år) 39 barn	8 min 7.9 km
Visedal barnehage avd. Alvheim (1-5 år) 26 barn	13 min 11.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Brokelandsheia PostNord, søndagsåpent	14 min 1 km
Eurospar Brokelandsheia Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	18 min 1.4 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Gateparkering

Lett 93/100



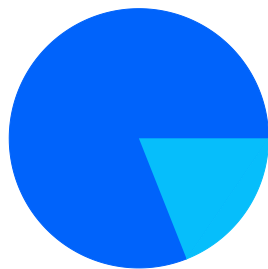
Støynivået

Lite støynivå 92/100

Sport

- Lindtjenn Nærmiljøanlegg 9 min
Ballspill 0.7 km
- Lindtjenn sandvolleyballbane 10 min
Sandvolleyball 0.7 km
- Stewarts fysioterapi & treningscenter 5 min

Boligmasse

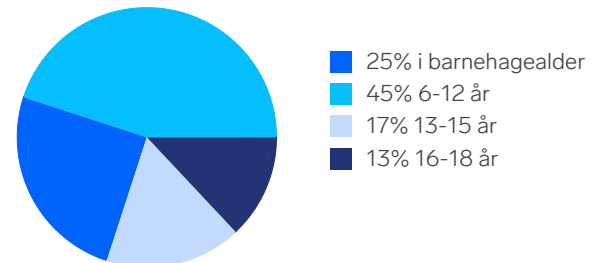


81% enebolig
19% annet

Varer/Tjenester

- ALTI Kragerø 14 min
- Apotek 1 Brokelandsheia 20 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



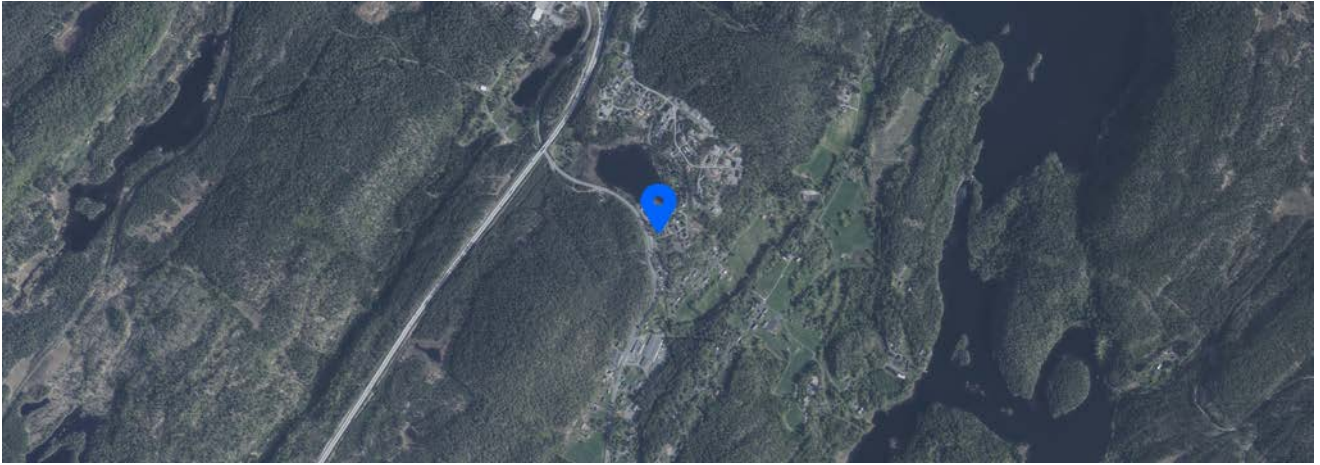
0%

48%


- Eikeland
- Gjerstad kommune
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



Tilstandsrapport

 Enebolig

 Tuftene 1, 4993 SUNDEBRU

 GJERSTAD kommune

 # gnr. 3, bnr. 120

Sum areal alle bygg: BRA: 278 m² BRA-i: 180 m²



Befaringsdato: 03.04.2024

Rapportdato: 04.05.2024

Oppdragsnr.: 20201-1416

Referansenummer: KQ1744

Autorisert foretak: Takstmann Espen Martinsen

Sertifisert Takstingeniør: Espen Martinsen



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



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstmann Espen Martinsen

Takstmann
Espen Martinsen
Takstingeniør – Byggmester

Rapportansvarlig

Espen Martinsen

Espen Martinsen
Uavhengig Takstingeniør
espmarti@live.no
975 91 411



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra perioden 1960, oppført i 3 etasjer. Boligens underetasje var utleid på befaringstidspunktet. Videre er eiendommen bebygget med frittstående bod og garasje.

Kjøkkeninnredningene og bad/vaskerommet i boligens 1. etasje er av nyere dato. Yttertakstekkingen ble i følge eier fornyet i 2022. Videre blir det opplyst at deler av el-anlegget er fornyet, med nye automatsikringer i tavleskapene.

Det må påregnes varme og ventileringstiltak mot innvendig kondensering i boligen. Kjøper må være oppmerksom på aldringsvekkelser for aktuelle bygningsdeler. Det er hovedsakelig vinduer, innvendige overflater, røropplegg og gjenværende elektriske anlegg som legges til grunn for vurderingen. Viser for øvrig til kommentarer vedrørende våtrommet i underetasjen og rom under terreng. Det bør etableres bedre ventilering for utlufting av boligen.

Tilleggsbygningene har et helhetlig behov for rehabilitering / vedlikehold.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

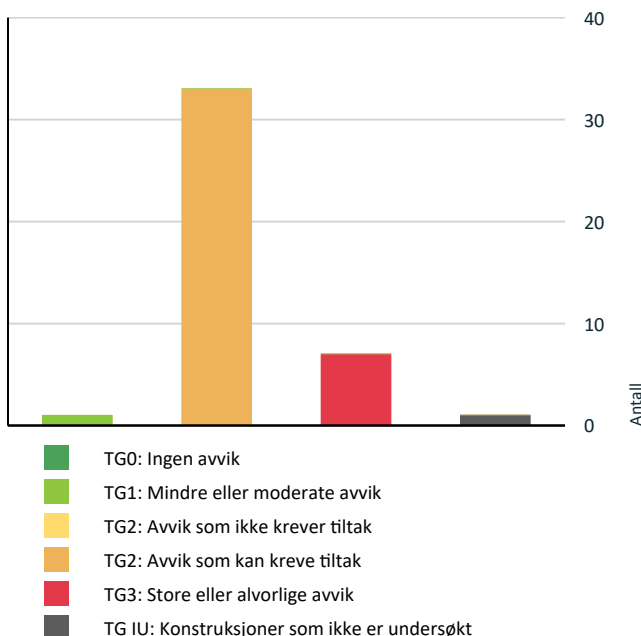
Det foreligger ingen plan eller fasadetegninger av boligen. Det er derfor uvisst hvilke deler av planløsningen og fasadene som samstemmer med den opprinnelige omsøkte bruken. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at boligen er formelt omsøkt og godkjent med utleiedel i underetasjen.

Garasje

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

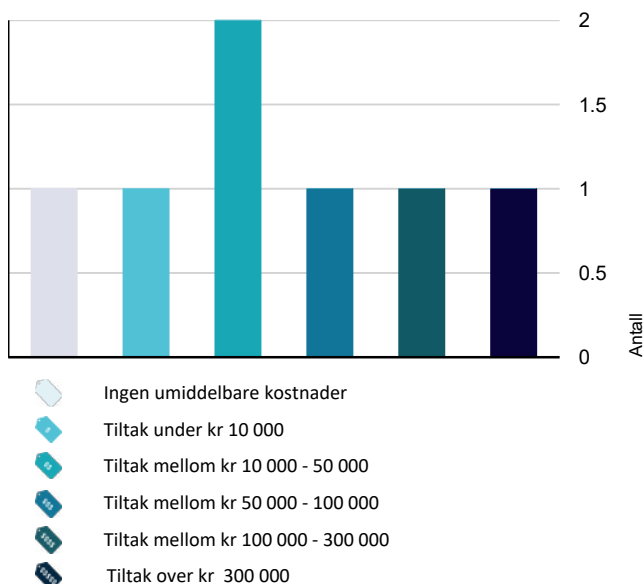
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapporten er utarbeidet av uavhengig takstmann, tilknyttet Norsk Takst.

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

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

Mandat:

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

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

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

Det er kun Tilstandsgrad 3 (TG:3) som er kostnadestimert i rapporten.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Overbygg - Sydlig side [Gå til side](#)

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

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrassedører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Inngangsdør - Underetasjen [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Hovedinngangsdør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takterrasse [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

- ! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstanker [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOGIG



Byggeår
1960

Kommentar
Det er tilgjengelige opplysninger fra forrige omsetning som legges til grunn for tidsangivelsen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har normal standard ut fra datidens byggemåte.

Vedlikehold
Boligen har et helhetlig oppgraderingsbehov.



Nedløp og beslag

Plastrenner og nedløp.
Pipebeslag og overgangsbeslag.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Falming og slitasje i tilknytning til renner og nedløp. Videre ble det registrert fargesymptomer på drypplekkasje i renneskjøt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes kommende utskiftning av gjenværende takrenner.



Veggkonstruksjon

UTVENDIG

Taktekking

Undersøkelsen er foretatt fra innvendig side og takutstikket på et punkt.

Taket er tekket med asfaltpapp av nyere dato. I følge eier ble taktekingen fornyet i 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert noe ujevnheter i taktekingen. Ujevnheter i tilknytning til takflater med slak takvinkel kan medføre lokale områder med opphopning av vann. Innvendige fuktmerker ved pipegjennomføringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert behov for tiltak. Anbefaler jevnlig tilsyn med ett-trinns takteking i vind og slagregnsutsatte områder.

Tilstandsrapport

Undersøkelsen er foretatt ved visuell inspeksjon, fra bakkenivå.

Ytterkonstruksjonen er oppført i blokker av porebetong (Ytong) og/eller betongblokker med utvendige overflater av malt puss.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Det er avvik:

Det ble registrert sprekker og spenningsriss / jordtrykksriss i deler av fasadene. Synlig malingsflass i tilknytning til vassheller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende overflatevedlikehold og rehabilitering. Videre må det påregnes lokale kosmetiske utbedringer av fasaderiss / sprekker.



Spenningsriss i pussede overflater.



