

Grosås 2

Iveland



Prisantydning: **kr 790 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Iveland - fritidseiendom med romslig og solrik tomt - naturskjønne omgivelser - innlagt strøm - moderniseringbehov!

OMRÅDE

Iveland

ADRESSE

Grosås 2, 4724 IVELAND

Prisantydning

kr 790 000,-

Omkostninger: **kr 37 250,-**

Totalpris: **kr 827 250,-**

Kommunale avgifter: **kr 2 444,- per år**

BRA-i: 79 m²

BRA Total: 79 m²

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 1900

Soverom: 1

Etasje: 2

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 984 m²



Kristina Omdal

Eiendomsmegler

995 65 322

kristina.omdal@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Vennesla

Revia 1, 4700 VENNESLA

38 02 22 22

sormegleren.no

GROSÅS 2

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 3, bruksnummer 25 i Iveland kommune.

Areal

BRA - i: 79 m²

BRA totalt: 79 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 58 m² Gang, stue, soverom, kjøkken, trapperom og toalettrom.

2. etasje

BRA-i: 21 m² Loftstue og uinnredet loft.

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

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. Arealet av loft på denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Det er takstmannens definisjon av rommene som er benyttet i markedsføringen.

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 Lindekleiv den 23.08.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakkyndigs konklusjon: Eldre sjarmerende fritidsbolig på Iveland. Boligen går over to etasjer. Det er kjeller under deler av boligen, med egen inngang. Boligen er av eldre årgang med en enklere byggeskikk enn dagens, men er regelmessig vedlikeholdt. Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser utover den forventede slitasjen på grunnlag av alder, utenom enkelte punkter som undertegnende ønsker å gjøre oppmerksom på. Oppsummering/ sammendrag av dette vises senere i rapporten. Spørsmål vedrørende rapporten kan rettes direkte til utførende takstmann på mobil 99373223. Evt. sende mail med dine spørsmål til: Anders@lindekleiv.no Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3 Store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Pipehatt

Det er påvist avvik i beslagløsninger. Lekkasje i området takgjennomføring/pipehatt.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Avvik på 50mm målt i stue.

Innvendig > Innvendige trapper

Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Det er påvist betydelig fuktskader i konstruksjonen. Kanal for lufting av avløp har råteskader.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Innvendig > Kryp kjeller

Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) synlig i kjeller. Det er ikke mottatt informasjon om privat brønn eller grunnboret brønn. Vannkvalitet er ikke kontrollert. Anbefaler videre undersøkelser av interessent.

TG2 Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Mindre råte og mykt treverk i enkelte kledningsbord.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Utvendig > Vinduer

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer på loft og kjøkken av eldre dato med noe slitasje.

Innvendig > Radon

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

Innvendig > Pipe og ildsted

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Rommet har kun naturlig avtrekk.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Ingen ventiler i vindu eller vegg.

Tomteforhold > Drenering

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

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tomteforhold > Septiktank
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

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.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

984 m²

Tomtebeskrivelse

Solrik og romslig tomt med plenareal, trær/busker og diverse beplantninger. Gode parkeringsmuligheter og utvendig bod på ca. 11m².

Beliggenhet

Fritidseiendom beliggende i idylliske og naturskjønne omgivelser. Romslig og solrik tomt. Fra eiendommen har man korte avstander til nærbutikk, skole (1-10 trinn), bibliotek, legesenter, idrettshall og flott idrettsanlegg, samt fine badeplasser og ypperlige turområder både sommer som vinter. En kort kjøretur på ca. 25 min til Vennesla, ca. 20 min til Evje og ca. 50 min til Kristiansand sentrum.

Adkomst

Se kart. Annonisert visning vil bli godt skiltet fra Sørmeglereen - Velkommen!

Bygningssakkyndig

Anders Lindekleiv

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

1900 i følge Iveland kommune.

Nøyaktig byggeår er uvisst, byggeår er basert på vedlagt tilstandsrapport, datert 23.08.2024.

Se vedlagt tilstandsrapport for byggemåte.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Velkommen til Grosås 2! Eldre sjarmerende fritidsbolig på Iveland. Hytta går over to etasjer. Det er kjeller under deler av boligen, med egen inngang. Hytta har moderniseringsbehov og inneholder:

Gang med plass til å henge fra seg yttertøy og sko. Romslig stue med vedovn. I stuen har man god plass til både spisegruppe og sofagruppe. Flere vinduer som gir mye naturlig lys. Soverom med inngang fra stue. Kjøkkenet med innredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Komfyr medfølger i handelen.

Toalettrom med belegg på gulv, tre panel på vegger og tak. Toalettrommet inneholder servant, speil og toalett (snurreddass). Trapperom/gang med trapp til loft.

Uinnredet loft og bod. Kjeller med bod.

Innlagt strøm. Det er ikke innlagt avløp. Brønn på tomten, denne er av eldre dato og vannkvalitet er ikke kontrollert. Medbrakt drikkevann.

Gode parkeringsmuligheter og utvendig bod på 11m².

Velkommen til visning!

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: Komfyr.

Parkering

Flere biloppstillingsplasser.

