

# Vegusdalveien 1350

Fidjetun - Birkenes



Prisantydning: **kr 1 990 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormeglere.no



# Eldre Laftebygd bolighus med sjarm og sjel - Stor tomt - Tidligere landhandel og pensjonat.

## OMRÅDE

**Fidjetun - Birkenes**

## ADRESSE

**Vegusdalveien 1350, 4760**

**BIRKELAND**

## Prisantydning

**kr 1 990 000,-**

Omkostninger: **kr 70 050,-**

Totalpris: **kr 2 060 050,-**

Kommunale avgifter: **kr 5 839,- per år**

Eiendomskatt: **kr 4 435,-**



BRA-i: 306 m<sup>2</sup>

BRA Total: 306 m<sup>2</sup>

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1927

Soverom: 5

Rom: 11

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 4599 m<sup>2</sup>

## Runar Høygilt

Eiendomsmegler

**948 84 770**

**runar.hoygilt@sormegleren.no**

**Sørmeqleren AS, avd. Lillesand**

Storgata 2D, 4792 Lillesand

37 26 84 00

sormegleren.no

# VEGUSDALVEIEN 1350

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 169, bruksnummer 2 i Birkenes kommune.

### Areal

BRA - i: 306 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 306 m<sup>2</sup>

TBA: 12 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 7 m<sup>2</sup> Verksted

1. etasje

BRA-i: 121 m<sup>2</sup> Entré med trapp/toalett under trapp, stue, kjøkken, butikklokale, bad, spisestue, bod og trapperom.

2. etasje

BRA-i: 116 m<sup>2</sup> 5 soverom, TV-stue, uinnredet rom og trapperom.

3. etasje

BRA-i: 62 m<sup>2</sup> Uinnredet loft 1, Uinnredet loft 2 og Uinnredet loft 3.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

6 m<sup>2</sup> 3. etasje

6 m<sup>2</sup> Veranda

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.

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

- Det er kun verksted i grovkjeller som har permanent gangbart gulv (støpt gulv) og som er vurdert som måleverdig. Øvrige rom i grovkjeller har varierende lav høyde og ikke permanent gulv, kun stedvis dekket med trelemmer og/eller underlag av jordmasser (ca. 107 kvadrat).

- Balkong og betongplattning foran inngangsparti er vurdert som Åpent areal. Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

- Rom i loftsetasjen har uinnredede rom og fremstår noe uferdige, samt en del skjevheter i gulv- og takkonstruksjoner.

**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

4599 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Stor tomt med gressplen trær og prydbusker.

**Beliggenhet**

En bolig beliggende i et landleig miljø med kort vei til både turstier og utmerkede fiskemuligheter i "Fidjeåna", samt skiløyper.

Boligen har enkel tilgang direkte fra RV 406, og i nærheten finner du den historiske Fidjetun Stasjon. Det tar omtrent 20 minutter å kjøre til Birkeland, 30 minutter til Lillesand, og 45 minutter til Kristianssand Lufthavn Kjevik.

**Adkomst**

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

**Bygningssakkyndig**

Anders Westgård Hafslund

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Eldre bolig i tre oppført over støpte grunnmurer, antar fundamentert på stedlige løsmasser. Eldre tømmerkonstruksjon kledd med stående bordkledning hovedsakelig fra byggeår. Ingen isolering utover tømmerkonstruksjonen. Saltaksformet tak med eldre tidstypisk stokkbygd sperrekonstruksjon i tre (uisolert), med undertak av takbord. Yttertekking av betongtakstein fra 2007, ukjent oppbygging under takstein. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av stål, skiftet samtidig med taktekingen i 2007. Øvrige beslag i stål.

Eldre vinduer hovedsakelig fra byggeår med karmen og rammer av tre og enkle glassruter. Vinduene i tilbygget mot sør er restaurert i 2017. Vindu på bad er byttet i senere tid og har 2-lags glass. Eldre ytterdører i tre hovedsakelig fra byggeår. Ytterdør i tilbygget mot sør er skiftet i senere tid, ukjent årstall.

Boligen har balkong/terrasse over innredet rom, med type asfaltbelegg e.l. som underlag og rekkverk i tre.

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Punkt 1: Pnt. Sprekk i toalettstål kan føre til lekkasje. Gulv på toalettrom er betong.

Punkt 2: Montering av toalett og håndvask på toalettrom. NB ingen av rom som nå benyttes som toalettrom eller badrom er sertifisert som våtrom etter våtromsstandard. Tidligere eiere fikk oppført badrom med badekar, vask og brennetoalett. Vi har selv oppført toalettrom i forbindelse med rensanlegg. Arbeid med dette utført av rørleggerfirma Jarle Håkedal (2019).

Punkt 3: Det har vært vanninnslipp på loft som har ført til diverse råteskader. Dette kom fra periode tidligere eiere.

Punkt 4: Vinduer skiftet, veranda på loft restaurert, skade i yttervegg venstre side inngangsdør restaurert. Inngangsparti restaurert. Disse arbeidene er utført av person med kunnskap om restaurering av gamle hus. Råteskader på rom i 2 etg reparert av Engesland Bygg (fagpersoner) (2019).

Punkt 7: Evt fukt i betongvegg nordøst. Ventilasjonshull i grunnmur boret av ufaglært 2019.

Punkt 10: Delvis nytt elektrisk anlegg utført under tidligere eier. 2019 :Birkeland elektro utført arbeid i forbindelse med montering av vannpumpe og renseanlegg (2020).

Punkt 11: Det ble boret ny brønn i 2019. Ved firma Nye Vann og Energi AS.

Punkt 13: I forbindelse med ny brønn og renseanlegg er det utført nødvendig rørleggerarbeid for påkobling til disse anleggene (2019).

Punkt 16: Installert varmpumpe i stue i 1 etg. (2019).

Punkt 17: Det har fra tidligere tid som Pensjonat i 30 årene oppstått skjevhet i huset. Setteskader har opphørt og huset har "satt seg".

Punkt 18: 2019 satt på pipehatt. Bildedokumentasjon. Kun et av pipeløpene er i bruk. Pipeløp i bruk er godkjent ved branninspeksjon.

Punkt 19: Mus, men ikke gjort skade på hus eller elektriske installasjoner som vi vet om.

Punkt 21: Det er påbegynt utbedring av råteskader på loft. Det er utbedret etter råteskader i 2 etg. Det er råteskader i bunnstokk som må repareres.

Punkt 28: Ca en kilometer fra eiendom opparbeides det et lite kraftanlegg. Ikke til sjenanse for eiendommen.

Punkt 32: Et generelt problem i innlandet: Da eiendommen ligger i et område med mye våtmark, er det i periode midten av juni til ca midten av juli et problem med knott som løses ved bruk av myggmaskin og termacelllamper. NB som nevnt i tidligere punkt Våtrom er ingen av dagens toalett eller våtrom utbedret i henhold til våtromsstandard.

## **Innhold**

Underetasjen: Verksted

1. etasje: Entré med trapp/toalett under trapp, stue, kjøkken, butikklokale, bad, spisestue, bod og trapperom.

2. etasje: 5 soverom, TV-stue, uinnredet rom og trapperom.

3. etasje: Uinnredet loft 1, Uinnredet loft 2 og Uinnredet loft 3.

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

## **Standard**

Underetasjen:

Verksted i grovkjeller med støpt gulv.

1. etasje:

Entré med et lite toalett under trappen. Malte overflater av tre i entréen. På toalettrommet er det etablert et lite toalettrom under trapp i 1. etasje i 2019. Trepanel på vegger og støpt gulv. Innredet med toalett og håndvask/servant.

Stuen har tregulv og malte tømmer vegger og malt panel i himlingen. Innredet med eldre vedovn. Utgang til hagen.

Kjøkkenet har malt tregulv, tapet på veggene og malt panel i himlingen. Eldre plassbygd og enkel kjøkkeninnredning fra opprinnelig byggeår, med benkeplate i tre. Kjøkkenet har også stålbenker som danner en slags kjøkkenøy. Rommet er innredet med eldre bakeovn.

Butikklokale holdt i gammel stil, innredet med flere historiske varer.

Baderom med tømmer konstruksjon på vegger og tregulv. Innredet med vaskeservant, og frittstående badekar.

Spisestue med tregulv, malte tømmer vegger og malt panel i himlingen.

2. etasje:

5 soverom med vært sitt særpreg. Overflater består av tregulv, malte tømmer vegger og malt panel i himlingen.

TV-stue med vegg til vegg teppe på gulvet og malt panel på veggene og i himlingen.

3. etasje:

Uinnredet loftsrom

Eiendommen har tidligere tjent som dagligvarebutikk og pensjonat.

-

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 Anders Westgård Hafslund den 07.05.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for eldre byggeperiode. Boligen fremstår i lav teknisk stand og med påregnelige avvik mot dagens standard og forskriftskrav. Boligen har også enkelte tilstandssvekkelser utover den forventede slitasjen, alder tatt i betraktning. En helhetlig renovering og medfølgende kostnader må kunne påregnes for at boligen skal være beboelig etter dagens bruksbehov og -krav. Oppsummering av avvik og mangler som defineres som TG2 og TG3 vises fra de neste sidene i rapporten. Full tilstandsvurdering gjelder KUN enebolig, ikke andre bygninger på eiendommen. Inngår ikke i gitt mandat. Hele rapporten må leses grundig.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3 Store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Taktekking

Det er avvik: Yttertekking over trappehus fremstår i dårlig stand og er moden for utskifting. Undertaket er muligens også i noe dårlig forfatning. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

Utvendig > Nedløp og beslag

Det er avvik: Det er påvist nedløp som er utilstrekkelig festet/montert.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er avvik: Kledningen har stort etterslep på vedlikehold og har stedvis betydelige råteskader og mye slitasje. Det kan ikke utelukkes skader på tømmerkonstruksjonen bak kledningen. Yttervegger er ikke tilrettelagt for lufting og det er heller ikke registrert tilstrekkelig musetetting.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er avvik: På siden mot nordvest ble det påvist skade og råteforekomster i takkonstruksjonen.

Utvendig > Vinduer

Det er avvik: Flere av vinduene fremstår i dårlig forfatning og er modne for utskifting eller full restaurering. Det ble påvist værslitte-, myk- og råteforekomster i karmen/omramming utvendig og redusert vedlikehold. Enkelte vinduer kunne ikke åpnes eller var harde å åpne/lukke. Det ble også påvist sprekk i flere glassruter.

#### Utvendig > Dører

Det er avvik: Ytterdører i tilbygg mot øst (trappehus) og dobbel dør til grovkjeller fremstår i dårlig forfatning og er modne for utskifting.

#### Utvendig > Utvendige trapper

Det er avvik: Trappene har ikke tilfredsstillende rekkverk/håndlist ut ifra dagens forskrift.

#### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er avvik: Målt høydeforskjell på på 2 m. lengde var stedvis godt over 20mm (målt 90 mm). Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 3 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik, men høydeforskjeller over 20 mm anses ikke som unormalt for eldre bygninger oppført i tømmer konstruksjon. Det ble stedvis registrert en del svikt i gulvoverflater, samt mangelfull bæring av bjelkelag. (Se bilder)

#### Innvendig > Pipe og ildsted

Det er avvik: Det ble påvist skade på sot-/feieluke. (Se bilde)

#### Innvendig > Innvendige trapper

Det er avvik: Det mangler noe rekkverk i trappen ned til 1. etasje og i trappehuset.

#### Innvendig > Toalettrom under trapp

Det er avvik: Det er påvist sprekk i toalett. Rommet har ingen avtrekk. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

#### Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell

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

#### Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Det er avvik: Avtrekksvifte er defekt og har manglende avtrekk.

#### Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

El-anlegget i boligen er delvis fra byggeår og delvis fornyet i senere år. Sikringsskapet har automatsikringer. Det foreligger ingen samsvarserklæring og/eller sluttkontroll på arbeider utført i senere år, og det er heller ikke foretatt en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dvs. også gjennomgang av eldre el-anlegg. Se utvalgte bilder av registrerte avvik.

#### Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Boligen har røykvarslere tilkoblet mot sentral. Montert av godkjent foretak. Men dette fungerte ikke ved funksjonstest på befaringdagen. Det anbefales ytterligere undersøkelser vedr. brannforebygging av boligen og det kan ikke utelukkes tiltak. Kostnadsestimat er noe usikkert pga. ukjent omfang av evt. tiltak. Det anbefales å innhente pris.

#### Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Det er avvik: Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren ut ifra dagens krav. Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker i muren.

#### TG2 Avvik som kan kreve tiltak:

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

Det er avvik: Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

##### Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik: Flere av rommene i loftsetasjen fremstår noe uferdige/uinnredet og har betydelige oppussings-/oppgraderingsbehov. Det ble stedvis påvist en del slitasje i bruksbelastede områder. Overflater



er noe begrenset kontrollert pga. mye inventar og løsøre. Risiko for skjulte avvik.

#### Innvendig > Radon

Det er avvik: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger.

#### Innvendig > Rom Under Terreng

Det er avvik: Det er stedvis påvist fukstskjolder på grunnmurer mot tilfylldt terreng. Grovkjelleren har ingen eller begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Grovkjelleren er begrenset inspisert pga. mye inventar/løsøre. Risiko for skjulte avvik.