Malingsflass - Vassheller

Takkonstruksjon/Loft

Undersøkelsen er foretatt fra innvendig side og takutstikket på et punkt.

Flat takkonstruksjon, tilsynelatende oppført i betong eller elementer. Teknisk utførelse av takoppbygningen kan ikke vurderes uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Murkonstruksjoner fra den aktuelle perioden er erfaringsmessig utført uten eller med begrenset grad av isoleringsevne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak. Eventuelle etterisolerende tiltak må utføres samråd med fagpersonell for å ivareta og etablere skadeforebyggende tekniske løsninger.

Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass, fra ulike tidsperioder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Varierende grad av slitasje og friksjon i åpningsfeltene. Enkelte fastlimte/fastfugede åpningsfelt i soverom, 2.etasje. Det ble registrert overflatemugg i underetasjen. Enkelte vinduer er særlig utsatt for vannsprut og fuktbelastning mot tilstøtende murkonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes omfattende vedlikehold / rehabilitering eller løpende utskiftning av vinduene i boligen.



Tilstandsrapport



TG 2 Terrassedører

Nyere PVC-dører i tilknytning til soverom i 2. etasje og stue i 1. etasje. Terrassedøren i 1. etasje er produksjonsmerket 2014.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Det ble registrert noe friksjon i åpningsfelt og brekkasje i tilknytning til dørvrideren i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

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

Etterjustering og utskiftning av dørvrider i 1. etasje.



TG 2 Inngangsdør - Underetasjen

Tre/trefiberdør i malt utførelse, produksjonsmerket 2003.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det mangler utvendig terskelbeslag. Døren har utvendig vedlikeholdsetterselep.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatevedlikehold og ettermontering av terskelbeslag.



TG 2 Hovedinngangsdør

Nyere tre/trefiberdør i malt utførelse.

Dørbladet kan med fordel etterstrammes noe mot pakningen.

Vurdering av avvik:

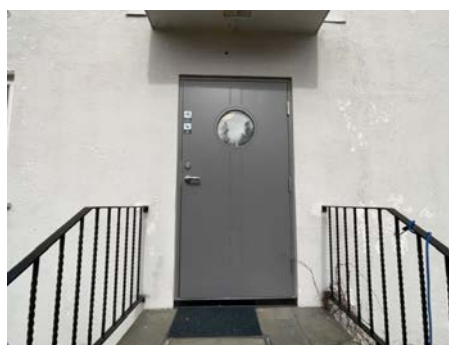
- Det er avvik:

Synlig overflateskall i nedre kant av dørbladet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal kosmetisk utbedring av område med overflateskall.



TG 2 Takterrasse

Takterrasse over stue.

Terrassen er tekket med nyere asfaltpapp over betongkonstruksjon. Begrenset vurderingsgrunnlag som følge av tildekkede overflater.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader.

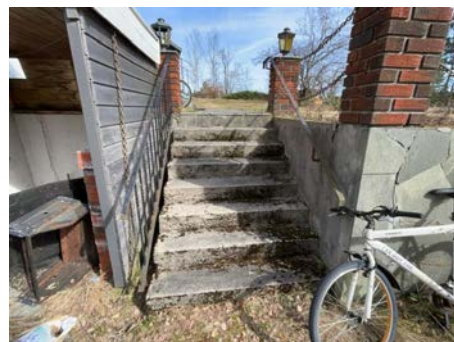
Taktekkingen har ujevnheter og det ble registrert motfall på deler av taktekingen, med påfølgende risiko for opphopning av vann. Åpninger i rekke medfører fallrisiko for barn og husdyr.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Anbefaler jevnlig tilsyn med taktekkingen. Taktekkingen ligger ubeskyttet og må derfor ikke utsettes for mekanisk belastning fra skarpe gjenstander.



TG 3 Overbygg - Sydlig side

Enkel overbygget trekonstruksjon med yttertaktekking av asfaltpapp.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

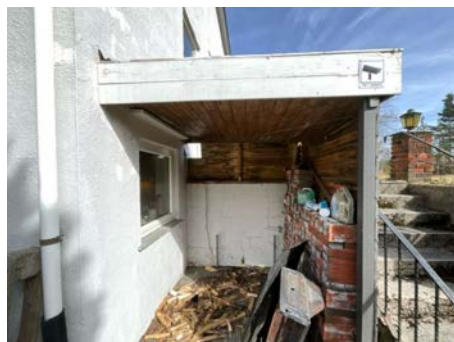
Synlig konstruksjonsmessige sviktsymptomer, utettheter i tekkinger og råteskader i

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konstruksjonen må reetableres eller saneres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNVEDIG

TG 2 Overflater

TG 2 Utvendige trapper

Betongtrapper, delvis utført med stein/skiferplater og smijensrekker.

Vurdering av avvik:

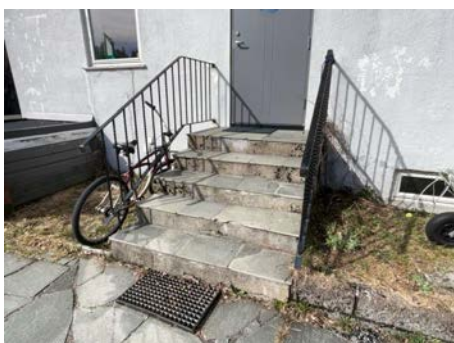
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Redusert / manglende limdekning under steinheller/skiferheller.
Naturlig alders slitasje for utvendige betongoverflater.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Utbedring av stein / skiferheller med manglende limfeste. Videre må det påregnes rehabilitering av betongoverflater, rustbehandling og overflatevedlikehold i tilknytning til rekker.



Tilstandsrapport

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

Innvendige gulver er utført med belegg og laminat. Veggflatene er utført med malt murpuss, malt trepanel og tapet. Det er benyttet malte overflater i tak / himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varierende grad av slitasje. Sprekker i himlingsoverflater. Stedvis gulvknirk. Ufagmessig utførelse av laminatgulv i stue og manglende overgangslister mot vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grad av kosmetisk oppgraderingsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere / skillekonstruksjoner av betong eller elementer. Begrenset vurderingsgrunnlag som følge av tildekkede overflater.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert 30 mm horisontalavvik gjennom loftsgang og soverom i boligens 2.etasje.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Radon

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

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

Vurdering av avvik:

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

Boligen var utleid på befaringstidspunktet. Utleie utløser krav til dokumentering av radonverdier.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Dokumentasjon av radonverdier er forskriftsmessig påkrevet ved utleie.

Pipe og ildsted

Boligen er utført med 2x pusset teglsteinspipe.

Fyringsinstallasjoner er ikke funksjonstestet.

- Vedovn av støpejern i soverom 2.etasje.
- peisovner i 1.etasje og underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Ildsted i soverom er montert på treklosser

Det foreligger ingen tilgjengelige tilsynsrapporter på fyringsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.

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



Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Vurderingen omfatter kjellerrom i underetasjen. Etasjen er delvis utført med tildekkede overflater mot tilbakefylt ytterkonstruksjon.

Tildekkede overflater mot tilbakefylte grunnmurer og oppforedde kjellergulv kan være utsatt for skjult fuktproblematikk og betegnes derfor som risikokonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er benyttet isopor som isolasjonsmateriale mellom murverk og innvendig trepanel i kjellerstue. Materialet har brann og røykforsterkende egenskaper ved antenning.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales at innforet treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.



Hulltaking - Fuktmåling - Høyt trefuktninnhold / vektprosent i innforet konstruksjon.

TG 2 Innvendige trapper

Lakket repostrapp i tre mellom 1.etasje og 2.etasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.



TG 2 Innvendige dører

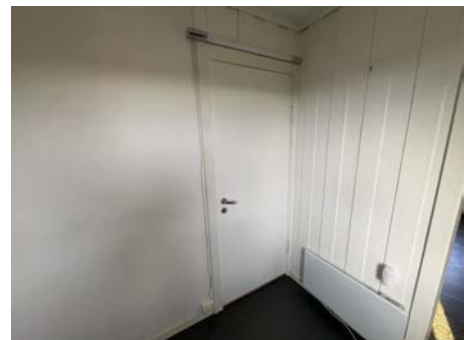
Nyere malte lettdører og slette malte og lakkede finerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Frikisjon mellom terskel/karm og dørbblad i tilknytning til enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Kombinert bad/vaskerom i boligens underetasje. Det visuelle inntrykket tilsier at våtrommet ble etablert på 1970 eller 1980-tallet.

Overflater:
Gulvbelegg med oppkant. Veggflatene er utført med våtromsplater.

Utstyr:
Standard toalett, servant, dusjhjørne og opplegg for for vaskemaskin. Baderommet er utstyrt med elektrisk avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

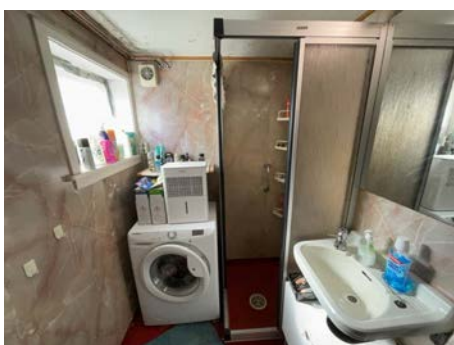
Det ble registrert friksjonslyd i avtrekksviften. Det mangler hjelpesluk for håndtering av lekkasjevann fra installasjoner utenfor dusjsonen. Synlig muggvekst i tak/himling mot yttervegg og vindu. Videre ble det registrert defekte våtromsplater i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes renovering av baderommet som følge påløpt slitasje og tekniske merknader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Defekte våtromsplater i dusjsonen.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Våtrommet må renoveres. Kostnadsestimatet fremgår av det foregående avsnittet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Kombinert bad / vaskerom i boligens 1. etasje.