Forsikringselskap

JBF Forsikring Gjensidig-54

Polisenummer

1397459

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Hytta blir ikke ytterligere rengjort før overtakelse.

ENERGI

Oppvarming

Vedovn i stue og kjøkken.

Forørig 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

Oransje

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 2 444

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Disse dekker: Hytterenovasjon (kr.1788,-) og feiing (kr. 656,-).

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2022: kr 63 200,-

Andre utgifter

Forsikring og strøm kommer i tillegg, ikke spesifisert av selgerne.

Privat vei - brøyting og vedlikehold må påregnes av kjøper.

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:

4218/3/25:

10.11.1994 - Dokumentnr: 19427 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver

Aust-Agder Kraftverk

Gjelder denne registerenheten med flere

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

Kommunen opplyser at det ikke foreligger noen godkjente byggetegninger av bod og boligen 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.

Vei, vann og avløp

Det er ikke innlagt avløp. Hytten har snurredass/toalettrom. En snurredass består av en toalettstol der avfallet faller rett ned i en tett tank. Tanken blir plassert under toalettet og da under baderommet/toalettrommet. Denne tanken inneholder flere kamre. Når det ene kammeret er fullt, kan man dreie tanken for å koble toalettet til et nytt kammer. Nærmere undersøkelser angående tømning/bruk påhviler kjøper.

I følge selgerne er det etablert en brønn på tomten. Denne er av eldre dato og vannkvalitet er ikke kontrollert. Toalettrom med vask/servant.

Tiltaket er ikke omsøkt. Vanntilførsel gjennom yttervegger krever utslippstillatelse fra kommunen. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuelle pålegg eller søknader til kommunen påhviler kjøper.

Privat vei - brøyting og vedlikehold må påregnes av kjøper. Veien til eiendommen er etablert over naboeiendommen med gnr. 3 og bnr. 3. Veiretten er ikke tinglyst. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med å formalisere avtale vedr. veirett og evt. tinglysning av denne påhviler kjøper.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, avsatt til LNF (Natur-, landbruk- og friluftsområder), og er en del av kommuneplanens arealdel. Plannavn: Kommuneplanens arealdel for Iveland kommune 2020-2030, datert 22.10.2020. 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.

Hensynssone: Bevaring kulturmiljø.

På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Bygningen er Sefrak-registrert på grunn av bygningenes alder. I forbindelse med restaurering/ombygging vil fylkets kulturminnevern ha uttalelsesrett. De ønsker generelt at gamle bygninger blir bevart, og stiller krav til materialvalg og utforming. SEFRAK er først og fremst et generelt kulturhistorisk register som kanskje særlig har verdi som kildemateriale for lokal historie. Men det blir også benyttet av forvaltningen som et utgangspunkt for å finne ut hvor det kan være verneverdig bebyggelse. Det at en bygning er registrert i SEFRAK gir den ikke automatisk noen vernestatus. Oppføring i registeret innebærer heller ikke i seg selv spesielle restriksjoner for hva som kan gjøres med et hus. Det finnes mye tilgjengelig informasjon på www.riksantikvaren.no.

SEFRAK-ID: 0935 12 37. Kulturminnebetegnelse: Skole, Grosås.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Ingen.

Kommentar odelsrett

Ingen.

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 790 000

Totalpris

Kr 827 250

Omkostninger kjøpers beskrivelse

790 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

19 750,00 (Dokumentavgift)
16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

20 750,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
37 250,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

810 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
827 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

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

Overtakelse

Etter avtale. Angi ønsket overtakelse i ditt bud!

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

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

Dødsbo

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

Meglere vederlag

Provisjon (kr.40 000)

Grunnpakke markedsføring (kr.10 950)

Oppgjør (kr.9 900)

Panterett med urådighet - statens kartverk (kr.500)

Tinglysning hjemmelseklæring (kr.500)

Tilrettelegging (kr.15 950)

Totalt kr. (kr.77 800)

Eierskifteforsikring og tilstandsrapport kommer i tillegg.

Dersom eiendommen ikke omsettes, belastes oppdragsgiver for tilrettelegging, markeds pakke og avtalte tillegg.