#### Innvendig > Innvendige dører

Det er avvik: Det ble påvist en del slitasje på overflater, samt dører som tar i karm og/eller dørsvill. Enkelte dører var også noe harde å åpne/lukke.

#### Innvendig > Andre innvendige forhold

Det er avvik: Det er gjort observasjoner på at boligen ikke er helt musetett og selger opplyser om at det har vært tilfeller av mus i boligen. Det gjøres oppmerksom på at dette medfører risiko for skjulte skader i skjulte konstruksjoner.

#### Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Det er avvik: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Kjøkkenet har også en del slitasje, slark og enkelte bruksmerker.

#### Tekniske installasjoner > Vannledninger

Det er avvik: Det drypper litt fra fordelingsstamme i grovkjeller. Røranlegget er ikke montert med fordelingsstammer i tett rørfordelingskap med kontrollert drenering av evt. lekkasjevann til våtromsgulv med sluk. Men åpne fordelingsstammer er plassert i grovkjeller som for øvrig ikke har permanent gulv og det påløper derfor liten risiko for at evt. lekkasjevann kan gjøre skade på konstruksjoner/bygningsdeler. Rørøpplaget er plassert i kald kjeller og er noe begrenset isolert.

#### Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Det er avvik: Det ble ikke registrert vannlås under utslagsvask på kjøkken. Det ble registrert rørkobling som var tapet. Ikke fagmessig utførelse. Ukjent hvordan lufting av avløpsanlegget er ivaretatt. Avløp fra vaskemaskin føres rett i grunnen i grovkjeller.

#### Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Det er avvik: Det er noe begrenset lufting/ventilering av alle oppholdsrom, kun ved åpning av vinduer.

#### Tomteforhold > Drenering

Det er avvik: Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur. Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er muligens avsluttet under utvendig terreng eller er ikke eksisterende. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er uansett overskredet. Det er mangelfull bortledning av takvann fra grunnmurer.

#### Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Det er avvik: Utenom enkelte riss/sprekker er det videre ikke registrert forhold som skulle tilsi at det er vesentlige svikt/svakheter i grunn eller fundamenter. Undertegnede har ikke foretatt kontroll av dette, da dette krever oppgraving og langvarige målinger.

#### Tomteforhold > Terrengforhold

Det er avvik: Boligen vurderes til å være plassert i område som kan være utsatt for flomfare iht. NVE sine oversiktskart. Terreng rundt boligen er stedvis tilnærmet flatt og tilfredsstillende ikke dagens krav til fall forhold rundt byggverk.

#### Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er avvik: Det er ikke fremvist dokumentasjon av vannkvalitet på brønnvann. Det ble heller ikke registrert vannfilter.

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

#### **Innbo og løsøre**

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

#### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin.

#### **Moderniseringer og påkostninger**

Selger opplyser om at rensesanlegget er opparbeidet til i underkant av kr. 500.000,-  
Det er også båret ny brønn med kostnad til ca. 70.000,-

#### **Parkering**

Det er flere biloppstillinger på tomten.

#### **Forsikringsselskap**

Fremtind Forsikring

### **ENERGI**

#### **Oppvarming**

Vedfyring og elektrisk oppvarming.

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

#### **Energikarakter**

G

#### **Energifarge**

Gul

### **ØKONOMI**

#### **Kommunale avgifter**

Kr 5 839

#### **Kommunale avgifter år**

2024

#### **Info kommunale avgifter**

Kommunale gebyrer omfatter eiendomsskatt, kontrollgebyr forurensingsforskr. og feiing.  
Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2024 er kr. 5 110,-

#### **Eiendomsskatt**

Kr 4 435

#### **Eiendomsskatt år**

2024

#### **Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatten er inkludert i kommunale avgifter.

#### **Formuesverdi primær**

## **Formuesverdi sekundær**

Kr 0

### **Info formuesverdi**

Formuesverdien er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter nyberegningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25% av boligverdien. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 100% av boligverdien. Nærmere informasjon kan finnes på Skatteetatens hjemmeside, [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no).

### **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:

29.06.1954 - Dokumentnr: 200276 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:4216 Gnr:169 Bnr:1

Bestemmelse om vannledning

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

### **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 ukjent. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Eiendommen har septiktank. Det gjøres oppmerksom på at Birkenes kommune har rett til å gi pålegg om kortslutning av septiktank og kreve tilkobling til offentlig avløp. Privat brønn.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et uregulert område, avsatt til LNF (Natur-, landbruk- og friluftsområder), og er en del av kommuneplanens arealdel. I områder som er lagt ut til LNF er det ikke tillat med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har direkte tilknytning til landbruk eller stedbunden næring. Det kan derfor hvile begrensninger i forhold til utvikling av eiendommen, herunder bygging, rivning m.m.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone for flom. Tiltak som utvikling, terrengendring, bygging etc. kan kreve dispensasjon etter plan og bygningsloven.

Eiendommen ligger i hensynssone for høyspent. I hensynssoner er det krav til avstand mellom bygg/bygningsdeler og nettanlegg. Avstandskravet varierer i forhold til om det er nærhet til kraftlinjer, kabler i bakken eller netstasjoner. Tiltak som utvikling, terrengendring, bygging etc. kan kreve dispensasjon etter plan og bygningsloven.

### **Adgang til utleie**

Boligen har ikke egen utleiedel.

### **Legalpant**

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

## KONTRAKTSGRUNNLAG

### Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

### Prisantydning

Kr 1 990 000

### Totalpris

Kr 2 060 050

### Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 49 750,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 70 050,-

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

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

## **Betalingsbetingelser**

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

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

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

## **Hvitvaskingsreglene**

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

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

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

## **Personopplysningsloven**

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

## **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en 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 2,75 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 21.600,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 11.000,-

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

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 88 725,00,- inkl. mva.

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

### **Selger**

Lena Strøyer  
Tore Hvaal

### **Oppdragsansvarlig**

Runar Høygilt  
Eiendomsmegler  
runar.hoygilt@sormegleren.no  
Tlf: 948 84 770

### **Ansvarlig megler**

Runar Høygilt  
Eiendomsmegler  
runar.hoygilt@sormegleren.no  
Tlf: 948 84 770

Sørmegleren AS, avd. Lillesand, Storgata 2D  
4792 Lillesand  
Tlf: 372 68 400  
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

### **Salgsoppgavedato**

04.09.2024

---































# Nabolagsprofil

Vegusdalveien 1350

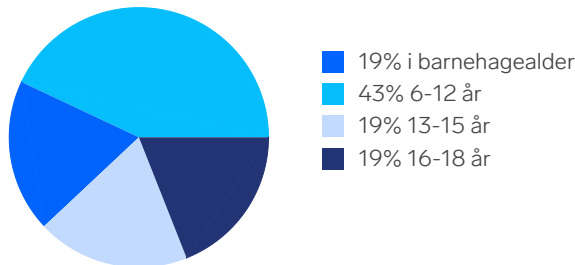
## Offentlig transport

🚏 Vegusdalkrysset Linje 175	9 min 🚶 9.3 km
✈️ Kristiansand Kjevik	45 min 🚶

## Skoler

Engesland skole (1-10 kl.) 52 elever, 7 klasser	9 min 🚶 8.6 km
Setesdal vgs avd. Hornnes 210 elever, 11 klasser	34 min 🚶 35.5 km
Møglestu videregående skole 405 elever, 21 klasser	35 min 🚶 36.5 km

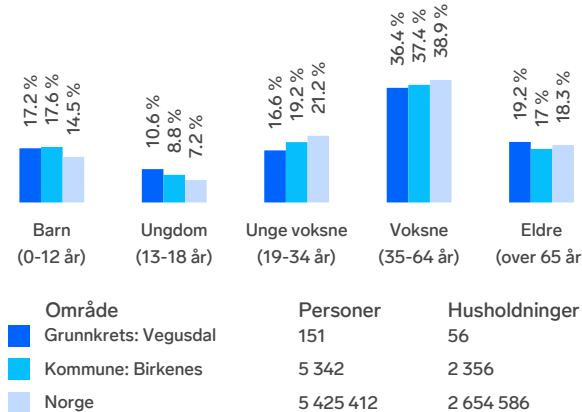
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	3%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

## Aldersfordeling



## Barnehager

Engesland barnehage (1-5 år) 14 barn	9 min 🚶 8.6 km
Birkenes FUS barnehage (1-5 år) 73 barn	25 min 🚶 25 km
Vatnestrøm barnehage (1-5 år) 8 barn	26 min 🚶 24.3 km

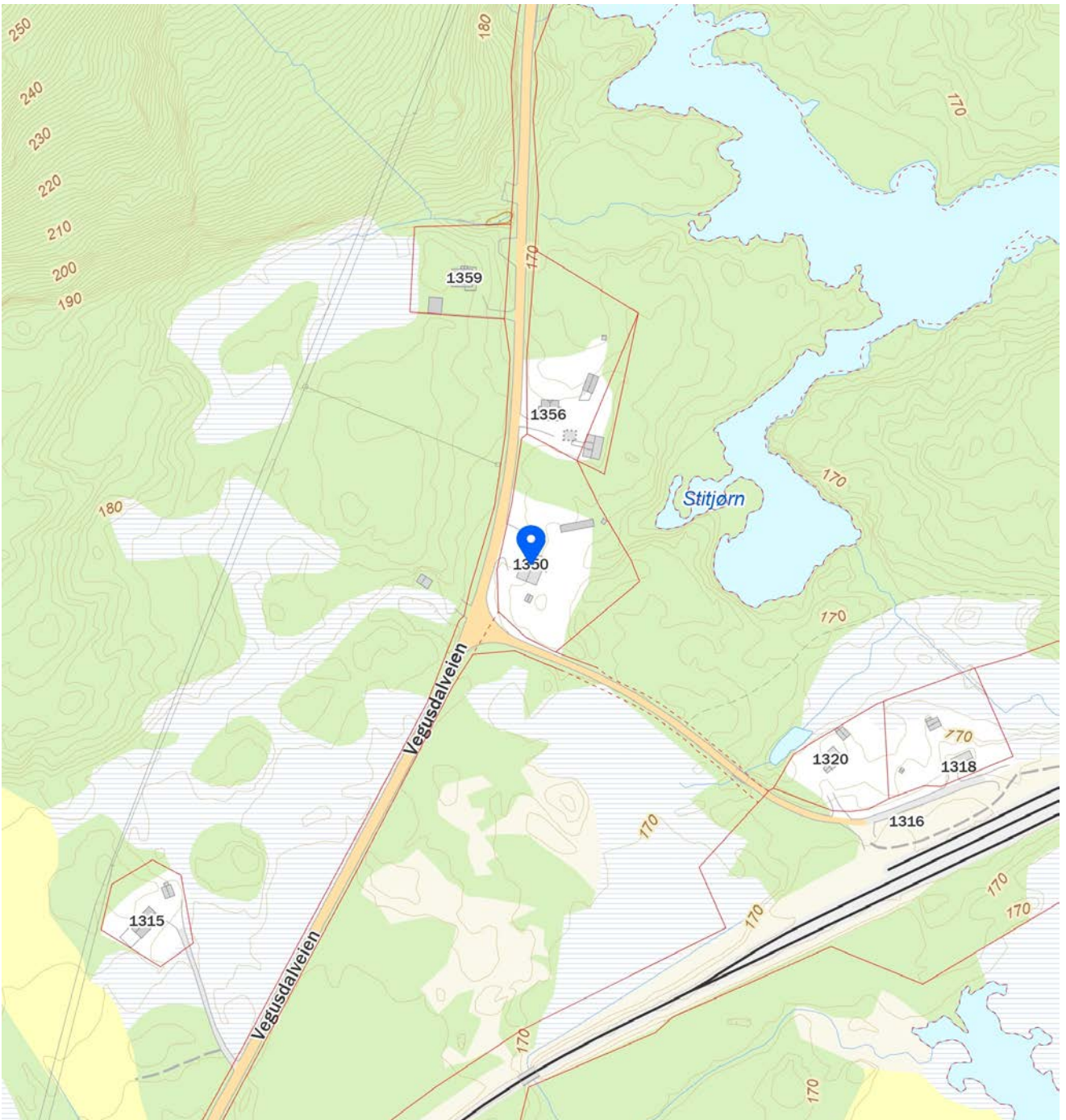
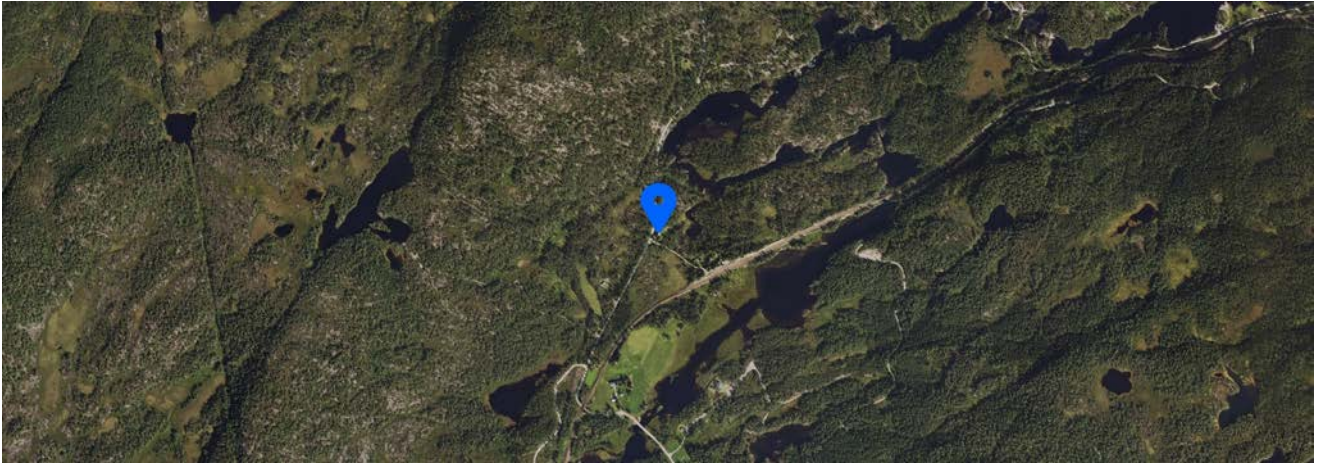
## Dagligvare