Det foreligger ingen tilgjengelig dokumentasjon for våtromsarbeidene.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggflatene er utført med malt strietapet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler varsom bruk for å unngå unødig fuktbelastning mot overflater som ikke er utført med vanntette sjikt.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvbelegg med oppkant.
Baderommet er utført med elektrisk gulvvarme, tilsynelatende tilknyttet 2 gulvsoner.
. 2 soner. opprinnelig to rom. mulig defekte termostater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
 - Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- delvis flatt og lokale motfall.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er plassert under kabinettbunn i dusjsonen.
Ukjent utførelse av baderommets tettesjikt.
Begrenset vurderingsgrunnlag som følge av lav høyde mellom sluk og karbunn.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Andre tiltak:

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett, servantinnredning, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Gråvannsavløp fra servant og vaskemaskin føres til sluk under dusjkabinett. Det ble registrert vanngjennomstrømming i toalett.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Ettersyn med sisternerflottør. Anbefaler etablering av inspeksjonsmulighet og eventuelt etterinstallere automatisk lekkasjestopper som forebyggende tiltak mot fremtidige lekkasjer.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Våtrommet har kun naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG UJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Rommet er utført med omsluttende murkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Overflater:
Laminatgulv. Veggflatene er utført med tapet og malt murpuss og malte plater.

Innredning:
Nyere over og underskaper med fronter i overflatebehandlet tre.

Utstyr: (ikke funksjonstestet)
Avsatt plass til komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.
Komfyrvakt er montert. Installasjonen er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Påbegynt delaminering i tilknytning til laminatgulv. Innredningen har synlig brukslitasje.

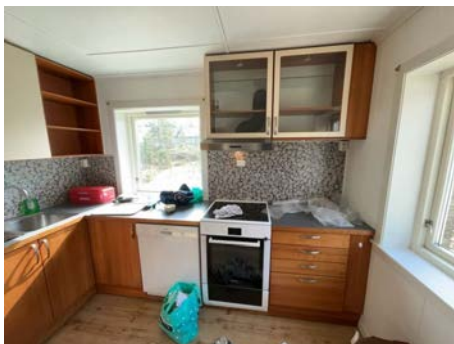
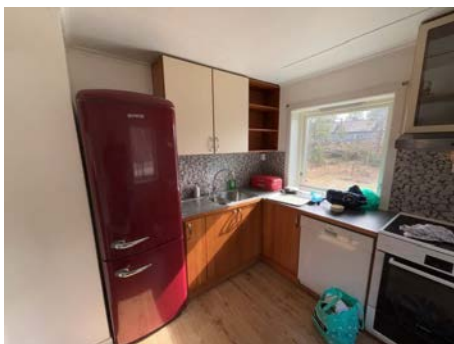
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt vedlikehold.
Eventuelle oppgraderingsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.

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

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avkast ut. Installasjonen var i bruk på befaringstidspunktet. Utløpt garantitid for installasjonen.



UNDERETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Overflater:
Laminatgulv. Veggflatene er utført med malt puss og malte plater.

Innredning:
Nyere innredning med over og underskaper. Fronter i slett lys utførelse.

Utstyr: (ikke funksjonstestet)
Avsatt plass til komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkel utførelse av overflater og påbegynt delaminering i tilknytning til laminatgulv. Enkelte ujusterte fronter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatevedlikehold og etterjustering av fronter.

Eventuelle oppgraderingsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.



UNDERETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avkast ut. Installasjonen var i bruk på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det ble registrert friksjonslyd ved oppstart av ventilatoren. Ventilator er tilsmusset.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ventilator med tilhørende avkastslange må renses.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det ble registrert redusert vanntrykk fra enkelte kraner. Deler av anlegget er frostutsatt i den kalde årstiden.

Konsekvens/tiltak

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

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

TG 2 Avløpsrør

Boligen er utført med synlige avløpsrør i plast. Det er for øvrig uvisst om innvendig røropplegg er tilknyttet gjenværende bunnledninger av soil/støpejernsavløp. Ingen åpenbare lekkasjer fra røropplegget på befaringstidspunktet. Deler av opplegget kan være utsatt for frostrisiko i den kalde årstiden.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert rustsvekkelser i tilknytning til hjelpesluk i kjellerbod / teknisk rom.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Tilstandsrapport



Hjelpesluk med rustsvekkelser - Kjellerbod / teknisk rom.

ⓘ TG 2 Ventilasjon

Periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken og baderommet i underetasjen. Det er etablert gjennomstrømnings-spalter i enkelte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Hoveddelen av dørene mellom rommene er utført med trappeterskler som hindrer luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

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

Anbefaler ettermontering av elektriske avtrekksvifter i baderom, 1.etasje, samt ettermontering av tilluftsventiler og gjennomstrømnings-spalter i dørene for å sikre et minimum med luftvekslinger og uttransportering av dampholdig inneluft. Vedvarende og økt grad av ventilering vil samtidig ha en forebyggende effekt mot innvendig kondensering.

ⓘ TG 2 Varmtvannstanker

- Varmtvannsbereider (ca 200 liter), produksjonsmerket 2003.
- Varmtvannsbereider (ca 120 liter), produksjonsmerket 2005.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

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

ⓘ 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Hovedsakelig åpent elektrisk anlegg, tilknyttet tavleskap i trappegang, 1.etasje.

Tavleskapet er utført med automatsikringer. Underfordelerskap med automatsikringer i underetasjen.

Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon eller kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet. I følge eier er dokumentasjon for de nyere anleggsdelene lagt inn i boligmappe. Videre blir det opplyst at termostater i baderom (1.etasje) er eller kan være defekte. Tilkobling av taklampe i trappegang mellom 1. og 2.etasje er utført av ufaglærte. Det er gjenværende anleggsdeler fra boligens oppføringsperiode.

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.
Ut fra opplysninger fra forrige eier ble det skiftet til nye automatsikringer og strømmålere i 2013. Anlegget ble noe oppdatert ifb. med oppussing i 2014 - nytt kjøkken oppe og nede. Nye lysarmatur i nesten samtlige rom samt termostat til gulvvarme i inngangen til underetasje. I 2022 ble det satt opp lysarmatur på badet i hoveddel og i stue (spottskinne) samt nytt lysarmatur i gang.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja av Sønningdal Elektro.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Usikker på spørsmål, men kjenner kun til den vesentlige oppgraderingen i 2013.
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?
Det ble påpekt to avvik ved tilsyn, tror det var i 2021/22. Feil ble rettet opp av Sønningdal Elektro og el-anlegget ble godkjent. Handlet bla. om en feil på lysarmatur på kjøkken i underetasje.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Ukjent

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

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

Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon eller kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet. I følge eier er dokumentasjon for de nyere anleggsdelene lagt inn i boligmappe. Videre blir det opplyst at termostater i badet (1.etasje) er eller kan være defekte. Tilkobling av taklampe i trappegang mellom 1. og 2.etasje er utført av ufaglærte. Det er gjenværende anleggsdeler fra boligens oppføringsperiode.

Anbefaler å kontakte el-takstmann eller autorisert installatør for gjennomgang og vurdering av eldre og/eller udokumenterte el-anlegg, etablert etter 01.01.1999.

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



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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Brannslukningsapparat er over 10 år.

Tiltak: Utskiftning av brannslukningsapparat

Anbefalt utskiftningsintervall for røykvarsler er hvert 8-10 år.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Terrengforholdene tilsier at boligen er fundamentert på masser av sprengstein over fjellgrunn. Grunnundersøkelser utover observasjoner på stedet er ikke foretatt.

Riss / sprekk-symptomer i deler av murverket tilsier at det har vært noe setninger eller massekomprimering i grunnen.



Tilstandsrapport

TG 2 Drenering

Tilbakefylt ytterkonstruksjon mot underetasjen. Grad av tilslamming og eventuelle drensør i grunnen kan ikke vurderes uten terrenginngrep.

Vurdering av avvik:

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

Det er uvisst om synlige deler av fuktsikringen er ført ned vertikalt langs ytterveggen. Knotteplast er synlig horisontalt ut fra grunnmuren. Det mangler klemlist over synlige deler av fuktsikringen.

Konsekvens/tiltak

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

Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at det er utført redrenering rundt boligen siden byggeår. Redrenering og utvendig etterisolering anbefales for å unngå fuktvandring i den vertikale tilbakefylte delen av murverket.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt betonggulv mot terreng i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Betonggulver fra den aktuelle tidsperioden er erfaringsmessig utført uten kapillærbrytende sjikt og begrenset eller manglende isolering. Det må derfor forventes noe fuktvandring og varmetap i støpte gulver mot grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I forbindelse med en eventuell fremtidig renovering anbefales etablering av tett / kapillærbrytende sjikt mot grunnen.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer av betong og blokker av lettklinkerbetong. Armeringsgrad og betongkvaliteter er ikke tilgjengelige for vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Det ble registrert sprekker, svikt og frostsprengning i murverkene. Deler av murverket mangler rekkverk / fallsikring.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Deler av murverket er skadet. Det må derfor påregnes reetablering av hele eller deler av murverket. Videre bør jordholdige masser som kan medføre frostsprengning skiftes ut med masser som har bedre drenerende egenskaper.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Tilstandsrapport



TG 2 Terrenghold

Tomten er opparbeidet i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av den utvendige tilbakefylte opparbeidelsen kan medføre tidvis overvannsbelastning mot deler av murverket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Videre må det påregnes utbedring av steinheller / skiferheller mot terreng og blomsterbed av lettklinkerblokker.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger er nedgravet og/eller skjult under terrengflater. Utvendige vann og avløpsledninger er derfor ikke fysisk kontrollert eller vurdert. Vurderingen beror utelukkende på tilgjengelige opplysninger om anleggets alder og naturlig slitasje. Tilgjengelige opplysninger tilsier at boligen er tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendig stoppekran er ikke lokalisert, anvist eller vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Utekran i tilknytning til bod er frostutsatt i den kalde årstiden.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Anbefaler å kontakte vvs-fagmann for vurdering av eldre røropplegg, fra den aktuelle tidsperioden. Det må etableres rutiner for avtapping / konservering av frostsatte vannrør før den kalde årstiden.



TG 3 Oljetank

Det visuelle inntrykket tilsier er etablert nedgravet brenseltank for oljefyring ved støttemur. Det foreligger ingen tilgjengelige kontrollrapporter eller opplysninger om oppfyllingsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen tilgjengelig kontroll dokumentasjon eller opplysninger om oppfyllingsgrad. Utfasing av oljefyringsanlegg innen 01.01.2020 2020, medfører at det må påregnes sanering eller konvertering til biobrensel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes sanering av brenseltanken eller konvertering til biobrensel, som følge av varslet utfasing av oljefyringsanlegg innen 01.01.2020. Anbefaler å kontakte godkjent / sertifisert saneringsselskap for utfyllende informasjon om tanken kan saneres på stedet. Tiltaksestimatet omfatter ikke eventuelle forurensninger i grunnen, forårsaket av lekkasje fra tanken.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

Kommentar

Ukjent oppføringsår. Bygningen kan være oppført på 1980-tallet.