Selger

Anne Grethe Berg

Ole Jonny Kåbuland

Gerd Solfrid Kåbuland

Thor Kåbuland

Oppdragsansvarlig

Kristina Omdal

Eiendomsmegler

kristina.omdal@sormegleren.no

Tlf: 995 65 322

Sørmegleren AS, avd. Vennesla, Revia 1

4700 VENNESLA

Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

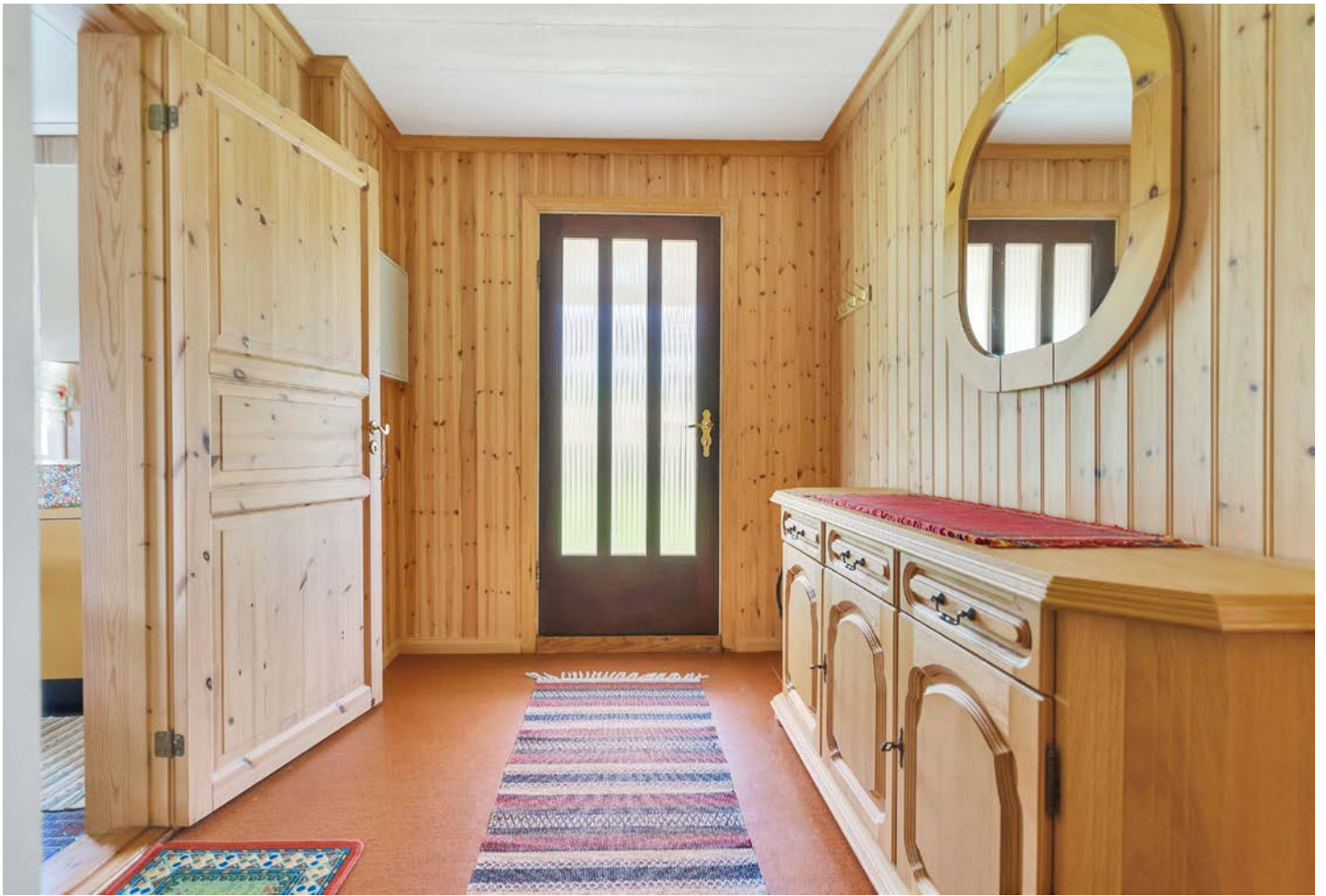
24.09.2024



Fra eiendommen har man korte avstander til Iveland sentrum med butikk, skole, idrettshall, m.m.



Eiendommen er opprinnelig fra ca. 1900 og går over 2 plan.



Velkommen inn!



Gang med plass til å henge fra seg yttertøy og sko.



I stuen har man god plass til både spisegruppe og sofagruppe.



Fra gangen har man inngang til stue.



Romslig stue med flere vinduer som gir mye naturlig lys.



Det er satt inn vedovn, som bidrar til hyggelig stemning.



Soverom med inngang fra stue.



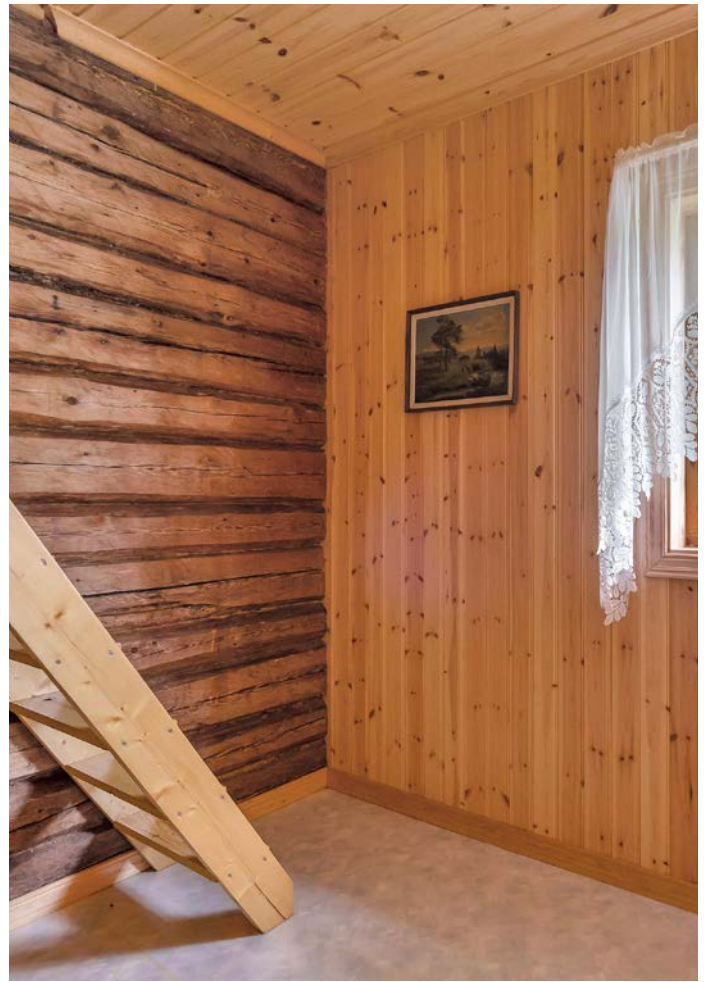
Kjøkken med innredning med glatte fronter og laminert benkeplate.