Nærbutikken Engesland Søndagsåpent	8 min 🚶 8.1 km
Joker Mykland Post i butikk, PostNord	21 min 🚶 23.1 km

## Sport

🏆 Engesland idrettsanlegg Fotball, friidrett, sandvolleyball	9 min 🚶 8.4 km
🏆 Engesland skole Aktivitetshall, ballspill	9 min 🚶 8.5 km
🏃 Instinct Birkeland	25 min 🚶





# 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.

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

..forts. neste side

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

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

Eventuelle endringer i løvsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

---

Disse punktene er ikke aktuelle grunnet husets alder :

---

---

10. Sentralstøvsuger

---

12. Smarthusløsninger

---

16. Ladestasjon til El bil

---

17. Solcelleanlegg

---

---

Vedrørende pkt. 13. Renovasjon skjer ved LIBIR og evt endring av størrelse/antall søppelkasser avklares med dem.

---

---

Det er fiberløsning for nett gjennom Telenor

---

---

---

---

---

---

Kristiansand 21.08.2024

---

Sted/dato

---

Selgers signatur

---

Selgers signatur

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Vegusdalveien 1350, 4760 BIRKELAND

 BIRKENES kommune

 # gnr. 169, bnr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 306 m<sup>2</sup> BRA-i: 306 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 07.05.2024

Rapportdato: 30.05.2024

Oppdragsnr.: 20830-1082

Referansenummer: IW1756

Autorisert foretak: Hafslund Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Westgård Hafslund

Vår ref: Anders W.  
Hafslund



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



## Norsk takst

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



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

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

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

## Hafslund Takst AS

OM OSS:

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

Vi tilbyr blant annet:

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

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



Rapportansvarlig

Anders Westgård Hafslund

Uavhengig Takstingeniør

anders@hafslundtakst.no

997 23 689



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## KONKLUSJON TILSTAND

Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for eldre byggeperiode. Boligen fremstår i lav teknisk stand og med påregnelige avvik mot dagens standard og med påregnelige avvik mot dagens standard og forskriftskrav. Boligen har også enkelte tilstandssvekkelser utover den forventede slitasjen, alder tatt i betraktning. En helhetlig renovering og medfølgende kostnader må kunne påregnes for at boligen skal være beboelig etter dagens bruksbehov og -krav.

Oppsummering av avvik og mangler som defineres som TG2 og TG3 vises fra de neste sidene i rapporten.

Full tilstandsvurdering gjelder KUN enebolig, ikke andre bygninger på eiendommen. Inngår ikke i gitt mandat.

Hele rapporten må leses grundig.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1927

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Eldre bolig i tre oppført over støpte grunnmurer, antar fundamentert på stedlige løsmasser. Eldre tømmerkonstruksjon kledd med stående bordkledning hovedsakelig fra byggeår. Ingen isolering utover tømmerkonstruksjonen. Saltaksformet tak med eldre tidstypisk stokkbygd sperrekonstruksjon i tre (uisolert), med undertak av takbord. Yttertekking av betongtakstein fra 2007, ukjent oppbygging under takstein. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av stål, skiftet samtidig med taktekkingen i 2007. Øvrige beslag i stål.

Eldre vinduer hovedsakelig fra byggeår med karmen og rammer av tre og enkle glassruter. Vinduene i tilbygget mot sør er restaurert i 2017. Vindu på bad er byttet i senere tid og har 2-lags glass. Eldre ytterdører i tre hovedsakelig fra byggeår. Ytterdør i tilbygg mot sør er skiftet i senere tid, ukjent årstall.

Boligen har balkong/terrasse over innredet rom, med type asfaltbelegg e.l. som underlag og rekkverk i tre.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Hovedsakelig tregulv i alle etasjer, enkelte rom har beleg. Vegger av synlig tømmerkonstruksjon og trepanel. Trepanel også i takhimlinger. Overflatene har forskjellig type overflatebehandling. Profilerte malte tredører fra byggeår som innvendige dører. Rommene i loftsetasjen fremstår uferdige og her må det påregnes vesentlige utbedringer/oppgraderinger. Dette gjelder også et av rommene i 2. etasjen.

Bjelkelag mellom etasjer av tre med tidstypisk konstruksjons oppbygging, begrenset eller uisolert. Malte innvendige trapper mellom etasjer i tre fra byggeår.

Boligen har 2 ildsteder (vedkomfyr og vedovn) tilkoblet pipe med ukjent oppbygging, men kan se ut som mulig støpt/betong pipe.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etasje med tømmer konstruksjon på vegger og tregulv. Innredet med vaskeservant og frittstående badekar. Rommet er opprinnelig ikke et våtrom, men det er lagt inn vann og montert sluk i senere tid og rommet benyttes i dag som bad. Badet krever full renovering for å tåle normal bruk etter dagens krav.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre plassbygd og enkel kjøkkeninnredning fra opprinnelig byggeår, med benkeplate i tre. Kjøkkenet har også stålbenker som danner en slags kjøkkenøy. Fastmonterte hvitevarer er oppvaskmaskin. Rommet har kjøkkenventilator som ikke fungerer og som heller ikke har avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- Vann- og avløpsrør i boligen er av plast fra 2019, tilkoblet privat grunnboret vannbrønn og Biovac renseanlegg.

- Ca. 285 liters varmtvannstank fra 2008 plassert i grovkjeller.

- Generell luftutskifting i boligen skjer ved naturlig ventilasjon ved at vinduer åpnes, samt utettheter i eldre vinduer.

- Boligen har installert varmepumpe fra 2019 plassert i stue.

- El-anlegget i boligen er delvis fra byggeår og delvis fornyet i senere år. Sikringsskapet er skiftet i senere tid og har automatsikringer.

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

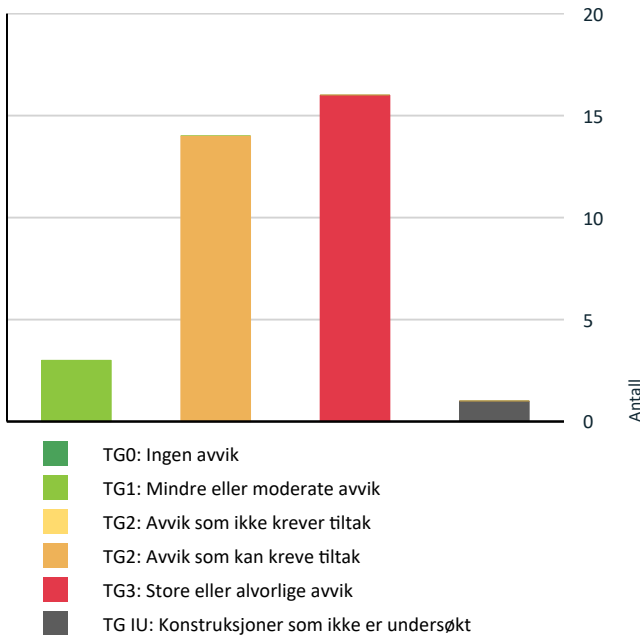
[Gå til side](#)

## Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger
- Undertegnede har ikke mottatt godkjente tegninger og byggesak fra kommunen, ukjent om dette finnes.

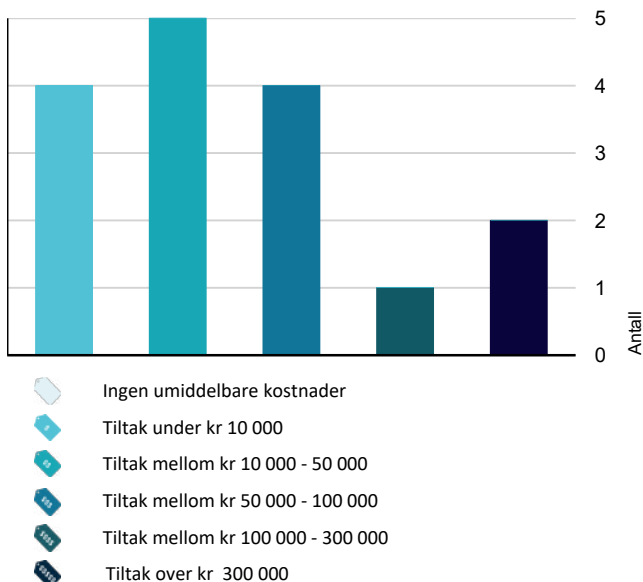
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

##### ! Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

TG 3:

- Yttertekking over trappehus fremstår i dårlig stand og er moden for utskifting. Undertaket er muligens også i noe dårlig forfatning. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

TG 2:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak. Det er stedvis også påvist skader på undertaket.

- Yttertekkingen er stedvis noe mangelfull ved møne og takstein ligger stedvis noe for tett.

- Det er stedvis påvist slitasje og antydning til råte på vindskier, pannebord og annet treverk.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

##### ! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

TG 3:

- Det er påvist nedløp som er utilstrekkelig festet/montert.

TG 2:

- Enkelte tak og mangler takrenner og nedløp. Det er også påvist skade/svekkelse på takrenne.

- Det manglende snøfangere på hele eller deler av taket selv om dette var krav på byggemeldingstidspunkt.

- Det er stedvis mangelfull bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

##### ! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Kledningen har stort etterslep på vedlikehold og har stedvis betydelige råteskader og mye slitasje. Det kan ikke utelukkes skader på tømmerkonstruksjonen bak kledningen.

- Yttervegger er ikke tilrettelagt for lufting og det er heller ikke registrert tilstrekkelig musetetting.

 **Kostnadsestimat: Over 300 000**

##### ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

TG 3:

- På siden mot nordvest ble det påvist skade og råteforekomster i takkonstruksjonen.

TG 2:

- Rommene i loftetasjen fremstår uferdige og det må påregnes vesentlige utbedringer og oppgraderinger.

- Takkonstruksjonen er begrenset kontrollert fra gulv i loftetasjen og deler av konstruksjonen er gjenbygget.



**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Flere av vinduene fremstår i dårlig forfatning og er modne for utskifting eller full restaurering. Det ble påvist værslitte-, myk- og råteforekomster i karmen/omramming utvendig og redusert vedlikehold. Enkelte vinduer kunne ikke åpnes eller var harde å åpne/lukke. Det ble også påvist sprekk i flere glassruter.



**Kostnadsestimat: Over 300 000**



## Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

TG 3:

- Ytterdører i tilbygg mot øst (trappehus) og dobbel dør til grovkjeller fremstår i dårlig forfatning og er modne for utskifting.

TG 2:

- Det er registrert avvik rundt omramming og ytre tetting på dør i tilbygg mot sør, samt løs pakningslist i nedre kant og manglende beslag under dørsvill.

- Det ble på øvrige ytterdører registrert manglende beslag og skade på/under dørsviller, værslitte overflater og ellers noe redusert vedlikehold. Enkelte dører har også justeringsbehov.



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Trappene har ikke tilfredsstillende rekkverk/håndlist ut ifra dagens forskrift.



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Målt høydeforskjell på på 2 m. lengde var stedvis godt over 20mm (målt 90 mm). Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 3 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik, men høydeforskjeller over 20 mm anses ikke som unormalt for eldre bygninger oppført i tømmerkonstruksjon.

- Det ble stedvis registrert en del svikt i gulvoverflater, samt mangelfull bæring av bjelkelag. (Se bilder)



**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

TG 3:

- Det ble påvist skade på sot-/feieluke. (Se bilde)

TG 2:

- Det ble registrert en del sotansamling i bunnen av pipen/bak feieluke.

- Det ble registrert brennbart materiale nærmere enn 30 cm fra ildsted.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

TG 3:

- Det mangler noe rekkverk i trappen ned til 1. etasje og i trappehuset.

TG 2:

- Det mangler håndløper på vegg i trappene.

- Rekkverk tilfredsstillende ikke dagens forskriftskrav til høyde (under 90 cm) eller åpninger i rekkverket og/eller trinn (over 10 cm).

- Trapp til loftetasjen fremstår noe bratt og tilfredsstillende ikke dagens krav til utførelse.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## Innvendig > Toalettrom under trapp

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er påvist sprekk i toalett.