Standard

Bygningen har normal enkel garasjestandard.

Vedlikehold

Bygningen har vedlikeholdsetterslep.

Beskrivelse

Støpt betongsåle / betonggulv mot terreng. Det ble registrert sprekker i betonggulvene. Utvendig terrengopparbeidelse medfører risiko for overvannstilsig mot deler av garasjeåpningene og gulvene. Den vertikale ytterkonstruksjonen er oppført i mur med malt puss. Overflatene har vedlikeholdsbehov og det ble registrert setningsriss/sprekker i deler av murverket. Deler av murverket er utført med tilbakefylte masser. Det mangler klemlist over den vertikale vertikale fuktsikringen. Terrenget på den østlige siden har fall inn mot grunnmur med påfølgende risiko for tidvis overvannsbelastning. Taket er en plassbygget saltakskonstruksjon. Konstruksjonen er noe underdimensjonert. Det er spennvidder i kombinasjon med konstruksjonstykkelser og senteravstander som legges til grunn for vurderingen. Eier må være bevisst på dimensjoneringen før det eventuelt ettermonteres snøfangere. Lett undertak av presenning. Yttertaket er tekket med metallplater. Synlig overflateslitasje / alders slitasje på taktekingen. Takrenner og nedløp i plast ved portsiden. Det mangler takrenne på den østlige langsiden. Rennene er særlig utsatt for vektbelastningen ved snøras fra taket. Det ble registrert nedbøyninger i takrennene. Skillekonstruksjonen mellom etasjene er noe underdimensjonert. Anbefaler begrenset vektbelastning eller etterforsterkning av konstruksjonen. Bygningen er utført med "låvebro" i tre som tilkomst til loftsrommet. Konstruksjonen fremstår med synlig slitasje. Det mangler rekke / fallsikring. Overgang til yttervegg er ikke tett mot slagregn. Løsningen bør utbedres for å unngå unødig slagregnsinntrengning. Bygningen er utført med 2 stk leddporter i tre, med manuell åpne/lukke-funksjon. Det må påregnes overflatevedlikehold, smøring/overhaling av bevegelige deler og etterjusteringer. For øvrig er det montert enkle innadslående tredører. Dørene har synlig slitasje og etterjusteringsbehov.

Bod



Anvendelse

Bod

Byggeår

Kommentar

Ukjent oppføringsår. Bygningen kan være oppført på 1980-tallet.

Standard

Bygningen har enkel standard.

Vedlikehold

Bygningen har vedlikeholdsetterslep.

Beskrivelse

Støpt betongsåle og ringmur av lettklinkerblokker. Det ble registrert sprekker i betongsålen / betonggulvet. Den vertikale ytterkonstruksjonen er oppført i bindingsverk av tre. Utvendige overflater er utført med stående malt tømmermannskledning. Utvendige overflater fremstår med normal påregnelig slitasje og vedlikeholdsbehov. Taket er en plassbygget saltakskonstruksjon. Det ble registrert rustsvekkelser i tilknytning til gjennomføringsbolter. Sammenføyninger bør derfor sikres ytterligere med mekaniske festemidler. Lett undertak av presenning. Yttertaket er tekket med metallplater. Synlig overflateslitasje / alders slitasje. Det mangler snøfangere, renner og nedløp. Her skal bemerkes at ettermontering av snøfangere medfører at vesentlige snølaste må fjernes manuelt. Det må påregnes overflatevedlikehold i tilknytning til vindskier og vannbord. Bygningen er utført med enkel tredør og vinduer i malt utførelse. Dører og vinduer har vedlikeholdsetterslep og det er behov for etterjustering av døren. Videre bør det ettermonteres terskelbeslag og overgang mellom ringmur og karm.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2.Etasje	46			46	22		46
1.Etasje	67			67			67
Underetasje	67			67			67
SUM	180				22		180
SUM BRA	180						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Trappegang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		
1.Etasje	Entrè/trappegang, Bad/vaskerom, Stue, Kjøkken		
Underetasje	Entrè / vindfang, Stue, Soverom, Kjøkken, Mellomgang, Bad/vaskerom, Bod, Bod / teknisk rom		

Kommentar

Terrasse og balkongarealer (TBA):

Det er arealet av takterrassen i boligens 2.etasje som fremgår av rapporten. Kjøper kan ikke påberobe arealsvikt / arealmangel i forbindelse med opplysningene om TBA som fremgår av rapporten. Tilkomsttrapper og øvrig opparbeidelse på terreng er ikke inkludert i beregningen av terrasse / balkongarealene (TBA).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ingen plan eller fasadetegninger av boligen. Det er derfor uvisst hvilke deler av planløsningen og fasadene som samstemmer med den opprinnelige omsøkte bruken. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at boligen er formelt omsøkt og godkjent med utleiedel i underetasjen.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Det er gjennomføringer i etasjeskille som legges til grunn for vurderingen.

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: Dagslys og rømning i tilknytning til soverommet i underetasjen er ikke fullt ut ivaretatt. Det er nedsenket vindusbrønn i terreng som legges til grunn for vurderingen.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft		29		29			29
Etasje		49		49			49
SUM		78					78
SUM BRA	78						

Romfordeling

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

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 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:

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		20		20			20
SUM		20					20
SUM BRA	20						

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	165	15
Garasje	0	78
Bod	0	20

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.4.2024	Espen Martinsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4211 GJERSTAD	3	120		0	2291.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tuftene 1

Hjemmelshaver

Edland Anne Gotehus, Edland Tor

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Tilgjengelige opplysninger tilsier at boligen er tilknyttet kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Tilgjengelige opplysninger tilsier at boligen er tilknyttet kommunalt avløp.

Om tomten

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

Siste hjemmelsovergang

År

2013

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Oppdragsbekreftelse.			Gjennomgått	0	Nei
El-sjekk. Spørsmål til eier / selger.			Gjennomgått	0	Nei
Tegning - Garasje. Udatert.			Gjennomgått	0	Nei
Tegning - Bod. Udatert.			Gjennomgått	0	Nei
Tegning - Bolig.			Finnes ikke	0	Nei
Ferdigattest.		Det foreligger ikke ferdigattest for tiltakene på eiendommen.	Finnes ikke	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

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.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KQ1744>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Tuftene 1, 4993 SUNDEBRU

06 Sep 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Tuftene 1	Tuftene 1	

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?

oktober 2013

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring-39

Informasjon om selger

Hovedselger

Edland, Anne Gotehus

Medselger

Edland, Tor

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

Beskriv feilen og omfanget

Varmekabler i gulvet virker kun delvis.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2022

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Pusset opp badet selv, men hadde elektriker inne til det elektriske. koblet til lys og stikk til servant, monterte nytt taklys og stikk til vaskemaskin (2022).

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Sønningdal Elektro

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Malte, satt inn dusjkabinett og baderomsmøbler.

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2014

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rørleggerarbeid på bad.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Paulsen & Sønn AS

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2 Årstall

2022



2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Monterte servant, koblet på dusj, monterte opp ny kran og avløp til vaskemaskin samt fikset sisternen på vegghengt toalett.

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørlegger Liene

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det var fuktig i taket.

Det er målt fukt i underetasjen.

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**

2022

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Skiftet tak og tekke på terrasse oppe. Montering av takfotbeslag, kantbeslag, samt 2 pipebeslag.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Varige tak og membraner

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2015

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Malte fasade med murmaling og murpuss.

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid



4.3.2 **Årstall**
2022

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

4.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Bod og garasje ble malt i 2022.

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Underetasjen (kjeller) er delvis under bakken.
Målt fukt.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2014

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

8.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Arbeid med drenering i 2014. Det ble fjernet fjell og jordmasser som lå inntil grunnmur ifb det ble anlagt ny inngang til leilighet i underetasjen. Det ble også fjernet et bedd som lå inntil murveggen langs hele forsiden her.

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**



2014

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Nye strømmålere oppe/nede samt nye automatsikringer var montert kort tid før vi kjøpte huset i 2013. Uvisst når. Sønningdal Elektro monterte nytt stikk på soverom 2-etasje, nye lysarmatur i 1 og 2 etasje, alt av elektrisk installasjon på nytt kjøkken i hoveddel og nytt kjøkken i underetasje, monterte nye lysarmatur i nesten samtlige rom i underetasje, ny termostat til varmekabler - inngang leilighet i underetasje, lysarmatur v. inngang - underetasje, nye stikk og lysbryter i stue - underetasje.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sønningdal Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2021

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Hadde el tilsyn, tror det var i 2021. Fikk to avvik som Sønningdal Elektro utbedret - elanlegg godkjent.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sønningdal Elektro

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2022

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Ifb. oppgraderings arbeid i 2022. Sønningdal Elektro monterte nytt lysarmatur i stue og gang - hoveddel.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sønningdal Elektro

10.3.6 **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

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2014

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utført rørarbeid i tilknytning til oppussing av kjøkken i begge etasjer.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Paulsen & Sønn AS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

13.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.2.2 Årstall

2022

13.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det ble gjort endringer på vannrør ifb oppgradering av bad i hoveddel i 2022 (Rørlegger Liene).

13.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørlegger Liene

13.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Usikker

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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Sprekker i mur. Har hatt murmester som har sparklet og malt.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Peis i underetasje ble fjernet i 2014. Det ble anlagt nytt uttak til ny peisovn og brannmur ble pusset. Godkjent av Gjerstad hus og hyttebygg - meldt inn.

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

Beskriv omfanget

Målt fukt i underetasje.