Plass til hyggelig spisegruppe. Vedovn i rommet. Komfyr medfølger i handelen.



Toalettrom med belegg på gulv. Toalett (snurrefass).



Trapperom/gang med trapp til loft.



Uinnredet loft og bod.



SØRMEGLEREN

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

Plantegning 1. etasje.



Solrik og romslig tomt på 984 m².



Utvendig bod.



Gode lagringsmuligheter i utvendig bod.



Gode parkeringsmuligheter.



Tomten er opparbeidet med plenareal og trær/busker.



Velkommen til visning!

Nabolagsprofil

Grosås 2

Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	46 min	🚗
🚏 Hægeland Linje 170, 178, 416, 2101, 2210	13 min	🚗 15.3 km
🚏 Evje rutebilstasjon Linje 170, 172, 175, 178, 1972, 1975	17 min	🚗 19.4 km
🚏 Grosås Linje 173	2 min	🚶 0.1 km
🚏 Odderstølveien Linje 173	9 min	🚶 0.7 km

Avstand til byer

Kristiansand	48 min	🚗
Arendal	1 t 18 min	🚗
Stavanger	3 t 18 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Iveland bibliotek	4 min	🚗
🚗 Iveland Bedehus - Iveland kommune	4 min	🚗

Vintersport

Alpin

- Tveit Skisenter
- Kjøretid: 44 min
- Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

Gokartbanen på Evje	11 min	🚗
Aquamarin Vannpark	13 min	🚗
Evje Bowling	17 min	🚗
Bjønndalen Camp kano- og båtutleie	23 min	🚗
Magneten bowling	25 min	🚗

Sport

🏊 Birketveittjønnanærmiljøanlegg Sandvolleyball	4 min	🚗 3.6 km
🏊 Iveland idrettspark Aktivitetshall, fotball	5 min	🚗 3.8 km
🏊 Treningssenter	5 min	🚗
🏊 Treningssenteret	29 min	🚗

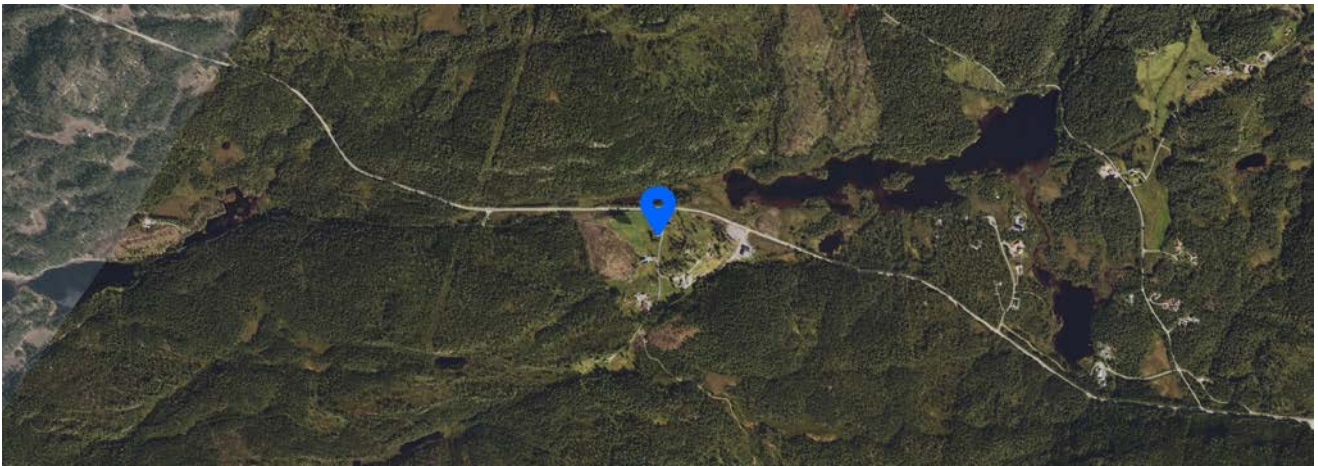
Dagligvare

Joker Iveland Post i butikk	4 min	🚗 3.5 km
Joker Skaiaa PostNord, søndagsåpent	10 min	🚗 11 km