- Rommet har ingen avtrekk. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

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



**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Avtrekksvifte er defekt og har manglende avtrekk.



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

El-anlegget i boligen er delvis fra byggeår og delvis fornyet i senere år. Sikringsskapet har automatsikringer.

Det foreligger ingen samsvarserklæring og/eller sluttkontroll på arbeider utført i senere år, og det er heller ikke foretatt en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dvs. også gjennomgang av eldre el-anlegg.

Se utvalgte bilder av registrerte avvik.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Boligen har røykvarslere tilkoblet mot sentral. Montert av godkjent foretak. Men dette fungerte ikke ved funksjonstest på befaringdagen. Det anbefales ytterligere undersøkelser vedr. brannforebygging av boligen og det kan ikke utelukkes tiltak.

Kostnadsestimat er noe usikkert pga. ukjent omfang av evt. tiltak. Det anbefales å innhente pris.

Forskrift om brannforebygging:

§ 8. Oppgradering av byggverk.  
Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarende nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler.

Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduerende tiltak eller ved en kombinasjon av slike. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Tømteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren ut ifra dagens krav.

- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker i muren.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

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

Det er avvik:

- Flere av rommene i loftsetasjen fremstår noe uferdige/uinnredet og har betydelige oppussings-/oppgraderingsbehov.

- Det ble stedvis påvist en del slitasje i bruksbelastede områder.

- Overflater er noe begrenset kontrollert pga. mye inventar og løsøre. Risiko for skjulte avvik.

## Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger.

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

Det er avvik:

- Det er stedvis påvist fukstskjolder på grunnmurer mot tilfylt terreng.

- Grovkjelleren har ingen eller begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

- Grovkjelleren er begrenset inspisert pga. mye inventar/løsøre. Risiko for skjulte avvik.

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

Det er avvik:

- Det ble påvist en del slitasje på overflater, samt dører som tar i karm og/eller dørsvill. Enkelte dører var også noe harde å åpne/lukke.

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


Det er avvik:

- Det er gjort observasjoner på at boligen ikke er helt musetett og selger opplyser om at det har vært tilfeller av mus i boligen. Det gjøres oppmerksom på at dette medfører risiko for skjulte skader i skjulte konstruksjoner.

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

Det er avvik:

### KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

#### **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

Det er avvik:



# Sammendrag av boligens tilstand

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Kjøkkenet har også en del slitasje, slark og enkelte bruksmerker.

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

Det er avvik:

- Det drypper litt fra fordelingsstamme i grovkjeller.
- Røranlegget er ikke montert med fordelingsstammer i tett rørfordelerskap med kontrollert drenering av evt. lekkasjevann til våtromsgulv med sluk. Men åpne fordelingsstammer er plassert i grovkjeller som for øvrig ikke har permanent gulv og det påløper derfor liten risiko for at evt. lekkasjevann kan gjøre skade på konstruksjoner/bygningsdeler.
- Røropplegget er plassert i kald kjeller og er noe begrenset isolert.

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

Det er avvik:

- Det ble ikke registrert vannlås under utslagsvask på kjøkken.
- Det ble registrert rørkobling som var tapet. Ikke fagmessig utførelse.
- Ukjent hvordan lufting av avløpsanlegget er ivaretatt.
- Avløp fra vaskemaskin føres rett i grunnen i grovkjeller.

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

Det er avvik:

- Det er noe begrenset lufting/ventilering av alle oppholdsrom, kun ved åpning av vinduer.

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

Det er avvik:

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur. Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er muligens avsluttet under utvendig terreng eller er ikke eksisterende. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er uansett overskredet.
- Det er mangelfull bortledning av takvann fra grunnmurer.

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

Det er avvik:

- Utenom enkelte riss/sprekker er det videre ikke registrert forhold som skulle tilsa at det er vesentlige svikt/svakheter i grunn eller fundamenter. Undertegnede har ikke foretatt kontroll av dette, da dette krever oppgraving og langvarige målinger.

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

Det er avvik:

- Boligen vurderes til å være plassert i område som kan være utsatt for flomfare iht. NVE sine oversiktskart.
- Terrengt rundt boligen er stedvis tilnærmet flatt og tilfredsstillende ikke dagens krav til fall forhold rundt byggverk.

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

Det er avvik:

- Det er ikke fremvist dokumentasjon av vannkvalitet på brønnvann. Det ble heller ikke registrert vannfilter.

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1927

**Kommentar**  
Ifg. eiendomsverdi.no

### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard - Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger - Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

## UTVENDIG

### Taktekking

Saltak tekket med betongtakstein. Ifg. opplysninger fra selger ble takstein byttet i 2007 av tidligere eier (ukjent foretak) og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse. Takstein fremstår tilsynelatende i OK stand med normal slitasjegrad basert på alder.

Taket ble kun inspisert fra bakkenivå pga. sikkerhet. Undertaket har ukjent tilstand, men er sannsynligvis tekket med tradisjonell asfaltpapp. Kvalitet på sammenføyninger og overlapp på undertekking er ikke mulig å vurdere uten vesentlig demontering av yttertekkingen, dette er ikke utført. Det anbefales derfor ytterligere undersøkelser av undertaket i sin helhet.

Tak over inngangsparti er tekket med type asfaltpapp, skiftet i senere tid og fremstår tilsynelatende i god stand.

Tak over trappehus er tekket med type membranduk e.l. Fremstår i dårlig stand og er moden for utskifting, TG 3.

Se også punkt under "Takkonstruksjon/Loft".

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

### TG 3:

- Yttertekkning over trappehus fremstår i dårlig stand og er moden for utskifting. Undertaket er muligens også i noe dårlig forfatning. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

### TG 2:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak. Det er stedvis også påvist skader på undertaket.

- Yttertekkningen er stedvis noe mangelfull ved møne og takstein ligger stedvis noe for tett.

- Det er stedvis påvist slitasje og antydning til råte på vindskier, pannebord og annet treverk.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

- Det må påregnes at yttertekkning på trappehuset må skiftes innen kort eller nær fremtid for å unngå lekkasjer/skader. Undertaket må muligens også utbedres/skiftes ut. Bør undersøkes ytterligere.

- Undertaket på boligen har ukjent tilstand, det anbefales derfor ytterligere undersøkelser av undertaket i sin helhet og det må kunne forventes lokale utbedringer. Ut ifra alder må det også kunne forventes at undertaket må skiftes ut på sikt eller i nærmeste fremtid, men omfanget er ukjent.

- Takstein/mønestein bør utbedres for å unngå at vann renner under yttertekkningen.

- Utskifting av vindskier, pannebord og annet treverk med råte/slitasje må påregnes, samt videre jevnlig vedlikehold.

Kostnadsestimat er usikkert pga. ukjent omfang og gjelder i hovedsak avvik med TG 3. Det anbefales å innhente pris på evt. utbedringer.

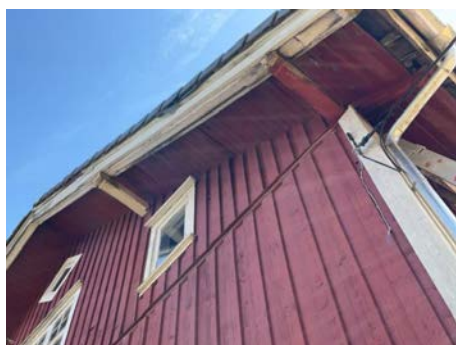
**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport



Bilde viser eks. på mangelfull montering av takstein ved møne.



Bilde viser eks. på råte/slitasje på vindskier og annet treverk.



Bilde viser yttertekkingen på trappehuset.

## TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av stål. Skiftet samtidig med taktekkingen i 2007 ifg. opplysninger fra selger. Nedløpsvann føres videre til terreng.

Takrenner, nedløp og beslag er ikke kontrollert for lekkasjer/utettheter da det var tørt på befaringsdagen. Nærmere undersøkelser kreves.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

### TG 3:

- Det er påvist nedløp som er utilstrekkelig festet/montert.

### TG 2:

- Enkelte tak og mangler takrenner og nedløp. Det er også påvist skade/svekkelse på takrenne.

- Det manglende snøfangere på hele eller deler av taket selv om dette var krav på byggemeldingstidspunkt.

- Det er stedvis mangelfull bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

- Utbedring av avløp må prioriteres innen kort tid for å unngå ytterligere skader på yttervegger.

- Det anbefales å montere takrenner og nedløp hvor dette mangler. Takrenner og nedløp beskytter veggen mot større fukt påkjenninger og vil kunne forlenge levetiden på veggen.

- Snøfangere bør monteres på tak over/i nærhet til der folk og husdyr kan oppholde seg/ferdes. Det påløper fare/risiko for snøras.

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

Kostnadsestimat gjelder i hovedsak avvik med TG 3.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Bilde viser eks. på manglende nedløp.



Bilde viser nedløp som er utilstrekkelig festet/montert.

# Tilstandsrapport



Bilde viser manglende takrenner og nedløp på trappehus.



Taket har ikke montert snøfangere.



## Veggkonstruksjon

Eldre tømmerkonstruksjon kledd med stående bordkledning hovedsakelig fra byggeår. Ingen isolering utover tømmerkonstruksjonen.

Kledningen fremstår med vesentlig etterslep på vedlikehold og det ble stedvis påvist råte/myk kledning, avflassing av maling, delvis løse kledningsbord og åpninger i utvendig vegg (se bilde).

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

- Kledningen har stort etterslep på vedlikehold og har stedvis betydelige råteskader og mye slitasje. Det kan ikke utelukkes skader på tømmerkonstruksjonen bak kledningen.

- Yttervegger er ikke tilrettelagt for lufting og det er heller ikke registrert tilstrekkelig musetetting.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

- Full renovering av yttervegger må kunne påregnes på store deler av boligen, ellers betydelig vedlikeholdsbehov. Det kan heller ikke utelukkes utbedring av evt. skader på tømmerkonstruksjonen. Ved renovering av yttervegger, må det påsees at det tilrettelegges for bedre lufting og tilstrekkelig musetetting.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

## Takkonstruksjon/Loft

# Tilstandsrapport

Boligen er saltaksformet med eldre tidstypisk stokkbygd sperrekonstruksjon i tre med undertak av takbord. Uisolert. Takkonstruksjonen har normale skjevheter ut fra alder og byggemåte.

Det er ikke tilrettelagt for lufting i gesimser, men utettheter i konstruksjonen ivaretar lufting slik konstruksjonen er oppbygd nå. Det er montert en type vindsperre papp mellom sperrer enkelte plasser, som fremstår noe utett. Loftsrommet er ikke isolert og kan med fordel etterisoleres. Dette ansees ikke som et avvik, men en oppfordring til utbedring som vil kunne begrense varmetapet.

Kaldtloft ble noe begrenset inispisert fra gulv i loftsetasjen hvor konstruksjonen er delvis åpen helt opp til møne.

Ifg. opplysninger fra selger er deler av taket på siden mot nordøst utbedret etter en tidligere lekkasje og fremstår tilsynelatende i god stand.

På siden mot nordvest ble det påvist skade og råteforekomster i takkonstruksjonen, TG 3. (Se bilder)

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 3:

- På siden mot nordvest ble det påvist skade og råteforekomster i takkonstruksjonen.

TG 2:

- Rommene i loftetasjen fremstår uferdige og det må påregnes vesentlige utbedringer og oppgraderinger.

- Takkonstruksjonen er begrenset kontrollert fra gulv i loftsetasjen og deler av konstruksjonen er gjenbygget.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Takkonstruksjon med synlige skader må utbedres i nærmeste fremtid for å unngå ytterligere skadeutvikling. Yttertekkingen rundt skadested må også undersøkes nærmere. Det kan ikke utelukkes lekkasjer i dette området.

- Det anbefales ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen i sin helhet. Risiko for skjulte avvik. (Fukt/kondens/råte og skadeinsekter)

- Det må påregnes vesentlige utbedringer og oppgraderinger av rommene i loftsetasjen for å kunne benytte disse som oppholdsrom. Det ble ikke registrert isolasjon i taket/himlingen eller skråhimling. Dette ansees ikke som et avvik, men en oppfordring til utbedring som vil kunne begrense varmetapet.

Ved etterisolering av taket/himlingen må dette utføres fagmessig ift. dampspærre, lufting, tett loftsluke osv. (f.eks. iht. Sintef sine anbefalinger).

Kostnadsestimat er noe usikkert pga. ukjent omfang og gjelder i hovedsak reparasjon av synlig skade. Det anbefales å innhente pris på reparasjon/utbedring.

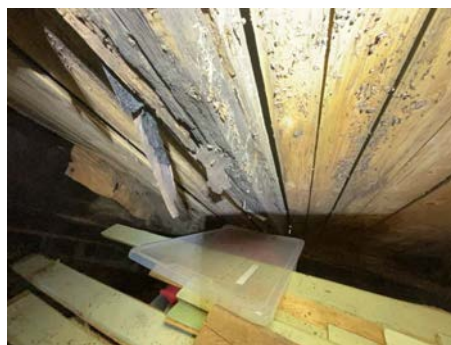
**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Bilde viser skade i takkonstruksjon



Bilde viser området rundt skadested



Bilde viser råte i taksperre-/bjelke



Bilde viser utbedret takkonstruksjon etter tidligere skade/lekkasje

 **Vinduer**

# Tilstandsrapport

Eldre vinduer hovedsakelig fra byggeår med karmen og rammer av tre og enkle glassruter. Ifg. opplysninger fra selger er vinduene i tilbygget mot sør restaurert i 2017. Vindu på bad er byttet i senere tid og har 2-lags glass.