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



26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

Ja Nei Vet ikke

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 93479167

Egenerklærings skjema

Name

Edland, Tor

Date

2024-09-08

Name

Edland, Anne Gotehus

Date

2024-09-06

Identification

 Edland, Tor

Identification

 Edland, Anne Gotehus



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Edland, Tor

08/09-2024

BANKID

Edland, Anne Gotehus

23:52:23

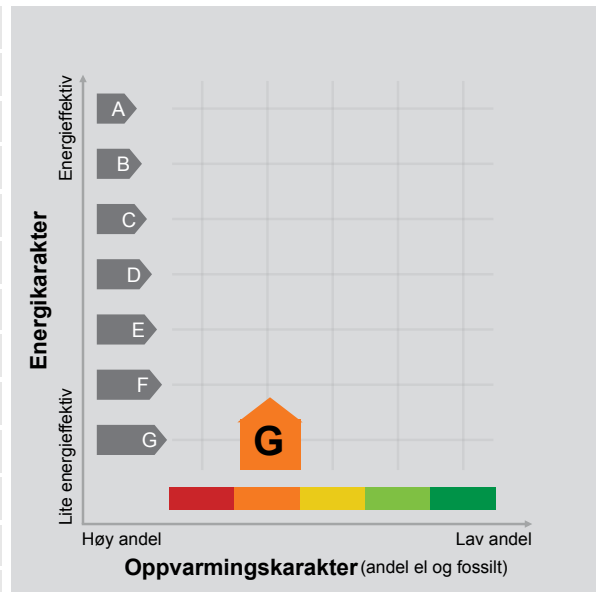
BANKID

06/09-2024

13:31:01

ENERGIATTEST

Adresse	Tuftene 1
Postnummer	4993
Sted	SUNDEBRU
Kommunenavn	Gjerstad
Gårdsnummer	3
Bruksnummer	120
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	167498655
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	f8a43b4b-0696-4a50-94f5-09cc63d4fa72
Dato	23.04.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Vask med fulle maskiner

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Termografering og tetthetsprøving

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1960
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	213
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Tuftene 1
Postnummer: 4993
Sted: SUNDEBRU
Kommune: Gjerstad
Bolignummer: H0101
Dato: 23.04.2024 10:37:23
Energimerkenummer: f8a43b4b-0696-4a50-94f5-09cc63d4fa72

Kommunenummer: 4211
Gårdsnummer: 3
Bruksnummer: 120
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 167498655

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 21: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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 23: 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 24: 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.



Gjerstad kommune

Postadresse: Gjerstaveien 1341, 4980 Gjerstad

Telefon: 37 11 97 00

E-post: anita.hogbrat@gjerstad.kommune.no

Dato: 14.03.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Vei, vann og avløp

Gnr:	3	Bnr:	120	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Tuftene 1, 4993 SUNDEBRU						

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg <input checked="" type="checkbox"/>	Privat veg <input type="checkbox"/>	Ingen vegadkomst <input type="checkbox"/>
-------------	---	-------------------------------------	---



Gjerstad kommune

Adresse: Gjerstadveien 1335, 4980 GJERSTAD

Utskriftsdato: 14.03.2024

Brukstillatelse og ferdigattest

Kommunenr.	4211	Gårdsnr.	3	Bruksnr.	120	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Tuftene 1, 4993 SUNDEBRU								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.	<input checked="" type="checkbox"/>
--	-------------------------------------

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFOSPØRSLER:

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



Gjerstad kommune

Postadresse: Gjerstadveien 1341, 4980 GJERSTAD

Telefon: 37 11 97 00

E-post: anita.hogbrat@gjerstad.kommune.no

Dato: 14.03.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Kommunale gebyr

Gnr:	3	Bnr:	120	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Tuftene 1, 4993 SUNDEBRU						

Produkt	Beskrivelse	Årlig beløp inkl. mva
Vann areal	<input type="checkbox"/> Areal - kategori 100-150 m2	
Vann måler	<input checked="" type="checkbox"/> Forutsatt 200 m ³ i gjennomsnittsfbruk	7 889,-
Avløp areal	<input type="checkbox"/> Areal - kategori 100-150m2	
Avløp måler	<input checked="" type="checkbox"/> Forutsatt 200 m ³ i gjennomsnittsfbruk	17 800,-
Feiing	Pr. pipeløp - kr 301,-.	602,-
Eiendomsskatt	Eiendomsskatten beregnes i 2024 med 4 ‰ (bolig) eller 7 ‰ (næring) av skattetakst	4 709,-
	SUM	31 000,-
Merknader	I tillegg kommer evt. gebyrer (slam/renovasjon) fra RTA AS. Disse må bestilles fra RTA.	

Kartlag Gjerstad, 3120

Kartlagsinfo for valgt punkt

- veg
- Andet vegareal
- Andet vegareal
- Eiendommer

Eiendom

Areal	2 291 m ²
Kommune	Gjerstad
Gnr	3
Bnr	120
Fnr	0
Snr	0
Areal	2 291 m ²

Vis kart
IsAkkio Gjerstad Elektrisitet
Gjerstad Matrikel

Kommunegren

Arealomså

Planidentifikasjon	0912011001K
Arealbruk	Boligbyggette
Arealbruksstatus	Nåværende

Vis kart
Fjellstov

Kommuneplan
Utvalgte

14/1900

MÅLEBREV

uten grensejustering
med grensejustering

Kommune	Gjerstad Gjerstad 4980 Gjerstad 964964998
---------	---

J.nr.	1/2007
Målebrev nr.	672
Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.	

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	3	120	
Bruksnavn/adresse Lindstad II, 4993 Sundebru			
Areal	2293.5		m ²

Delingsloven § 4-2 første ledd

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

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

Dato for forretningen	2.2.2007		
Rekvirent	Gjerstad kommune	Gnr.	Bnr.
		3	222
Bestyrer	Finn Pettersen		
Forretning	Målebrev over gnr. 3 bnr. 120 etter at vegvesenet har ervervet et lite areal i skråningen mot veien til Tuftene boligfelt. Avtale mellom partene er dat. 27.10.2006		

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	GJERSTAD KOMMUNE Underskrift Enhet for plan, næring og kultur 4980 Gjerstad
Gjerstad	02.02.2007	<i>Finn Pettersen</i> Finn Pettersen	

GAB

Registreringsstempel
Reg. i GAB 06.02.2007

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

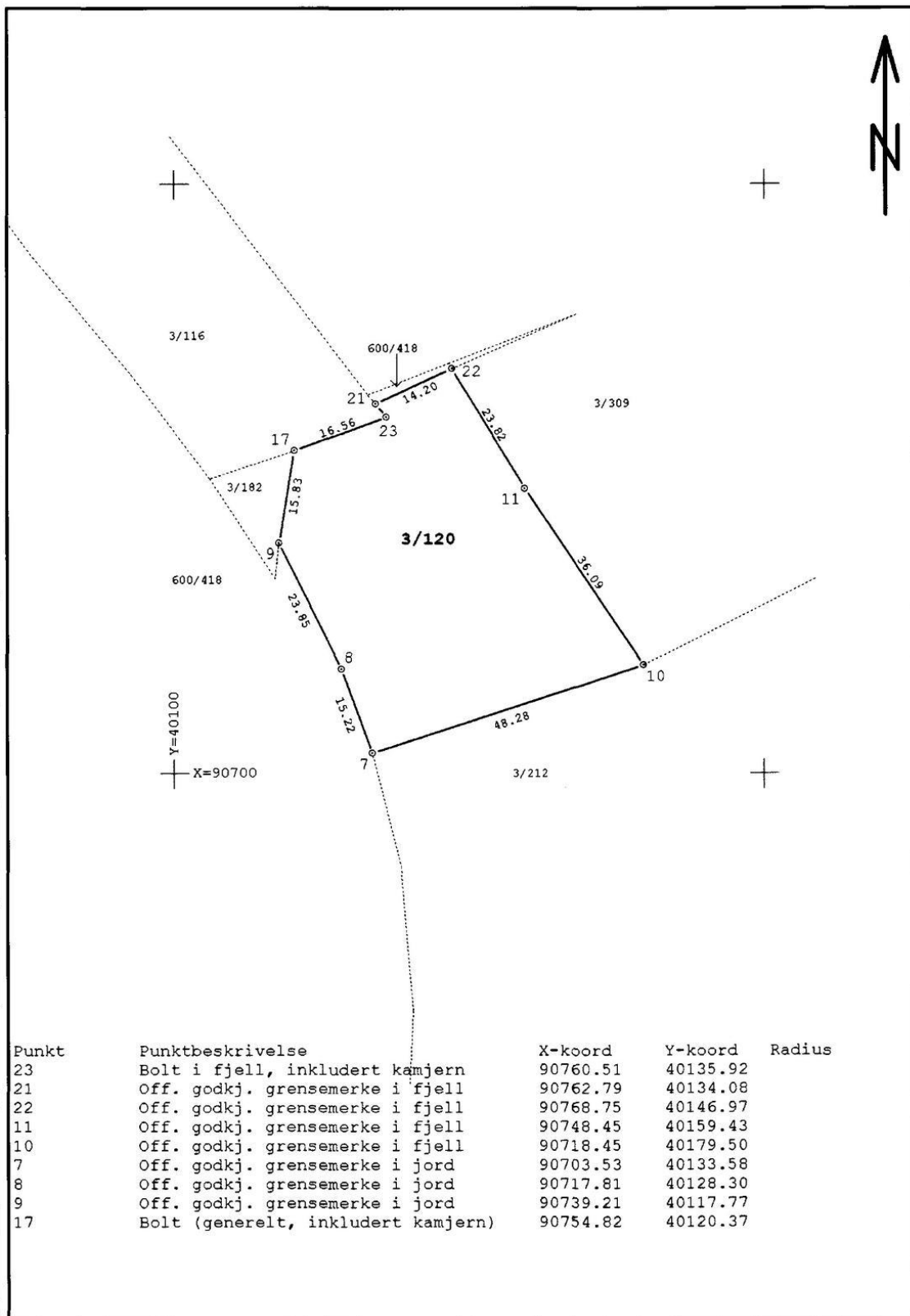
Dagbokstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

Gnr 3	Bnr 120	Festenr
Representasjonspunkt X 90736 Y 40149		
Kartblad BU019-1-03	X	Landsnett
Målestokk 1: 1000	Areal 2293.5	m ²