Varer/Tjenester

🏪 Vitusapotek Evje	17 min	🚗
--------------------	--------	---





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

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

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

..forts. neste side

Selgers initialer

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, garasjeport**åpnere** eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løse- og **tilbørslisten** kommenteres under:

Vennesla 21/8-2024

Sted/dato


selgers signatur

Selgers signatur

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Grosås 2, 4724 IVELAND
 IVELAND kommune
 # gnr. 3, bnr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 23.08.2024

Rapportdato: 09.09.2024

Oppdragsnr.: 22159-1078

Referansenummer: YW6994

Autorisert foretak: Byggmester Lindekleiv

Sertifisert Takstingeniør: Anders Lindekleiv

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringdatoen, 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 takstrappportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Byggmester Lindekleiv

Byggmester Lindekleiv er lite lokalt snekkerfirma fra Eikeland i Vennesla. Vi driver med alt fra restaurering av eldre boliger til nybygg og tomteutvikling. I 2023 startet vi også med taksering. Vi utfører jevnlig oppdrag i Vennesla, Lillesand, Birkenes og Kristiansand. I tillegg har vi faste turer i innlandet og østlige deler av Agder, samt Setesdal, Brokke og Hovden.

For spørsmål kontakt oss gjerne på telefon, sms eller e-post. For ytterligere info, besøk vår hjemmeside eller på Facebook.
<https://www.lindekleiv.no/>



Rapportansvarlig

Anders Lindekleiv
Uavhengig Takstingeniør
anders@lindekleiv.no
993 73 223



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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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

Eldre sjarmerende fritidsbolig på Iveland. Boligen går over to etasjer. Det er kjeller under deler av boligen, med egen inngang. Boligen er av eldre årgang med en enklere byggeskikk enn dagens, men er regelmessig vedlikeholdt.

Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser utover den forventede slitasje på grunnlag av alder, utenom enkelte punkter som undertegnende ønsker å gjøre oppmerksom på. Oppsummering/ sammendrag av dette vises senere i rapporten. Spørsmål vedrørende rapporten kan rettes direkte til utførende takstmann på mobil 99373223. Evt. sende mail med dine spørsmål til: Anders@lindekleiv.no Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Fritidsbolig - Byggeår: 1900

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Undertak er av sutak, sløyfer og lekter.
Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.
Fasade/kledning har stående overmalt bordkledning.
Boligen har saltak. Takkonstruksjon av typen sperretak/åsetak av tre.
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass på loft.
Boligen har ytterdør av tre.
Utvendig trapp av stein og betong.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje. Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruerhull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller og sår på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc.
Boligen har trebjelkelag som etasjeskiller og og støpt plate på mark.
Boligen har mursteinspiper og vedovn i stue og kjøkken.
Boligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv på deler av boligen.
Boligen har trapp av tre mellom første og andre etasje.
Innvendige dører av malte speildører, finerte dører og umalte speildører.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet er av eldre dato med enklere standard, men ingen skade eller slitasje utover forventet alder tatt i betraktning. Det er naturlig ventilering fra kjøkken ved bruk av vindu.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Boligen har toalettrom i første etasje. Det er blegg på gulv, trepanel på vegg og trepanel i tak. Toalettrommet inneholder servant, speil og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast) fra pumpe i kjeller. Synlig ledning på toalettrom og til utekran. Boligen har naturlig ventilasjon. Boligen har sikringsskap med automatsikringer plassert i gang. Boligen har brannvarsler og bransslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Drenering av ukjent alder. Boligen har grunnmur av betong og stein. Boligen ligger på en flat tomt med fall bort fra murer. Septiktanken er av glassfiber type snurredass.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

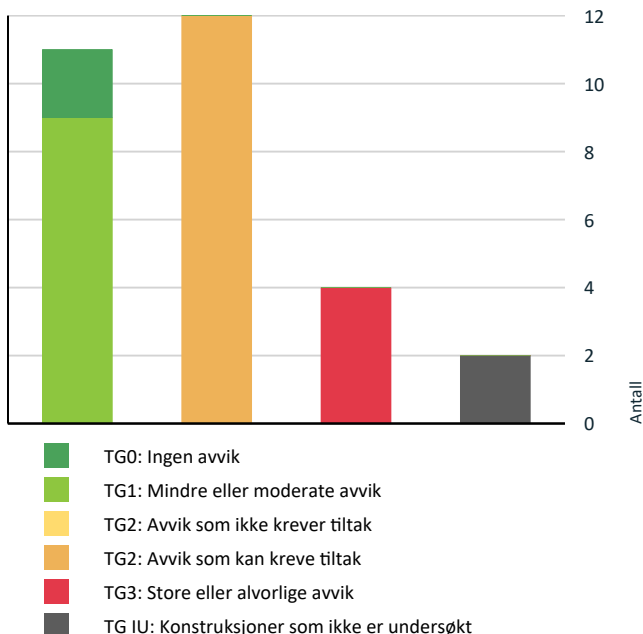
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 22.08.24 Klokka 10.30

Det var skyer/regn og 16 grader.

Målingene er utført med Limit laser 1001HV/G Professional med Nivelleringspresisjon $\pm 0,3$ mm/m*

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

Garasjer/boder og lignende har generelt en enklere byggeskikk og standard og blir derfor ikke vurdert på samme måte som boligen.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.

Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingsutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene. Kun avvik blir kommentert.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tomteforhold > Drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Septiktank	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1900

Kommentar

Hoveddel av fritidsboligen er bygget rundt 1900 tallet, men er påbygd i senere tid.

Standard

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

Vedlikehold

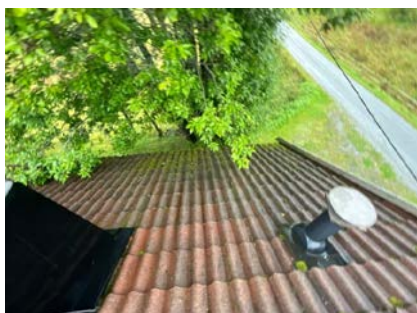
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

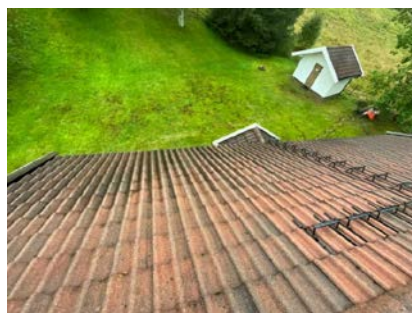
Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Undertak er av sutak, sløyfer og lekter. Taket er inspisert fra møne.



Noe mosedannelse på nordsiden av taket kan med fordel fjernes.



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Nedløpene er tilkoblet nedgravde rør i bakken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Vann fra taknedløp bør ledes bort minst en meter fra ringmur. Avviket kan over tid grave ut masser, samt påføre konstruksjoner fuktpåkjenning.

Snøfanger skal hindre at snø og is sklir ned fra taket og kan skade takedeler som vindskibord, takstein, takrenne, gradrenne eller takstige. Konsekvensen er skader på andre eiendeler rundt huset ditt som f. eks. bilen som står parkert eller grillen på terrassen. Interresent må avgjøre om montering av snøfanger er nødvendig.

Tilstandsrapport



Nedløpsrør er ikke ført i rør ved grunn.



Pipe kan med fordel beslås.



Pipebeslag på den ene av to piper.



Stigetripp ok men mangler snøfanger.

Pipehatt

Pipehatt til lufting av avløp av plast og metall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Lekkasje i området takgjennomføring/pipehatt.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Se også punkt for toalettrom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående overmalt bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Mindre råte og mykt treverk i enkelte kledningsbord.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Hovedfunksjonen til en luftet kledning er å beskytte ytterveggen mot klimapåkjenninger og mekaniske skader. Uten tilstrekkelig lufting av veggkonstruksjonen kan kondens, fukt og på sikt sopp, mugg og råteskader oppstå. Utførelsen av kledning på veggkonstruksjonen var normal på byggetidspunkt men anbefaler å utbedre dette når veggene eventuelt restaureres.



Noe flassing av maling.



Ingen lufting bak kledning.



Mykt treverk i nedre del av kledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Boligen har saltak. Takkonstruksjon av typen sperretak/åsetak av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Muselort registrert på loft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør gjøres tiltak for å hindre at mus gjør skader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Ongen ventiler på loft.



Muselort.

Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass på loft.

Vurdering av avvik:

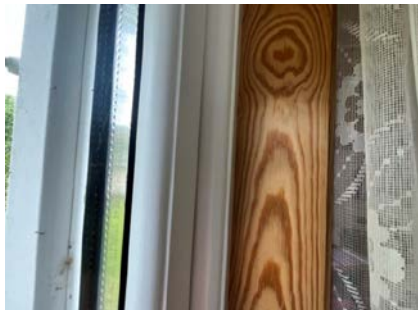
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer på loft og kjøkken av eldre dato med noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Vinduer i stue ok.



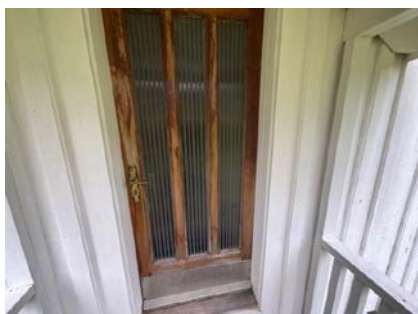
Noe slitasje på vindu på kjøkken.



Sprekk i rute på loft.

Dører

Boligen har ytterdør av tre. Normalt vedlikehold som justering og smøring av hengsler må påregnes.



Utvendige trapper

Utvendig trapp av stein og betong.

Tilstandsrapport



TG 1 Redskapsbod

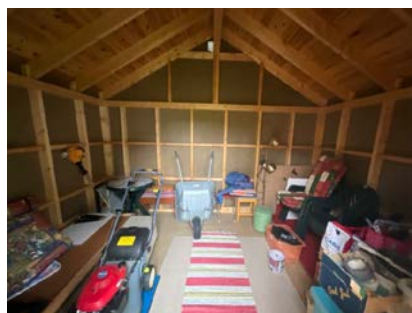
Boligen har frittstående redskapsbod . Redskapsboden består av:
Vegger av bindingsverk av tre og malt trepanel utvendig.
Taket er av taksperer i tre, takbord og betongtakstein som takteking.
ytterdør av tre.
Gulv av tre med dekke av sponplater.
Redskapsboden har et målbart areal på 11m²

Avvik:

Lås på dør er noe vanskelig og vri opp.