Generelt fremstår flere av vinduene i dårlig forfatning og er modne for utskifting og/eller full restaurering.

Merk!!! Ved utskifting av vinduer med samme størrelse, type og utseende som de gamle, trenger man som hovedregel ikke å søke. Regnes som vedlikehold. Men vær obs på at vernestatus på bygningen kan legge begrensninger på hva du har lov til å gjøre ved bytting av vinduer. Nærmere undersøkelser kreves.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Flere av vinduene fremstår i dårlig forfatning og er modne for utskifting eller full restaurering. Det ble påvist værslitte-, myk- og råteforekomster i karmen/omramming utvendig og redusert vedlikehold. Enkelte vinduer kunne ikke åpnes eller var harde å åpne/lukke. Det ble også påvist sprekk i flere glassruter.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det må påregnes at eldre vinduer må skiftes ut eller restaureres innen kort eller nær fremtid. (Se beskrivelses tekst vedr. vernestatus)

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



## TG 3 Dører

Eldre ytterdører i tre hovedsakelig fra byggeår. Ytterdør i tilbygg mot sør er skiftet i senere tid, ukjent årstid.

Enkelte eldre ytterdører fremstår i dårlig forfatning og er modne for utskifting.

Hovedinngangsdører ved inngangsparti fungerer som tiltenkt, men har noe etterslep på vedlikehold.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 3:

- Ytterdører i tilbygg mot øst (trappehus) og dobbel dør til grovkjeller fremstår i dårlig forfatning og er modne for utskifting.

TG 2:

- Det er registrert avvik rundt omramming og ytre tetting på dør i tilbygg mot sør, samt løs pakningslist i nedre kant og manglende beslag under dørsvill.

- Det ble på øvrige ytterdører registrert manglende beslag og skade på/under dørsviller, værslitte overflater og ellers noe redusert vedlikehold. Enkelte dører har også justeringsbehov.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det må påregnes at ytterdører til grovkjeller og trappehus mot øst må byttes innen kort eller nær fremtid.

- Basert på alder og tilstand må det kunne forventes at øvrige ytterdører er en del av det fremtidige vedlikeholds- og/eller utskiftingsbehovet. Det må kunne påregnes utbedringer, reparasjon og vedlikehold av eksisterende dører for at disse skal fungere som tiltenkt og for å evt. kunne forlenge levetiden ytterligere.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har balkong/terrasse over innredet rom, med type asfaltbelegg e.l. som underlag og rekkverk i tre. Ifg. opplysninger fra selger er takterrassen utbedret i 2016.

Fremstår tilsynelatende i god stand med normal alderslitasje. Noe etterslep på vedlikehold av overflater på rekkverk, ellers OK.

### Vurdering av avvik:

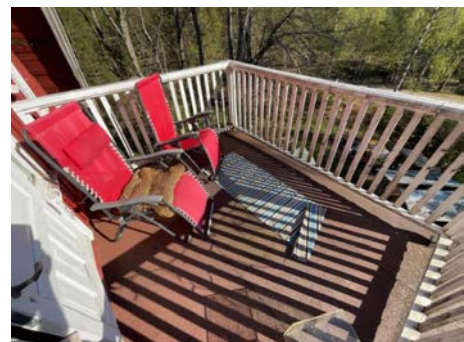
- Det er avvik:

- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Tiltak er ikke prekärt. Men det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig, samt påse at gjenstander ikke lager hull i membranen. Montering av terrassebord e.l. vil kunne gi bedre beskyttelse og forlenge levetiden på membranen, men påse at høyden på rekkverk ikke blir lavere enn 1,0 meter.



## ! TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapper av betong.

Trappene har noe etterslep på vedlikehold og avvik på rekkverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

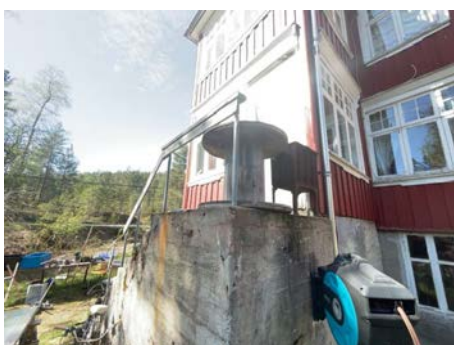
- Trappene har ikke tilfredsstillende rekkverk/håndlist ut ifra dagens forskrift.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

- Det må monteres tilfredsstillende rekkverk og håndlist i trappene for å lukke avviket og for å ivareta sikkerheten. Det er krav til rekkverk og håndlist i trapper hvor høydeforskjell er over 50 cm. til bakken/terreng.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Hovedsakelig tregulv i alle etasjer, enkelte rom har belegg. Vegger av synlig tømmerkonstruksjon og trepanel. Trepanel også i takhimplinger. Overflatene har forskjellig type overflatebehandling.

Overflatene har jevnt over normal bruksslitasje og lokale skjevheter ut ifra alder og konstruksjons oppbygging. Tørkesprekker i tømmer, panel og listverk, merker etter bilder, hyller og solbleking må normalt påregnes.

Rommene i loftsetasjen fremstår uferdige og her må det påregnes vesentlige utbedringer og oppgraderinger om rommene skal benyttes som oppholdsrom. Dette gjelder også et av rommene i 2. etasjen.

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

- Flere av rommene i loftsetasjen fremstår noe uferdige/uinnredet og har betydelige oppussings-/oppgraderingsbehov.

- Det ble stedvis påvist en del slitasje i bruksbelastede områder.

- Overflater er noe begrenset kontrollert pga. mye inventar og løssøre. Risiko for skjulte avvik.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

- Ny eier må selv vurdere behovet for oppussing og fornyelse av eldre utidsmessige overflater uten avvik. Skadde og slitte overflater krever oppussing/utbedring for å kunne lukke avviket til TGO eller TG1.

- Ny eier må selv vurdere omfanget av oppussingen/oppgraderingen av rom i 2. etasje og rommene i loftsetasjen ut ifra fremtidig bruksbehov. Men det anbefales å etterisolere for å begrense varmetapet. Også omtalt under punkt "Takkonstruksjon/Loft".

- Det anbefales ytterligere undersøkelser av overflatene i sin helhet når rommene er ryddet/tømt. Det påløper risiko for skjulte avvik.



# Tilstandsrapport



Bilde viser eks. på slitasje på gulv i bruksbelastet område.



Bilde viser eks. på slitasje på gulv i kjøkken.



Bilde viser eks. på uferdig, delvis uinnredet rom i 2. etasje



Bilde viser eks. på uinnredet rom i loftsetasjen.

## ! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelag mellom etasjer av tre med tidstypisk konstruksjonsoppbygging. Ukjent isolasjonsevne, antar begrenset eller ingen isolasjon i etasjeskillere. Nærmere undersøkelser kreves.

Det ble registrert større lokale skjevheter i gulv/bjelkelag i flere rom/etasjer, samt stedvis svikt og knirk i gulvoverflater.

Ved stikkmåling i 2. etasje ble det registrert over 9 cm høydeforskjell innenfor 2 meter.

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

- Målt høydeforskjell på på 2 m. lengde var stedvis godt over 20mm (målt 90 mm). Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 3 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik, men høydeforskjeller over 20 mm anses ikke som unormalt for eldre bygninger oppført i tømmer konstruksjon.

- Det ble stedvis registrert en del svikt i gulvoverflater, samt mangelfull bæring av bjelkelag. (Se bilder)

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

- Oppretting må vurderes av ny eier. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres eller gulv/bjelkelag skal skiftes ut, kan man vurdere slike tiltak. Ny eier må selv vurdere eventuelt behov for oppretting.

- Bjelkelag og bæringer må utbedres/forsterkes for å kunne minske svikt i gulv/bjelkelag noe. Men ny eier må selv vurdere omfanget og evt. behovet for dette.

Bæresøyler/bjelker som står direkte ned på bakken/terreng bør understøttes med støpte fundamenter for å unngå fuktopptrekk/skader på søylene.

Det gjøres oppmerksom på at skjevheter og svikt i gulv kan forårsake knirk. Ikke unormalt for denne type eldre bygninger.

Kostandsestimat er usikkert, men gjelder i hovedsak utbedring av fundamentering og forsterking av bjelkelag i 1. etasje. IKKE full oppretting av alle gulv.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Bilde viser eks. på bæresøyle/bjelke rett ned på bakken/terreng i grovkjeller

# Tilstandsrapport



Bilde viser provisorisk/midlertidig bæring i grovkjeller.



Utkast-strek på laser er 11 cm på målestokk. Bilde viser ca. 9 cm høydeforskjell innenfor 2 meter i gang i 2. etasje.

## TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, det foreligger heller ikke dokumentasjon på at bygget er utført med radonsperre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger.

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har 2 ildsted (vedkomfyr og vedovn) tilkoblet pipe med ukjent oppbygging, men kan se ut som mulig støpt/betong pipe.

Ved inspeksjon av utvendige overflater på pipe og brannmur, ble det ikke registrert sprekker eller riss av betydning. Vedovner ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen, men fremstår tilsynelatende i OK stand og fungerer fint ifg. selger.

Ukjent når siste tilsyn og feiing ble utført. Henviser til selger for mer informasjon.

Det ble registrert flere piper i boligen, men disse var ikke tilkoblet ildsteder og ikke i bruk på befaringsdagen. Ikke videre kontrollert, kun til opplysning.

For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- TG 3:
- Det ble påvist skade på sot-/feieluke. (Se bilde)

### TG 2:

- Det ble registrert en del sotansamling i bunnen av pipen/bak feieluke.
- Det ble registrert brennbart materiale nærmere enn 30 cm fra ildsted.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Sotluke må repareres/skiftes ut for å lukke dette avviket.
- Sotansamling i pipe må fjernes/tømmes. Det påløper fare for varmeutvikling/brann i gammel sotansamling.
- Brennbare materialer må tildekkes med ildfaste plater for å lukke avviket. Alternativt må det fremlegges dokumentasjon som viser min. avstand fra ildsted til brennbart.
- Det anbefales ytterligere kontroll av pipe og ildsted av lokalt brann- og feiervesen. Det kan ikke utelukkes tiltak/utbedringer.

Prisestimat gjelder kun avvik med TG 3, dvs. utbedring av defekt sotluke.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Bilde viser eks. på en del sotansamling nederst i pipa

# Tilstandsrapport



Bilde viser defekt sot-/feieluke, nedre hengsle mangler.



Bilde viser eks. på brennbart materiale nærmere enn 30 cm fra ildsted



## TO 2 Rom Under Terreng

Rommet har betong/mur-vegger og hulltaking er derfor ikke foretatt.

Deler av grovkjelleren er plassert under tilfylt terreng. Rommet har ikke permanent gulv, kun enkelte utplasserte trelemmer og/eller jordmasser.

Det må kunne påregnes vesentlige oppgraderinger av grovkjelleren hvis denne skal ha en viss standard opp mot dagens krav, men ny eier må selv vurdere omfanget av dette opp mot fremtidig bruksbehov.

Kommenteres videre i punkt for "grunnmur og fundamenter" og "drenering".

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er stedvis påvist fuktstjolder på grunnmur mot tilfylt terreng.

- Grovkjelleren har ingen eller begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

- Grovkjelleren er begrenset inspisert pga. mye inventar/løsoøre. Risiko for skjulte avvik.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- På generelt grunnlag anbefales det god ventilering/gjennomlufting av rom under terreng for å begrense fuktinnholdet i rommet. Høyt fuktinnhold over tid vil kunne føre til fuktskader, sopp, mugg, råte m.m. på bygningsdeler.

- Eldre kjellere bør ha jevnlig tilsyn, og det må kunne forventes fuktopptrekk på gulv og vegger ifra grunnen pga. byggemåte. Utvendige drenerings tiltak, god ventilering/gjennomlufting og evt. støping av gulv vil kunne begrense evt. fuktproblemer noe.

- Det anbefales ytterligere kontroll av grovkjelleren når denne er ryddet/tømt. Det kan ikke utelukkkes andre skjulte skader/avvik.



# Tilstandsrapport



## TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malte tretrapper fra byggeår.

Trappene fremstår i påregnelig stand ut ifra alder og normal bruksslitasje, men har avvik på rekkverk og åpninger mellom trinn.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 3:

- Det mangler noe rekkverk i trappen ned til 1. etasje og i trappehuset.