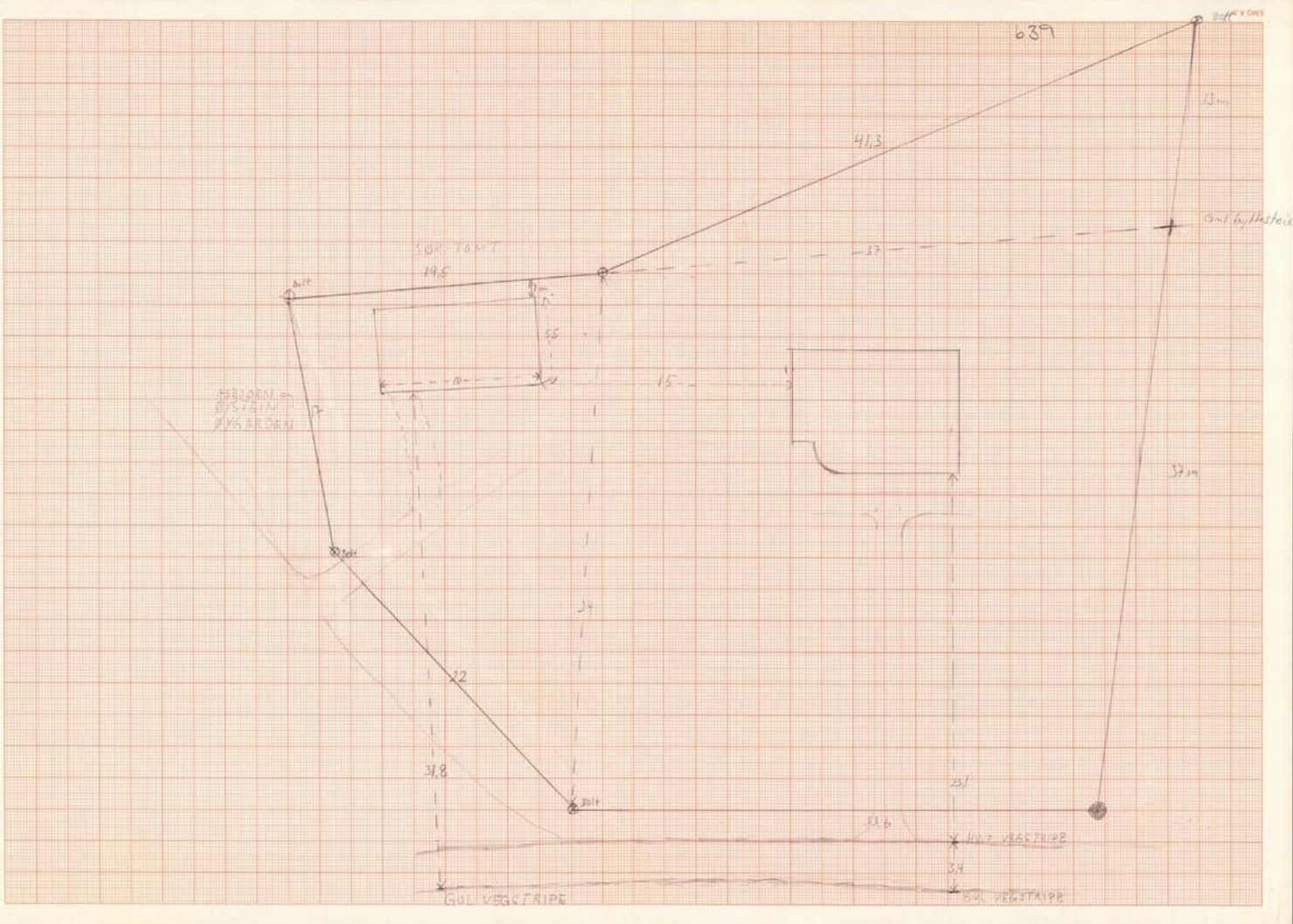
MÅLEBREVKART

Jnr 1/2007
Målebrev nummer 672

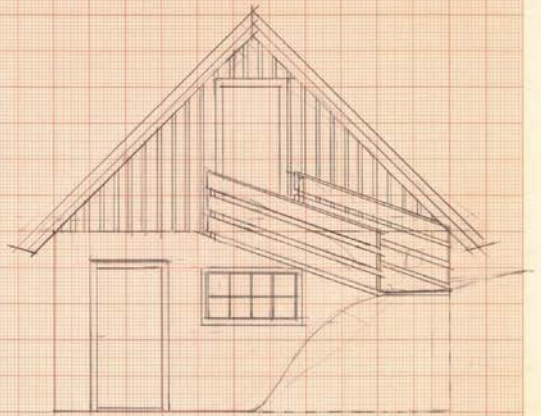
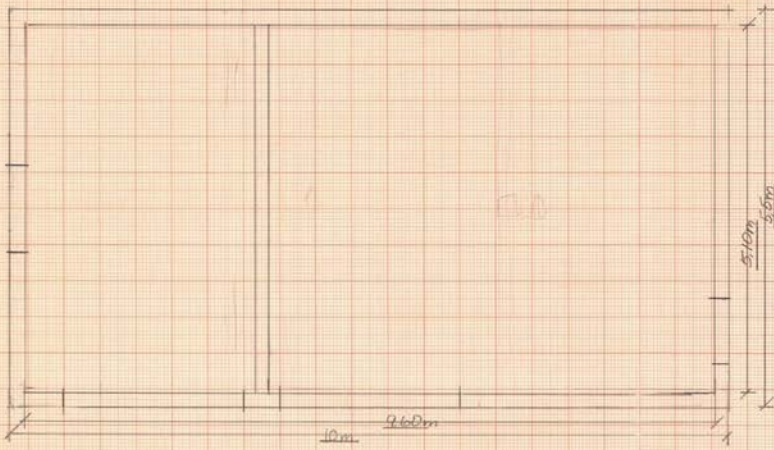


Punkt	Punktbeskrivelse	X-koord	Y-koord	Radius
23	Bolt i fjell, inkludert kamjern	90760.51	40135.92	
21	Off. godkj. grensemerke i fjell	90762.79	40134.08	
22	Off. godkj. grensemerke i fjell	90768.75	40146.97	
11	Off. godkj. grensemerke i fjell	90748.45	40159.43	
10	Off. godkj. grensemerke i fjell	90718.45	40179.50	
7	Off. godkj. grensemerke i jord	90703.53	40133.58	
8	Off. godkj. grensemerke i jord	90717.81	40128.30	
9	Off. godkj. grensemerke i jord	90739.21	40117.77	
17	Bolt (generelt, inkludert kamjern)	90754.82	40120.37	

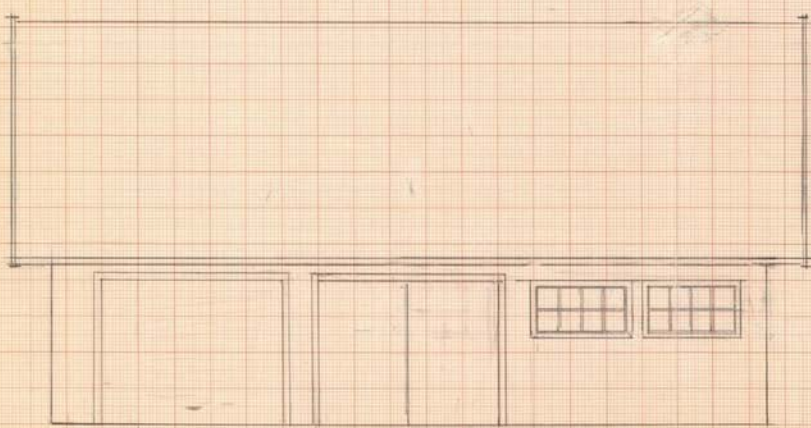
2.



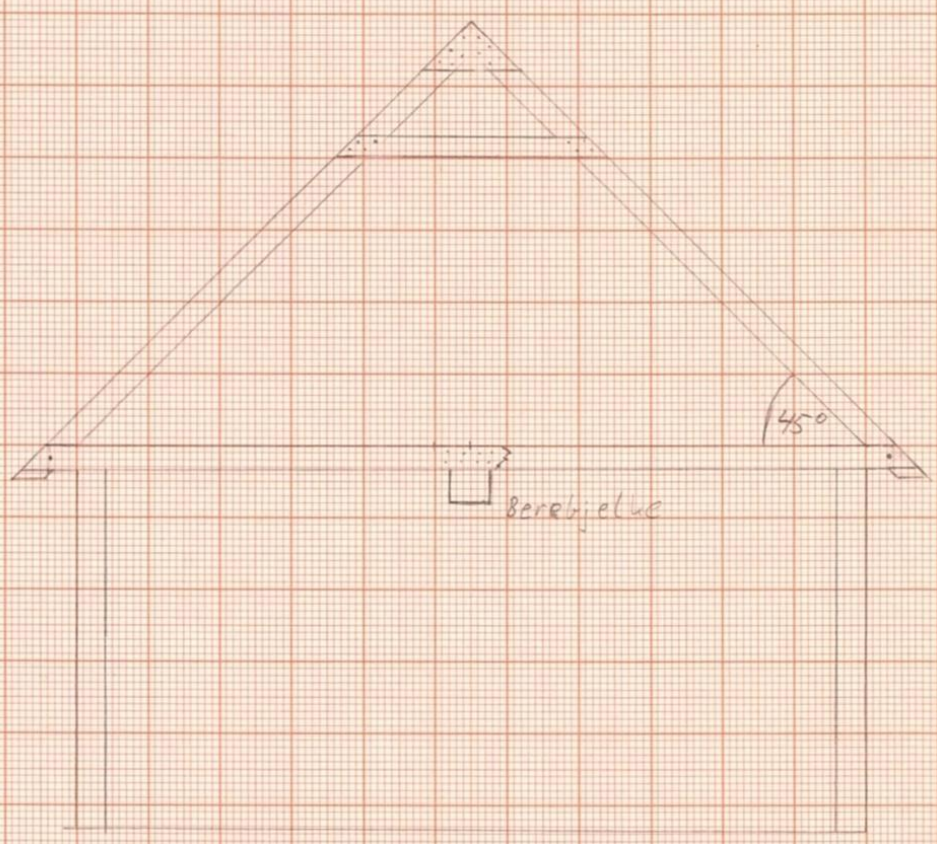
4.