Vurdering:

Redskapsboden er ikke vurdert på samme måte som boligen og det er gitt en generell tilstandsgrad.
TG:1 settes på bakgrunn av en helhetsvurdering av alder, avik og slitasje tatt i betraktning.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje. Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruerull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller og sår på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har trebjelkelag som etasjeskiller og og støpt plate på mark.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

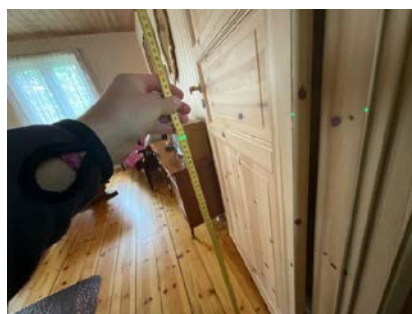
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik på 50mm målt i stue.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspiper og vedovn i stue og kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

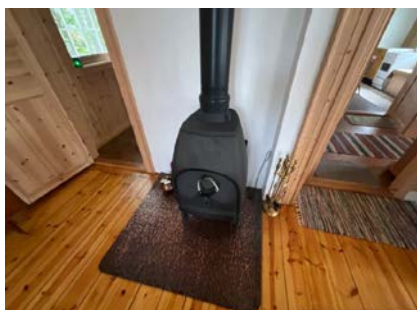
Tilstandsrapport



Noe sprekk i murpuss på pipe.



Vedovn kjøkken.



Vedovn i stue

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avviket har liten risiko grunnet bruken av kjelleren, gulv og vegger av betong/mur. Om bruken av kjelleren endres anbefales det og gjøre tiltak. Anbefaler og montere ventiler for bedre ventilering av kjeller.



Saltutslag og fritt vann på gulv rundt lufting av avløp.



Synlig vann på lufting av avløp.

Kryp Kjeller

Boligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv på deler av boligen.

Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.



Ventil i mur for ventilering av krypkjeller.

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har trapp av tre mellom første og andre etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TE 1 Innvendige dører

Innvendige dører av malte speildører, fineste dører og umalte speildører. Enkelte dører funksjonstestet på befaringsdagen, normalt vedlikehold som justering og smøring av hengsler må påregnes.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TE 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Kjøkkenet er av eldre dato med enklere standard, men ingen skade eller slitasje utover forventet alder tatt i betraktning.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er naturlig ventilering fra kjøkken ved bruk av vindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Boligen har toalettrom i første etasje.

Det er belegg på gulv, trepanel på vegg og trepanel i tak.
Toalettrommet inneholder servant, speil og toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelig fuktskader i konstruksjonen.

Kanal for lufting av avløp har råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er lekkasje ifra område pipehatt/luftelyre på tak. Det er påvist råteskader i tak, innboksing av lufterør og i gulv på toalettrom. Avviket må utbedres. Se også punkt for luftehatt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

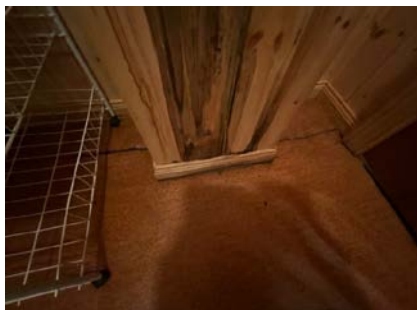
Tilstandsrapport



Gjennomføring av lufting i tak.



Fuktmåling i gulv i andre etasje viser høye verdier.



Gulv rundt kanal svikter under belegg.



Skader i tak på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TE 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast) fra pumpe i kjeller. Synlig ledning på toalettrom og til utekran.

Pumpe står i kjeller isolert av isopor. kjeller må enten holdes varm, ellers må vann kobles fra om vinteren for å hindre frosne rør.



Vannrør av plast og kobberkran.



Pumpe i isolert kasse.

TE 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Ingen ventiler i vindu eller vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Bedre ventilering bør utbedres.



TE 1 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har sikringsskap med automatsikringer plassert i gang.

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.

2001

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Tilstandsrapport

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

Ja

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

Nei



TE 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig 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 brannvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

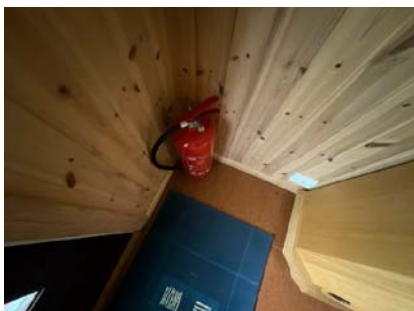
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Det er ukjent byggegrunn.

TE 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TE 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur av betong og stein.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker bør tettes for å hindre at steiner i mur løsner samt å hindre mus og skadedyr å trenge inn i konstruksjonen.



Sten har løsnet noe i mur.



sprekk i mur.

TE 0 Terrengforhold

Boligen ligger på en flat tomt med fall bort fra murer.