TG 2:

- Det mangler håndløper på vegg i trappene.
- Rekkverk tilfredsstillende ikke dagens forskriftskrav til høyde (under 90 cm) eller åpninger i rekkverket og/eller trinn (over 10 cm).
- Trapp til loftsetasjen fremstår noe bratt og tilfredsstillende ikke dagens krav til utførelse.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

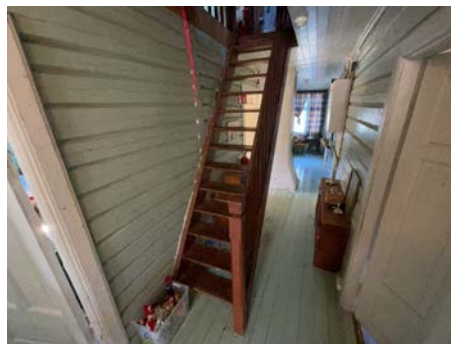
- Det må monteres tilfredsstillende rekkverk hvor dette mangler, for å ivareta sikkerheten i trappene.
- Håndløper bør monteres for lukke avviket. Forskriftskrav om rekkverk og håndløper har eksistert siden 1967.

- Det er ikke krav til utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens krav, men åpninger i rekkverk og mellom trinn anbefales at sikres mot klatring og fall for å ivareta sikkerheten.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Bilde viser eks. på manglende håndløper og rekkverk



Bilde viser eks. på manglende håndløper og rekkverk

## TG 2 Innvendige dører

Profilerte malte tredører fra byggeår som innvendige dører.

Dørene ble kontrollert for heng i karm og dørsvill. Funksjon, flere dører står skjevt i i åpningen og tar i karm/terskel. Dørene har også en del slitasje på overflater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det ble påvist en del slitasje på overflater, samt dører som tar i karm og/eller dørsvill. Enkelte dører var også noe harde å åpne/lukke.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det må kunne påregnes reparasjon, vedlikehold og justeringsbehov på enkelte dører, hvis disse skal fungere som tiltenkt. Ut ifra alder/slitasje må det kunne forventes at innvendige dører vil være en del av det fremtidige restaurerings- og/eller utskiftingsbehovet.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Andre innvendige forhold

### TIL INFORMASJON:

Selger opplyser om at det har vært tilfeller av mus i boligen. Det ble ikke registrert eller påvist museavføring eller tegn til museaktivitet på befaringsdagen, men det gjøres oppmerksom på at eldre boliger med manglende tiltak vedr. musetetting, vil i mange tilfeller kunne være utsatt for at mus/ gnagere som trenger inn i boligen og/eller skjulte konstruksjoner. Mus/ gnagere kan f. eks. forårsake skader på el. anlegg, rør, kabler, bygningsmateriell m.m. i lukkede konstruksjoner.

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

Det må normalt påregnes jevnlig tiltak og kontroll for å hindre skadedyr i å trenge inn i boligen og/eller andre tilleggsbygninger.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er gjort observasjoner på at boligen ikke er helt musetett og selger opplyser om at det har vært tilfeller av mus i boligen. Det gjøres oppmerksom på at dette medfører risiko for skjulte skader i skjulte konstruksjoner.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det anbefales ytterligere undersøkelser. Tiltak vedr. musetetting anbefales både inn- og utvendig. Skadedyr som mus/gnagere kan forårsake skader på el. anlegg, rør, kabler, bygningsmateriell m.m. i lukkede/skjulte konstruksjoner.

## TG 3 Toalettrom under trapp

Det er etablert et lite toalettrom under trapp i 1. etasje i 2019. Trepanel på vegger og støpt gulv. Innredet med toalett og håndvask/servant.

Rørleggerarbeid er utført av Jarle Håkedal og dokumentasjon foreligger.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist sprekk i toalett.

- Rommet har ingen avtrekk. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Toalett må repareres/skiftes ut innen kort tid. Det påløper risiko for lekkasje.

- Mekanisk avtrekk og tilluftspalte under/ved dør må etableres på toalettrom. Krav i TEK 17 og toalettrommet ble etablert i 2019.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

Bad med tømmer konstruksjon på vegger og tregulv. Innredet med vaskeservant og frittstående badekar.

Rommet er opprinnelig ikke et våtrom, men det er lagt inn vann og montert sluk i senere tid og rommet benyttes i dag som et bad.

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

### Vurdering av avvik:

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

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

- Våtrommet må påregnes renovering da det er utette løsninger på gulv og vegger. Påse at alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. utbedres fagmessig iht. dagens krav og dokumenteres.

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimatet er satt ut ifra en enkel oppgradering, men iht. gjeldende TEK. Pris kan bli vesentlige høyere ved valg av andre løsninger, ombygging, materialvalg, utstyr osv.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## 1. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner (tømmer vegger).

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

Eldre plassbygd og enkel kjøkkeninnredning fra opprinnelig byggeår, med benkeplate i tre. Kjøkkenet har også stålbenker som danner en slags kjøkkenøy. Fastmonterte hvitevarer er oppvaskmaskin.

Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller gassalarm. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.

Kjøkkenet fremstår ellers med en del slitasjer på overflater og er noe utidsmessig.

TG gis for slitasjegrad basert på alder, ikke mot dagens kjøkken og løsninger. Det må kunne forventes at kjøkkenet vil være en del av det fremtidige modernisering- og oppgraderingsbehovet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Kjøkkenet har også en del slitasje, slark og enkelte bruksmerker.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av deler og/eller hele kjøkkeninnredningen. I den forbindelse bør lekkasjevarsler og gassalarm monteres for å ivareta lekkasjesikring. Ny eier må selv vurdere omfanget av utbedring/utskifting.



### 1. ETASJE > KJØKKEN

### Avtrekk

# Tilstandsrapport

Rommet har kjøkkenventilator som ikke fungerer og som heller ikke har avtrekk ut.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Avtrekksvifte er defekt og har manglende avtrekk.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Avtrekksvifte må repareres/skiftes ut og det må etableres tilfredsstillende avtrekk.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vann- og avløpsrør i boligen er av plast fra 2019, ifg. opplysninger fra selger.

Vannrørplogget er av typen rør-i-rør, men fordelerstammer er ikke plassert i tett rørfordelerskap. Fordeler stammer er plassert åpent og er synlig i grovkjeller.

Stoppekran lokalisert i grovkjeller ved trykktank. Funksjonstestet, OK.

Rørarbeidet er montert av autorisert rørlegger (Rørlegger Jarle Håkedal).

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det drypper litt fra fordelingsstamme i grovkjeller.

- Rørplogget er ikke montert med fordelingsstammer i tett rørfordelerskap med kontrollert drenering av evt. lekkasjevann til våtromsgulv med sluk. Men åpne fordelingsstammer er plassert i grovkjeller som for øvrig ikke har permanent gulv og det påløper derfor liten risiko for at evt. lekkasjevann kan gjøre skade på konstruksjoner/bygningsdeler.

- Rørplogget er plassert i kald kjeller og er noe begrenset isolert.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Lekkasje fra fordelerstamme må utbedres.

- Tiltak vedr. åpne fordelerstammer er ikke prekært, men det gjøres likevel oppmerksom på dette. Ved evt. oppgradering av grovkjeller/gulv påse at fordelingsstammer blir montert i tett rørfordelerskap med kontrollert drenering av evt. lekkasjevann til sluk og/eller waterguard med automatisk vannstopventil.

- Det må påregnes tiltak vedr. rørplogget i grovkjeller på vinterstid/kalde perioder for å unngå at vann fryser. Det påløper risiko for frostspreng i vannrør.



### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Synlige avløpsrør ble besiktiget på kjøkken og i grovkjeller. Det ble ikke registrert lekkasje fra rørkoblinger ved funksjonstest ved vannspyling i vask/toalett.

Rørarbeidet er montert av autorisert rørlegger (Rørlegger Jarle Håkedal).

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Det ble ikke registrert vannlås under utslagsvask på kjøkken.
  - Det ble registrert rørkobling som var tapet. Ikke fagmessig utførelse.
  - Ukjent hvordan lufting av avløpsanlegget er ivarettatt.
  - Avløp fra vaskemaskin føres rett i grunnen i grovkjeller.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Det bør foretas ytterligere undersøkelser og det må påregnes tiltak av nevnte avvik.



Bilde viser manglende vannlås



Bilde viser avløp som føres direkte til grunnen i grovkjeller



Bilde viser tapet rørkobling

## TG 2 Ventilasjon

Generell luftutskifting i boligen skjer ved naturlig ventilasjon ved at vinduer åpnes, samt utettheter i eldre vinduer. Ansees som normalt for byggeperioden.

Ventilasjon og avtrekk på vanlige boliger har hatt lite oppmerksomhet helt fram til slutten av 90-tallet. En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov. Ved evt. innsetting av nye tette vinduer, anbefales det enten vinduer med luftespalte, eller montering av veggventiler i alle oppholdsrom. Montering av ventilasjonsanlegg kan også være en god løsning.

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

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Det er noe begrenset lufting/ventilering av alle oppholdsrom, kun ved åpning av vinduer.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Det anbefales en nærmere vurdering/gjennomgang av behovet ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov. Det kan ikke utelukkes tiltak.

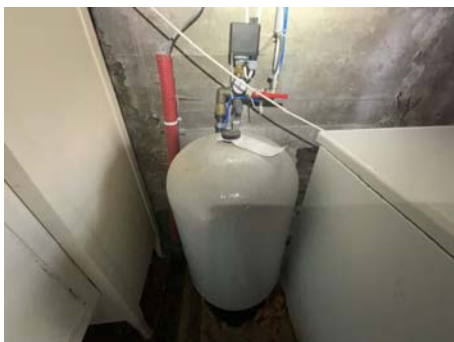
## TG 1 Andre VVS-installasjoner

I grovkjeller er det installert en trykktank for vann fra privat grunnboret brønn. Denne gir vanntrykk ut til forskjellige tappesteder i boligen som f.eks. bad, kjøkken og toalett.

TG 1 gis for at denne fungerte fint på befaringsdagen. Ved behov for ytterligere kontroll må dette utføres av fagkyndig.



# Tilstandsrapport



## TG 1 Varmtvannstank

Ca. 285 liters varmtvannstank fra 2008 plassert i grovkjeller. Varmtvannstank fungerte, ingen lekkasje registrert. OK.

Gulv og sluk blir vurdert i annet punkt.



## TG 1 Andre installasjoner

Boligen varmes opp via varmepumpe plassert i stue.

Varmepumpen er fra 2019 ifg. selger og fungerer fint. Ukjent service-/vedlikeholds historikk. Henviser til selger for mer informasjon.

Undertegnede er ikke ekspert og har heller ikke videre kompetanse på varmepumper. TG gis for at varmepumpen fungerte på befaringsdagen. Service/vedlikehold må kunne forventes hvis dette ikke er utført i senere/nyere tid.



2019



## TG 3 Elektrisk anlegg

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

El-anlegget i boligen er delvis fra byggeår og delvis fornyet i senere år. Sikringsskapet har automatsikringer.

Det foreligger ingen samsvarserklæring og/eller sluttkontroll på arbeidet utført i senere år, og det er heller ikke foretatt en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dvs. også gjennomgang av eldre el-anlegg.

Se utvalgte bilder av registrerte avvik.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Ukjent. Birkeland Elektro installerte det elektriske anlegget ifm.**

# Tilstandsrapport

## pumpe til brønn og kontakt på kjøkkenet.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei Ikke hatt kontroll etter at vi kjøpte boligen i 2015**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ja Når oppvaskmaskin og stekeovn brukes samtidig.**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Ja**
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 Det er ikke foretatt el-tilsyns kontroll de siste 5 år og det foreligger heller ingen samsvarserklæring på senere utførte arbeider. Ut ifra observasjoner som er gjort på befaringsdagen anbefales det derfor en utvidet kontroll/vurdering av hele det elektriske anlegget i boligen av godkjent el-takstmann/kontrollør.**

## Generell kommentar

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

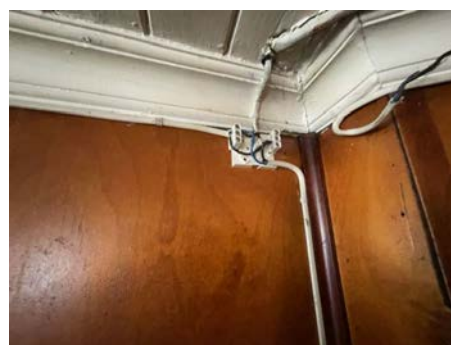
- Kostnadsestimat er usikkert da omfanget av utbedringer er ukjent og undertegnede ikke har elektro kompetanse. En godkjent el-takstmann eller godkjent elektrovirksomhet vil kunne sette en mer nøyaktig pris etter kontroll/vurdering.



Bilde viser eks. på hull/åpninger i sikringskap



Bilde viser eks. på ledning som er utilstrekkelig festet



Bilde viser eks. på åpen koblingsboks



Bilde viser eks. på ledning som er utilstrekkelig festet

 **TG 3 Branntekniske forhold**

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

# Tilstandsrapport

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

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

Boligen har røykvarslerer tilkoblet mot sentral. Montert av godkjent foretak. Men dette fungerte ikke ved funksjonstest på befaringsdagen. Det anbefales ytterligere undersøkelser vedr. brannforebygging av boligen og det kan ikke utelukkes tiltak.

Kostnadsestimat er noe usikkert pga. ukjent omfang av evt. tiltak. Det anbefales å innhente pris.