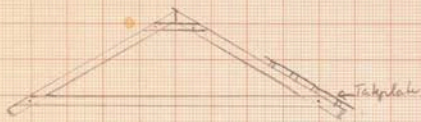


GARASJE/VEDBU	
ANNE THORGRIMSEN	MÅL 1:50



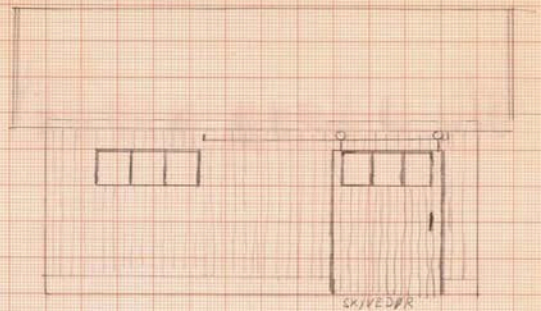
5



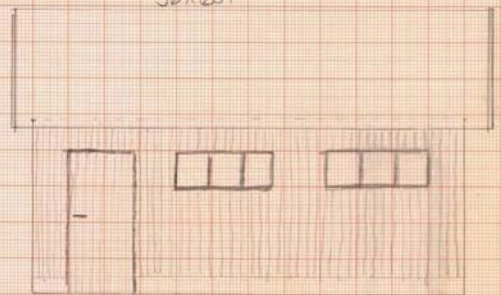


Bygget vil bli ca 4x6m. Fundament av betong, grøtfull-stemping
 Reisverk av 2x4" Takkonstruksjon av 2x5" (Sperrtind)
 Sperrtind vil bli plassert med innlegges avstand på 1,2m
 Til takteking vil det bli stålplater med 5cm lufting under

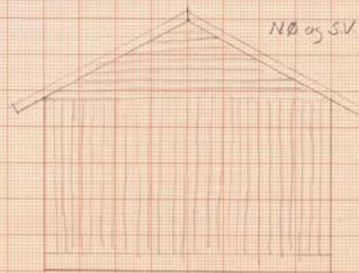
NORDVEST



SØRØST



NØ og SV



1:50

Kedra E. Jørgensen

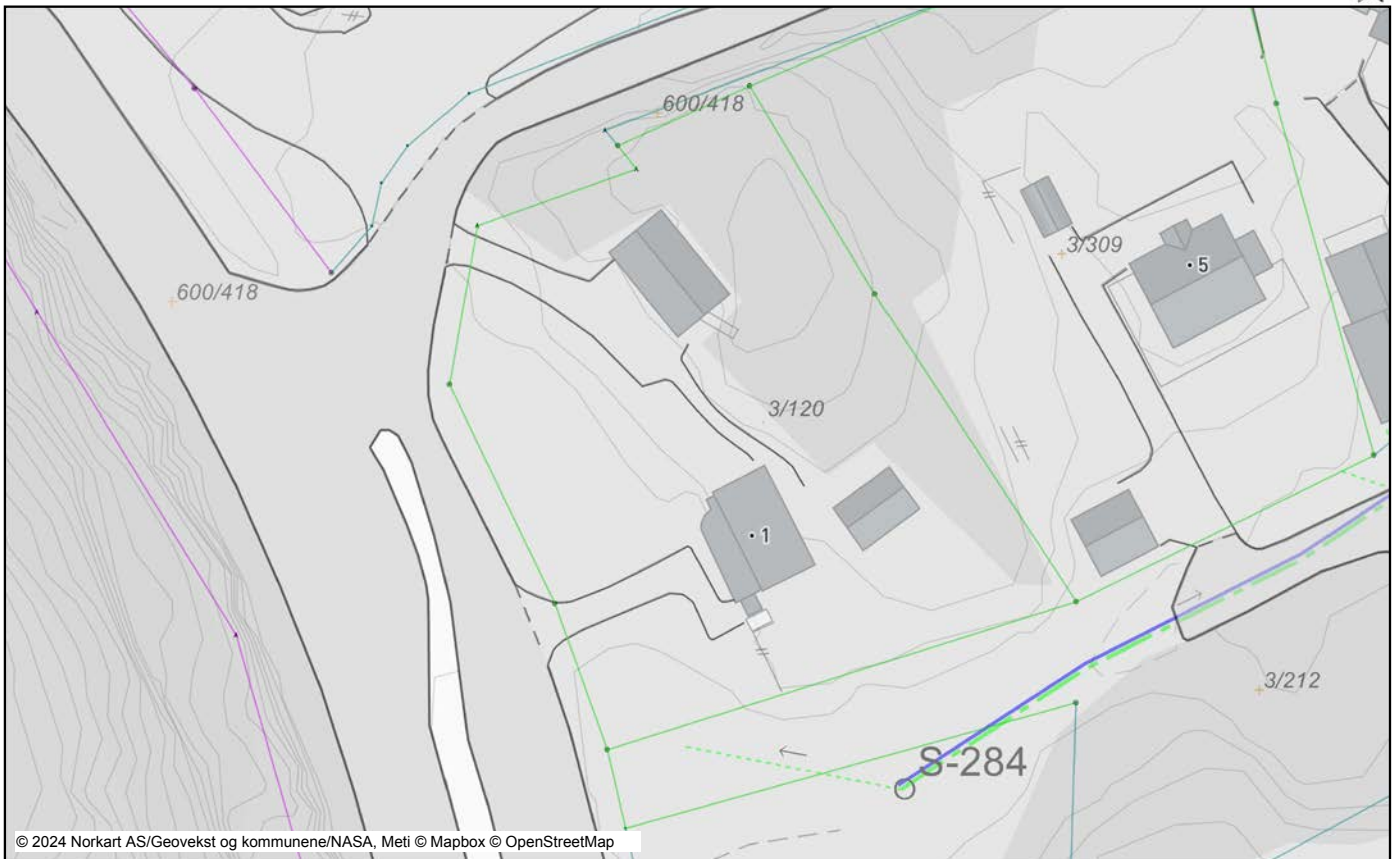


Utskrift fra Norkart AS kartklient





























Dato: 14.03.2024

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



Tegnforklaring

	Ledningsnett Vann og avløp - i drift
	Spillvann_Pumpeledning
	Spillvannledning privat
	Spillvannledning
	Vannledning
	Fallretning
	Kum_Spillvann
	Tekst på kopling
Teiggransepunkt	
	NMK_Teiggransepunkt_noyaktighet_10
	NMK_Teiggransepunkt_noyaktighet_10_30
	NMK_Teiggransepunkt_noyaktighet_30_200
	NMK_Teiggransepunkt_noyaktighet_200_500
	NMK_Teiggransepunkt_noyaktighet_500
	NMK_Teiggransepunkt_Offentlig_Godkjent
	NMK_Teiggransepunkt_Bolt
	NMK_Teiggransepunkt_Hjelpunkt
	NMK_Teiggransepunkt_Kors
	NMK_Teiggransepunkt_Ror
	NMK_Teiggransepunkt_Prikk
	NMK_Teiggransepunkt_Uten
Matrikelkart	
	Grunneiendom
	Grense <= 10 cm
	Grense <= 30 cm
	Grense < 200 cm
VEG	
	Veg
	Annet vegareal
	Avgrensning mot avkjørsel
	Vegdekkkart

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4211 - GJERSTAD
Gårdsnummer: 3
Bruksnummer: 120

Utskriftsdato/klokkeslett: 14.03.2024 kl. 07:39
Produsert av: Jonas Gruer - 0911 Gjerstad
Attestert av: Gjerstad kommune

Orientering om matrikelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: LINDSTAD II
Etableringsdato: 08.12.1955
Skyl: 0,02
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 3 / 120	2 291,8 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		090475	EDLAND ANNE GOTEHUS		TROLLDALSVEIEN 30 4870 FEVIK	1 / 2
Hjemmelshaver		290374	EDLAND TOR		TROLLDALSVEIEN 30 4870 FEVIK	1 / 2

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6519307	504613		2 291,8 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	4211 - 3/120		
		Omnummerert fra:	0911 - 3/120		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
				Endret dato	Signatur	Dato
Grensejustering Grensejustering	05.11.1997		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
			Avgiver	0911 - 3/212	-513	
			Mottaker	0911 - 3/120	513	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	08.03.1984		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
			Avgiver	0911 - 3/120	-353	
			Mottaker	0911 - 100/1	353	
Skylddeling Skylddeling	01.11.1972		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
			Avgiver	0911 - 3/120	-150	
			Mottaker	0911 - 3/182	150	
Skylddeling Skylddeling	08.12.1955		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
			Avgiver	0911 - 3/116	0	
			Mottaker	0911 - 3/120	0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
				Endret dato	Signatur	Dato

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning	27.11.2018 2018/1289			grujon 27.11.2018
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Berørt	0911 - 3/120	0
		Berørt	0911 - 3/212	0
		Berørt	0911 - 600/418	0

Adresser							
Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressen Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt	
Vegadresse	Tuftene	1020	1		Grunnkrets: 0103 Brokeland Stemmekrets: 3 Gjerstad Kirkesokn: 05080301 Gjerstad Postnr.område: 4993 SUNDEBRU Tettsted: 3652 Eikeland	Nei	
			EUREF89 UTM Sone 32 6519295	504612			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten						
Byggningsnr:	167 498 639	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6519320 Øst: 504602	Bruksareal annet:	76	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Byggningsendringstype:		Bruksareal totalt:	76	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningstype:	Garasjehus anneks til bolig	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Byggningsstatus:	Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0			
Energikilder:		Alternativt areal:	0			
Oppvarming:		Alternativt areal 2:	0			

Etasjer										
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	
L01	0	0	28	28	0	0	0	0	0	
H01	0	0	48	48	0	0	0	0	0	

Bruksenheter										
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet		
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	3/120		

Bygningsnr:	167 498 647	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	21	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6519297 Øst: 504623	Bruksareal totalt:	21	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningssendingskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	21	21	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	3/120