## Forskrift om brannforebygging:

### § 8. Oppgradering av byggverk.

Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggregler.

Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved en kombinasjon av slike. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ukjent Det anbefales ytterligere undersøkelser vedr. brannforebyggende tiltak av boligen.**
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ja**
- Er det mangler på røykvarslerer i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ukjent**
- Er det skader på røykvarslerer?  
**Ja Røykvarslerer fungerer ikke på befaringsdagen.**

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Ukjent eksakt byggegrunn, mulig av stedlige løsmasser.

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

TG settes ikke for byggegrunn, kun til informasjon.



## TG 2 Drenering

Dreneringsløsninger mulig fra byggeperioden. Ukjente løsninger. Det ble ikke registrert grunnmursplast på sidene av grunnmur som har tilfyllt terreng, mulig dette ligger under overflate.

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til terreng ved hushjørner. Dersom det er lagt drenerør, vil det være påregnelig at disse begrenset effekt som følge av alderssviklerer.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur. Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er muligens avsluttet under utvendig terreng eller er ikke eksisterende. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er uansett overskredet.
  - Det er mangelfull bortledning av takvann fra grunnmurer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Det bør foretas ytterligere undersøkelser. Det er ut fra observasjoner innvendig påvist indikasjoner på at dreneringen er utilstrekkelig og har i dag noe begrenset effekt. Ut ifra alder/tilstand må det kunne forventes full oppgradering/fornyning av dreneringen i nærmeste fremtid, samt system for bortledning av takvann.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

# Tilstandsrapport

Støpte eldre grunnmurer fra byggeår.

Grunnmurene fremstår i påregnelig tilstand ut fra alder- og byggemåte.

Det ble stedvis registrert enkelte sprekker/riss i grunnmuren, men ingen indikasjon på vesentlige skjevheter, skader eller andre avvik som kan relateres på feil ved grunnmur og fundament.

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

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Utenom enkelte riss/sprekker er det videre ikke registrert forhold som skulle tilsi at det er vesentlige svikt/svakheter i grunn eller fundamenter. Undertegnede har ikke foretatt kontroll av dette, da dette krever oppgraving og langvarige målinger.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Reparasjon/vedlikehold av sprekker og andre overflater må påregnes. Det anbefales også å følge med jevnlig for å observere om sprekkenes utvider seg/ blir større.



## TG 3 Forstøtningsmurer

Boligen har eldre forstøtningsmur i betong på siden mot nord.

Forstøtningsmurer fremstår i noe dårlig forfatning. Det er påvist vesentlige sprekker og svekkelser i muren. Det er heller ikke montert rekkverk eller annen sikring ut ifra dagens krav.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren ut ifra dagens krav.

- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker i muren.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det må påregnes riving og /eller vesentlige utbedringer for å få muren tilbake i normal god stand uten avvik. Forstøtningsmuren må også sikres med rekkverk/annen sikring for å forhindre fall.

Kostnadsestimat er noe usikkert pga. ukjent omfang. Det anbefales å innhente pris på riving/gjenoppbygging og/eller utbedring.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Terrenforhold

Boligen står på nærmest flatt/svakt skrånet terreng omgitt av opparbeidet hage med plen og naturlig vegetasjon.

Boligen vurderes til å være plassert i område som kan være utsatt for flomfare iht. NVE sine oversiktskart.

NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Boligen vurderes til å være plassert i område som kan være utsatt for flomfare iht. NVE sine oversiktskart.

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Ukjent historikk vedr. flom. Men tiltak trenger ikke være prekært. Undertegnede ønsker likevel å gjøre kjøper oppmerksom på dette. For mer informasjon henvises det til NVE Aktsomhetskart for flom.

- Det anbefales å etablere fall vekk fra boligen.

Dagens krav sier følgende:

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



## ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannledning av plast (PEL), tilkoblet egen privat grunnboret brønn.

Avløpsrør i plast tilkoblet privat Biovac renseanlegg. Installert i 2019 av Rørlegger Jarle Håkedal ifg. opplysninger fra selger. Ikke videre kontrollert av undertegnede. Ved behov for ytterligere kontroll av anlegget henvises det til fagkyndig og/eller selger.

Det foreligger dokumentasjon på arbeid/utførelse og anlegget.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke fremvist dokumentasjon av vannkvalitet på brønnvann. Det ble heller ikke registrert vannfilter.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det anbefales å foreta måling av brønnvann og vannkvalitet. Mulige tiltak.

# Tilstandsrapport



## Septiktank

Ifg. selger er det er ikke nedgravd septiktank på eiendommen. Kun til opplysning, TG settes ikke.

## Oljetank

Undertegnede er ikke gjort kjent med at det er nedgravd oljetank på eiendommen. TG settes ikke, kun til opplysning.

# 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

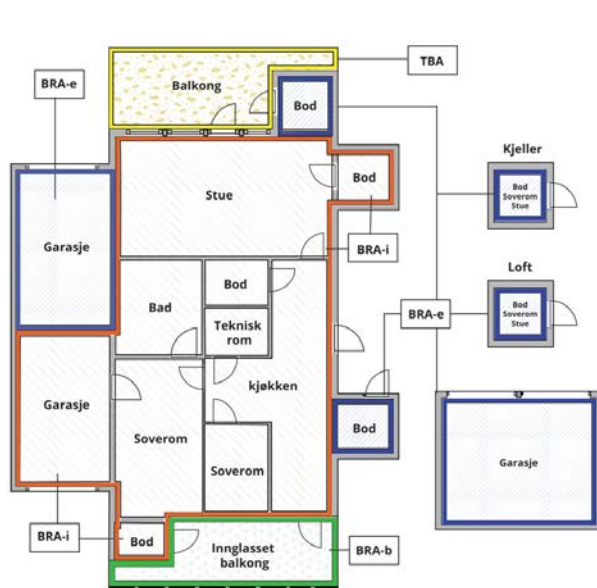
## Hva er måleverdig areal?

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

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loftsetasje	62			62	6		62
2. Etasje	116			116			116
1. Etasje	121			121	6		121
Kjeller	7			7			7
<b>SUM</b>	<b>306</b>				<b>12</b>		<b>306</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>306</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Uinnredet loft 1, Uinnredet loft 2, Uinnredet loft 3		
2. Etasje	Uinnredet rom, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5, TV-stue, Trapperom		
1. Etasje	Stue, Butikklokale, Kjøkken, Bad, Bod, Spisestue, Entré med trapp/toalett under trapp, Trapperom		
Kjeller	Verksted		

### Kommentar

VEDR. AREALMÅLING:

- Det er kun verksted i grovkjeller som har permanent gangbart gulv (støpt gulv) og som er vurdert som måleverdig. Øvrige rom i grovkjeller har varierende lav høyde og ikke permanent gulv, kun stedvis dekket med trelemmer og/eller underlag av jordmasser (ca. 107 kvadrat).
- Balkong og betongplating foran inngangsparti er vurdert som Åpent areal.

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

- Rom i loftsetasjen har innredede rom og fremstår noe uferdige, samt en del skjelheter i gulv- og takkonstruksjoner.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: - Undertegnede har ikke mottatt godkjente tegninger og byggesak fra kommunen, ukjent om dette finnes.



### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Risikoklasse 4 - brannklasse 1.

- Boligen er i risikoklasse 4 og må minst ha rømningsvindu fra annethvert rom for varig opphold i 2. etasje/loftetasje.
- Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter.
- Det er krav til brannstige/godkjent utv. trapp når det er over 5 meter fra underkant av vindu/balkong og ned til planert terreng.

## 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)
Fritidsbolig	213	93

### Kommentar

Fritidsbolig

VEDR. AREALMÅLING GAMMEL STANDARD:  
- Veggtykkelse mellom S-ROM og P-ROM regnes som sekundærareal (S-ROM).

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2024	Anders Westgård Hafslund	Takstingeniør
	Tore Hvaal	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4216 BIRKENES	169	2		0	4599 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Vegusdalveien 1350

### Hjemmelshaver

Strøyer Lena, Hvaal Tore

## Siste hjemmelsovergang

År  
2015

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.05.2024	Mottatt fra selger via megler (Dato for signert skjema)	Gjennomgått	6	Nei
Tegninger		Finnes ikke i kommunens byggesaksarkiv.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	22.05.2024	Takst verktøy/nettside. (Dato for sist besøk/kontroll)	Gjennomgått	1	Nei
Ordrebekreftelse	22.05.2024	Ordrebekreftelse er sendt. (Dato for utsendt e-post)	Gjennomgått	1	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 brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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/IW1756>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# Egenerklæring

Vegusdalveien 1350, 4760 BIRKELAND

02 Sep 2024

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Vegusdalveien 1350	Vegusdalveien 1350	

## 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?

2015

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Vi har bodd i boligen permanent etter oktober 2018.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

## Informasjon om selger

Hovedselger

Strøyer, Lena

Medselger

Hvaal, Tore

## 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

Pnt. Sprekk i toalettskål kan føre til lekkasje. Gulv på toalettrom er betong.

### 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

2019

#### 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montering av toalett og håndvask på toalettrom. NB ingen av rom som nå benyttes som toalettrom eller baderom er sertifisert som våtrom etter våtromsstandard. Tidligere eiere fikk oppført baderom med badekar, vask og brennetoalett. Vi har selv oppført toalettrom i forbindelse med renseanlegg. Arbeid med dette utført av rørleggerfirma Jarle Håkedal.

#### 2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Jarle Håkedal

#### 2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Beskriv feilen og omfanget

Det har vært vanninnslipp på loft som har ført til diverse råteskader. Dette kom fra periode tidligere eiere.

### 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

2019

#### 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Vinduer skiftet, veranda på loft restaurert, skade i yttervegg venstre side inngangsdør restaurert. Inngangsparti restaurert. Disse arbeidene er utført av person med kunnskap om restaurering av gamle hus. Råteskader på rom i 2 etg reparert av Engesland Bygg (fagpersoner)

## 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

Evt fukt i betongvegg nordøst. Ventilasjonshull i grunnmur boret av ufaglært 2019

### 8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

### 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 10.1.2 Årstall

2020

#### 10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

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

Delvis nytt elektrisk anlegg utført under tidligere eier. 2019 :Birkeland elektro utført arbeid i forbindelse med montering av vannpumpe og rensanlegg.

#### 10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Birkeland Elektro

#### 10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?



Ja  Nei

## Rør

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Spesifiser hvilken type**

Det ble boret ny brønn i 2019. Ved firma Nye Vann og Energi AS

**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**

2019

**13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

I forbindelse med ny brønn og rensanlegg er det utført nødvendig rørleggerarbeid for påkobling til disse anleggene.

**13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Jarle Håkedal

**13.1.6 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

**15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**16.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**16.1.2 Årstall**





2019

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

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

Inntalert varmpumpe i stue i 1 etg.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Varmepumpeleverandør

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

## 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**

Det har fra tidligere tid som Pensjonat i 30 årene oppstått skjevhet i huset. Setteskader har opphørt og huset har "satt seg"

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Mus, men ikke gjort skade på hus eller elektriske installasjoner som vi vet om.

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**

Det er påbegynt utbedring av råteskader på loft. Det er utbedret etter råteskader i 2 etg. Det er råteskader i bunnstokk som må repareres.

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

Ikke relevant for denne boligen.



## Planer og godkjenninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Beskriv nærmere hvilke forhold

Ca en kilometer fra eiendom opparbeides det et lite kraftanlegg. Ikke til sjenanse for eiendommen.

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

### Skriv opplysningene her:

Et generelt problem i innlandet: Da eiendommen ligger i et område med mye våtmark, er det i periode midten av juni til ca midten av juli et problem med knott som løses ved bruk av myggmaskin og termacelllamper. NB som nevnt i tidligere punkt Våtrom er ingen av dagens toalett eller våtrom utbedret i henhold til våtromsstandard.