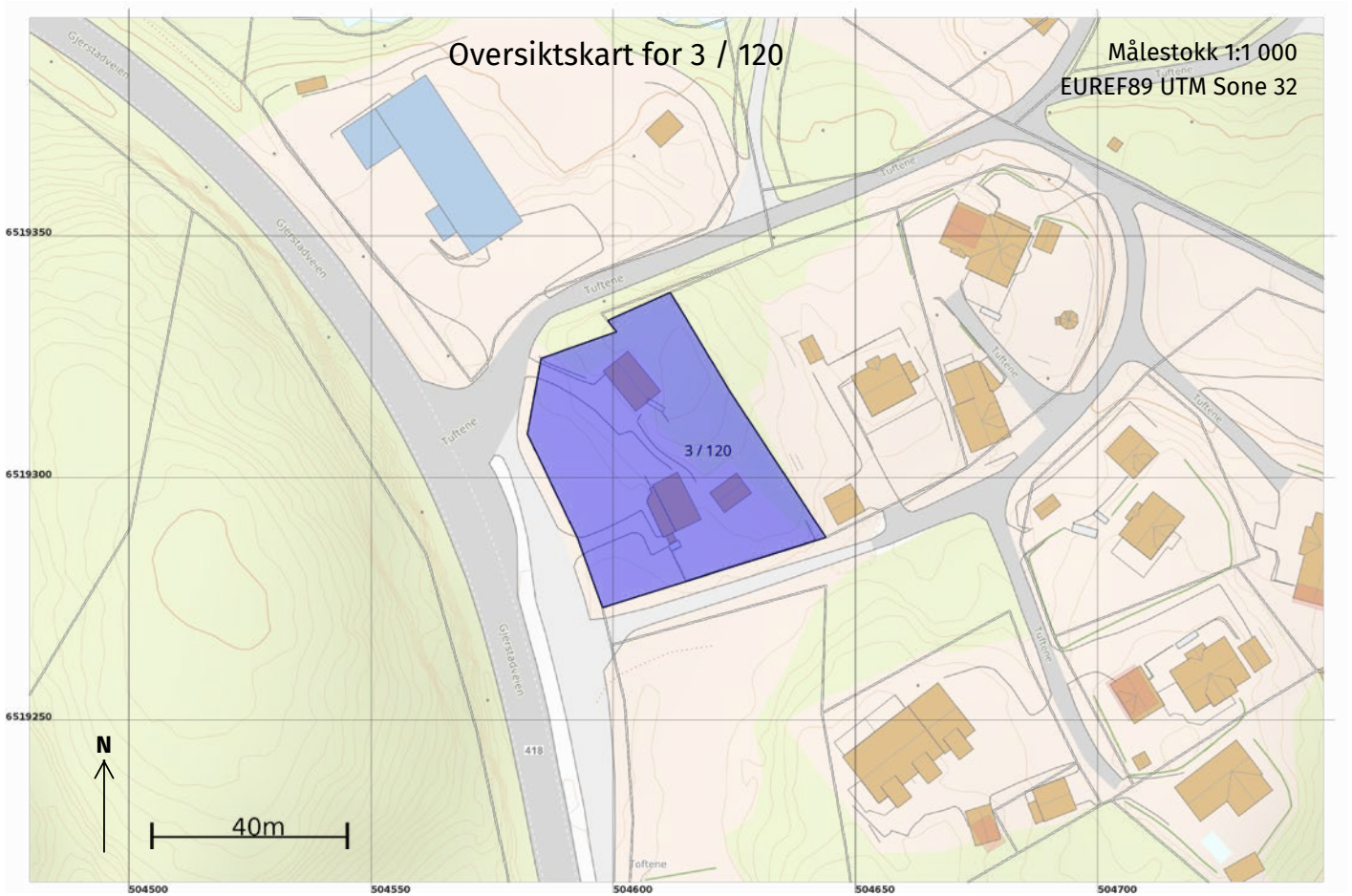
Bygningsnr:	167 498 655	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	186	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6519295 Øst: 504612	Bruksareal totalt:	186	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningssendingskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

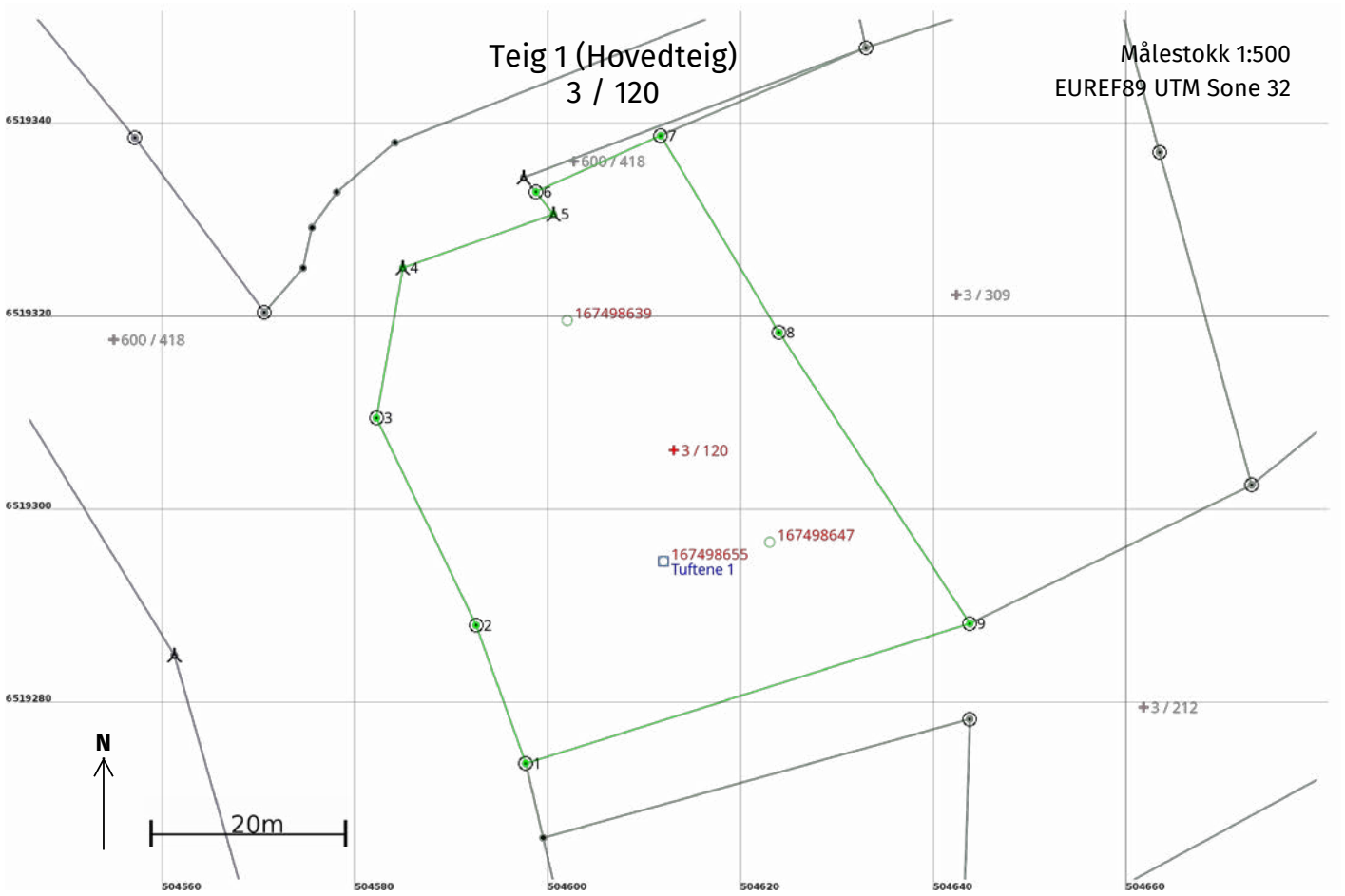
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	50	0	50	0	0	0	0	0
H01	1	68	0	68	0	0	0	0	0
U01	0	68	0	68	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1020 Tuftene 1	H0101	Bolig	0	0		0	0	3/120





Areal og koordinater

Areal: 2 291,8

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6519307

Øst: 504613

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6519274,08	504597,71	15,22	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
2	6519288,40	504592,56	23,84	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
3	6519309,89	504582,23	15,82	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
4	6519325,47	504584,97	16,55	Bolt	10 Terrengmålt	10	
5	6519331,01	504600,57	2,93	Fjell Bolt	10 Terrengmålt	10	
6	6519333,31	504598,75	14,20	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
7	6519339,15	504611,69	23,81	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
8	6519318,74	504623,96	36,08	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
9	6519288,57	504643,74	48,26	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	



www.rta.no

ÅRSGEBYR/RESTANSER RENOVASJON OG SLAM

Kommune nr.	Kommune navn	Gnr.	Bnr	Fnr	Seknr
4211	Gjerstad	3	120		
Adresse til bygningen:			Eiers navn:		
Tuftene 1			Anne Gotehus Edland		
Bygningstype iflg matrikkel:					
Avtalenummer:		100231	Kundenummer:		

Årsgebyr på eiendommen, betalt gjennom RTA A/S

Renovasjon helårs	Renovasjon fritid	Privat slamanlegg
kr 9 146,- *	kr	
Sum avgifter pr år kr 9 146,- inkl.mva		

Kommentar:	* To boenheter
------------	----------------

	JA	NEI	BELØP
Restanser på eiendommen:		x	KR
Kommentar:			

Dato: 18.03.2024

Med vennlig hilsen
RTA A/S
Åse Trydal

NB Fritidseiendommer!

Nøkkel til avfallsbu SKAL følge hytta!!



Skatteetaten

Dato
18.03.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4211 GJERSTAD

Gnr 3 Bnr 120 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Tuftene 1, 4993 SUNDEBRU

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig:	kr 479 818
Som sekundærbolig:	kr 1 823 309

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Kartverket

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

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 41240016
Vår referanse: 3423569/23506872
Bestilling: C3 2024-03-14 (7) 28

Dato
14.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2852	35	21.8.1984	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4211 GJERSTAD	3	116	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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

DAGEBOKFØRT

21 AUG 84 0285A

SORENSKRIVEREN I
HOLT

ERKLÆRING

Vi, Asbjørn og Øystein Øygarden, erklærer herved at Eivind Torgrimsen, og senere eiere av gårdnr. 3, bruknr. 120 og 181, har rett til avkjøring på gårdnr. 3, bruknr. 182, tilhørende Lindstad Industribygg.

Fiene, den 2/7-84

Fiene, den 13/8-84

Asbjørn Øygarden

Fødsels. og personnr.

Øystein Øygarden

Fødsels. og personnr.

Som gift med Øystein Øygarden, samtykker jeg i denne erklæring.

Fiene, den 13/8-84

Øie I. Lippert

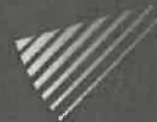
Fødsels. og personnr.

Det bekreftes at samtlige underskrivere egenhendig har undertegnet ovenfor.

Ingeborg Cecilie Moe
advokat

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

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

..forts. neste side

Selgers initialer

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

Eventuelle endringer i løse- og tilbehørslisten kommenteres under:

Tvedestrand 22/4-24
Sted/dato

Arne G. Edlind
Selgers signatur

Selgers signatur



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Kari Mortensen

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



Heidi Monge Øia

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

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



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



Eiendom:

Tuftene 1, 4993 SUNDEBRU

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

LOUISE TALLAKSEN | Eiendomsmegler | **476 57 250**

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

37 14 30 00