## 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 93612880**

# Egenerklærings skjema

Name	Date	Name	Date
Hvaal, Tore	2024-09-02	Strøyer, Lena	2024-09-02
Identification		Identification	
 Hvaal, Tore		 Strøyer, Lena	



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

## Egenerklærings skjema

---

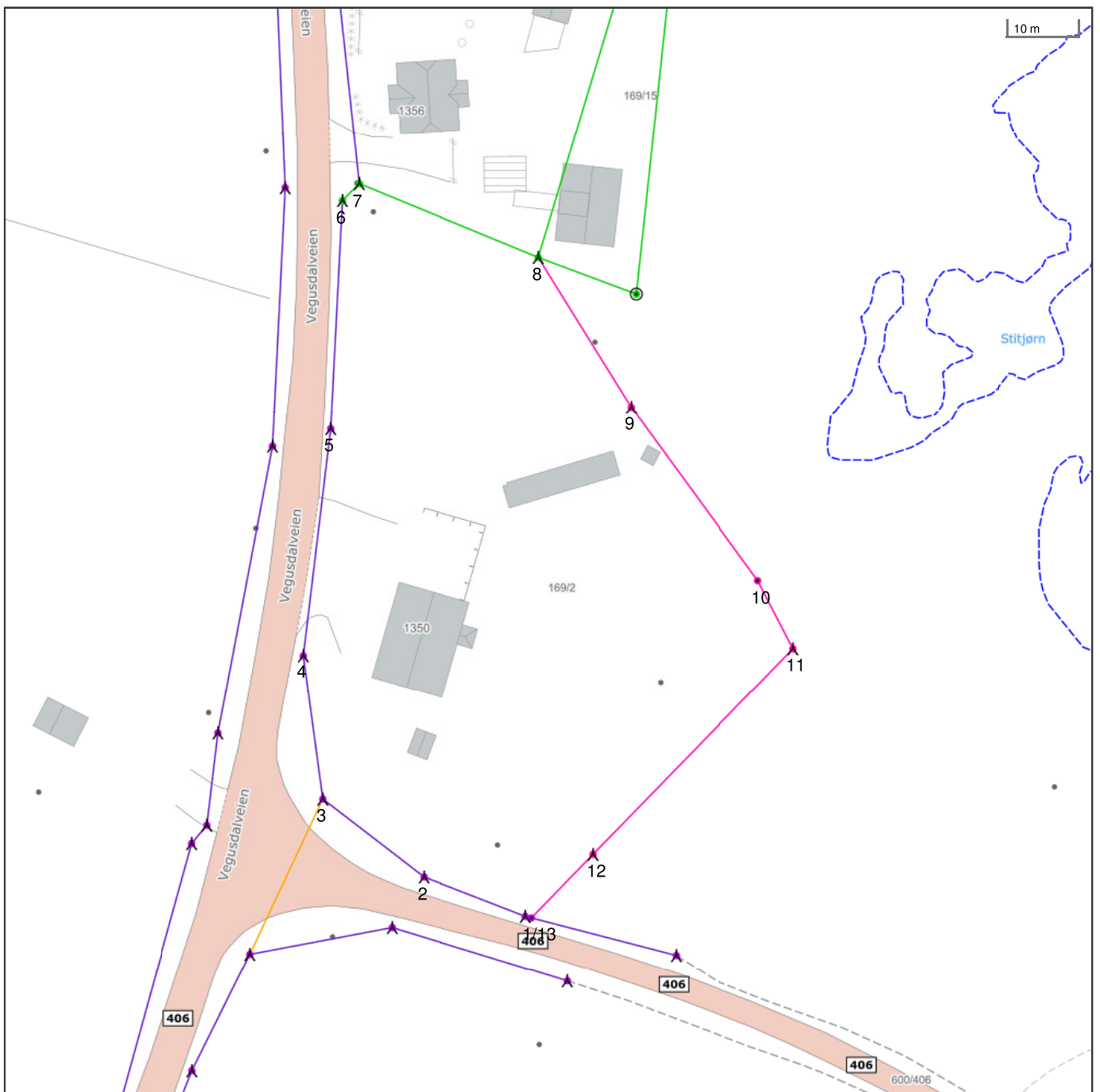
Signed by:

Hvaal, Tore  
Strøyer, Lena

02/09-2024  
15:27:18  
02/09-2024  
15:01:07

BANKID  
BANKID

# Eiendomskart for eiendom 4216 - 169/2//



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

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

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	4 599,00 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>			
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6487264,71	<b>Øst</b> 455135,05

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6487216,44	455132,16	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	0,92	
2	6487222,25	455117,67	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	15,61	
3	6487233,57	455103,31	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	18,29	
4	6487254,19	455100,76	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	20,78	
5	6487286,58	455105,05	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	32,67	
6	6487319,21	455107,1	10 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	32,69	
7	6487321,6	455109,54	10 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	3,42	
8	6487310,76	455135,1	10 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	27,76	
9	6487289,19	455148,17	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	25,22	
10	6487264,16	455166,04	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	30,75	
11	6487254,38	455170,98	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	10,96	
12	6487225,21	455141,96	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	41,15	
13	6487216,21	455133,05	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,66	



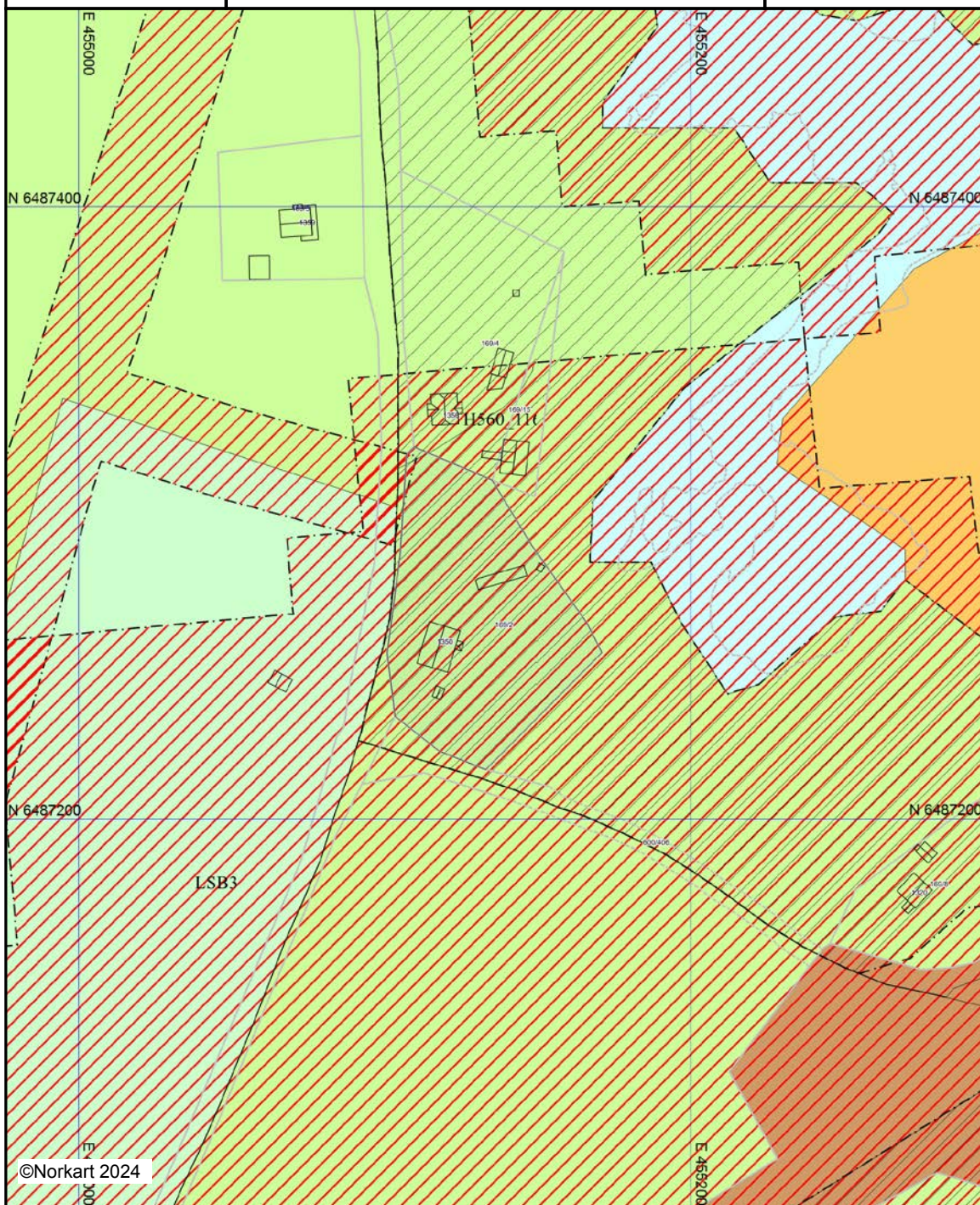
Birkenes kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 169/2  
Adresse: Vegusdalveien 1350  
Utskriftsdato: 25.04.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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









## Tegnforklaring

### *Innspill*

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense - Bevaring natumijø
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Bane- nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse - nåvære
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

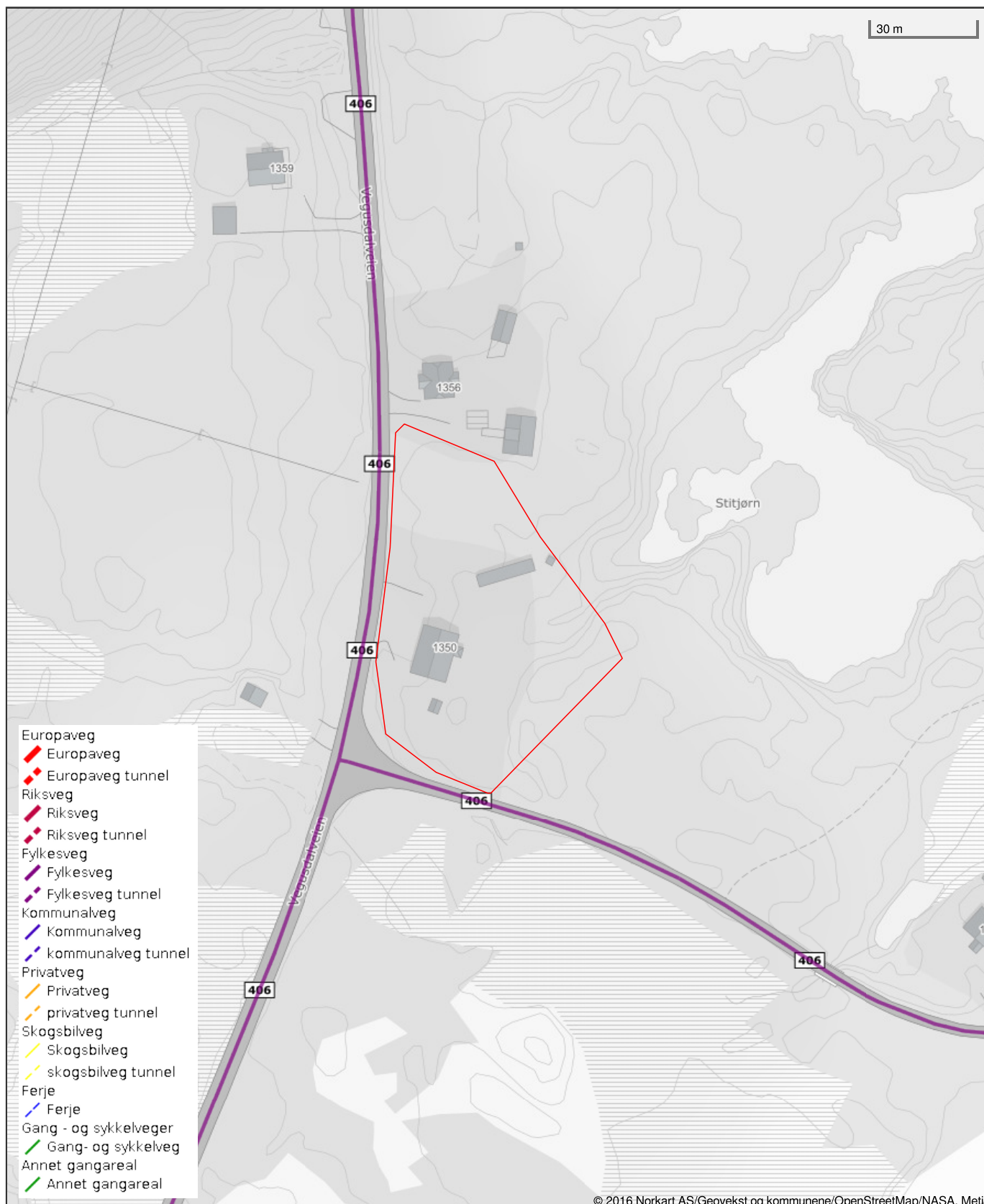
### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Jernbane - nåværende
-  Påskrift områdenavn



# Vegstatuskart for eiendom 4216 - 169/2//

30 m



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

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

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

### **KAPITTEL 1 RETTSVIRKNINGER**

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

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

#### **§ 1.2 Virkeområde:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rekkefølgekrav for gang- og sykkelveier:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **§ 2.8 Parkering (§ 11-9 nr. 5)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.2.1 Omfang av utbygging

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

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

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

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

##### 4.3.1 Omfang av utbygging

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

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

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

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

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

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

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

### § 5.2 Faresoner (§11-8 a)

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

#### 5.2.1 Faresone flom (H320)

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

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

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

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

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

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

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

Innenfor hensynssonen gjelder følgende:

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

- Det skal vies særlig oppmerksomhet mot brannsikring innenfor hensynssonen.

#### 5.2.4 Faresone høyspent (H370)

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

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

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

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

## KAPITTEL 6: RETNINGSLINJER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL

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

### § 6.1 Byggeskikk

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

### § 6.2 Lek og grøntarealer

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

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

### § 6.3 Bokvalitet

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

### § 6.4 Dispensasjon ved brann og naturskade

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





# Ring oss for et godt tilbud!

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

**Vi gleder oss til å høre fra deg!**



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



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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabbert 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”*

Rett skal være rett. For alle.

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

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.



# HELP Renteforsikring

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

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

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås. 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:

Vegusdalveien 1350, 4760 BIRKELAND

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

## Finansiering av kjøpet:

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

### Budgiver 1

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

### Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

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

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