TE IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) synlig i kjeller. Det er ikke motatt informasjon om privat brønn eller grunnboret brønn. Vannkvalitet er ikke kontrollert.

Anbefaler videre undersøkelser av interresent.

Tilstandsrapport

TE 2 Septiktank

En snurrefass består av en toalettstol der avfallet faller rett ned i en tett tank. Tanken blir plassert under toalettet og da under baderommet/toalettrommet. Denne tanken inneholder flere kamre. Når det ene kammeret er fullt, kan man dreie tanken for å koble toalettet til et nytt kammer.

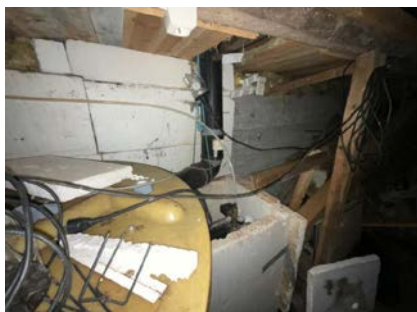
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag.

Snurrefass av eldre dato. Snurrefassen har lang levetid ved riktig vedlikehold og tilsyn.



Glassfibertank.

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

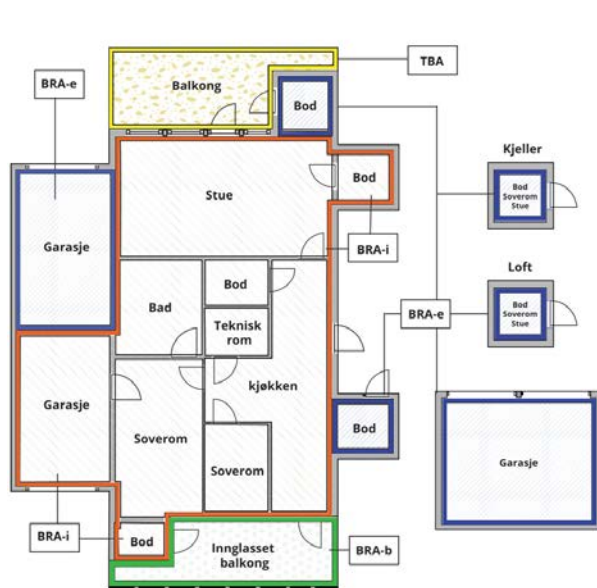
Hva er måleverdig areal?

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.



Carpport 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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	58			58			58
2.Etasje	21			21		10	31
Kjeller						13	13
SUM	79					23	102
SUM BRA	79						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Gang , Stue , Soverom , Kjøkken , Trapperom , Toalettrom		
2.Etasje	Loftstue , Uinnredet loft		
Kjeller		Lagerrom/vedbod	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

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	65	14

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.8.2024	Anders Lindekleiv	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4218 IVELAND	3	25		0	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Grosås 2

Hjemmelshaver

Kåbuland Jånn

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
90 000	2009

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring		Egenerklæring er mangelfull da boligen selges ved fullmakt.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Det er ikke motatt tegninger	Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er motatt.	Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YW6994>

KLAGEOORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Grosås 2, 4724 IVELAND

25 Aug 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Grosås 2	Grosås 2	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

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

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2009

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

JBF Forsikring Gjensidig-54, 1397459

Informasjon om selger

Hovedselger

Berg, Anne Grethe

Forbehold



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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

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

Har ingen spesiell informasjon

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 93973838

Egenerklærings skjema

Name

Berg, Anne Grethe

Date

2024-08-25

Identification

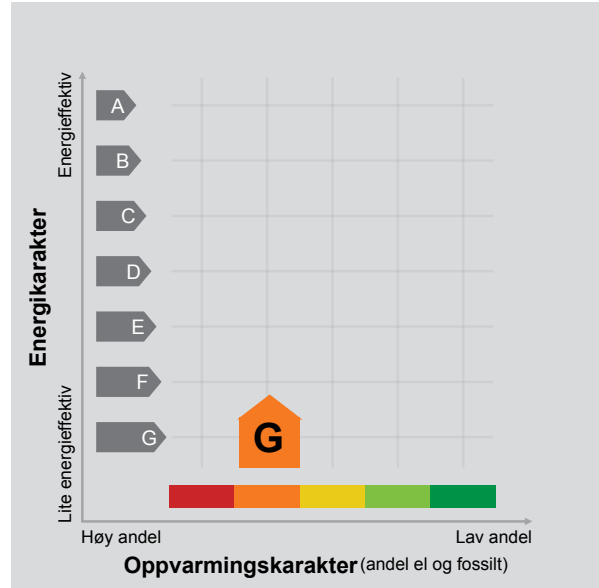
 **bankID** Berg, Anne Grethe



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

ENERGIATTEST

Adresse	Grosås 2
Postnummer	4724
Sted	IVELAND
Kommunenavn	Iveland
Gårdsnummer	3
Bruksnummer	25
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	140563811
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-17906
Dato	30.08.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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


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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Fyr riktig med ved**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Redusér innetemperaturen**
- **Termografering og tetthetsprøving**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1933
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	79
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen


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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pellets-kamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pellets-kamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pellets-kaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pellets-kaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

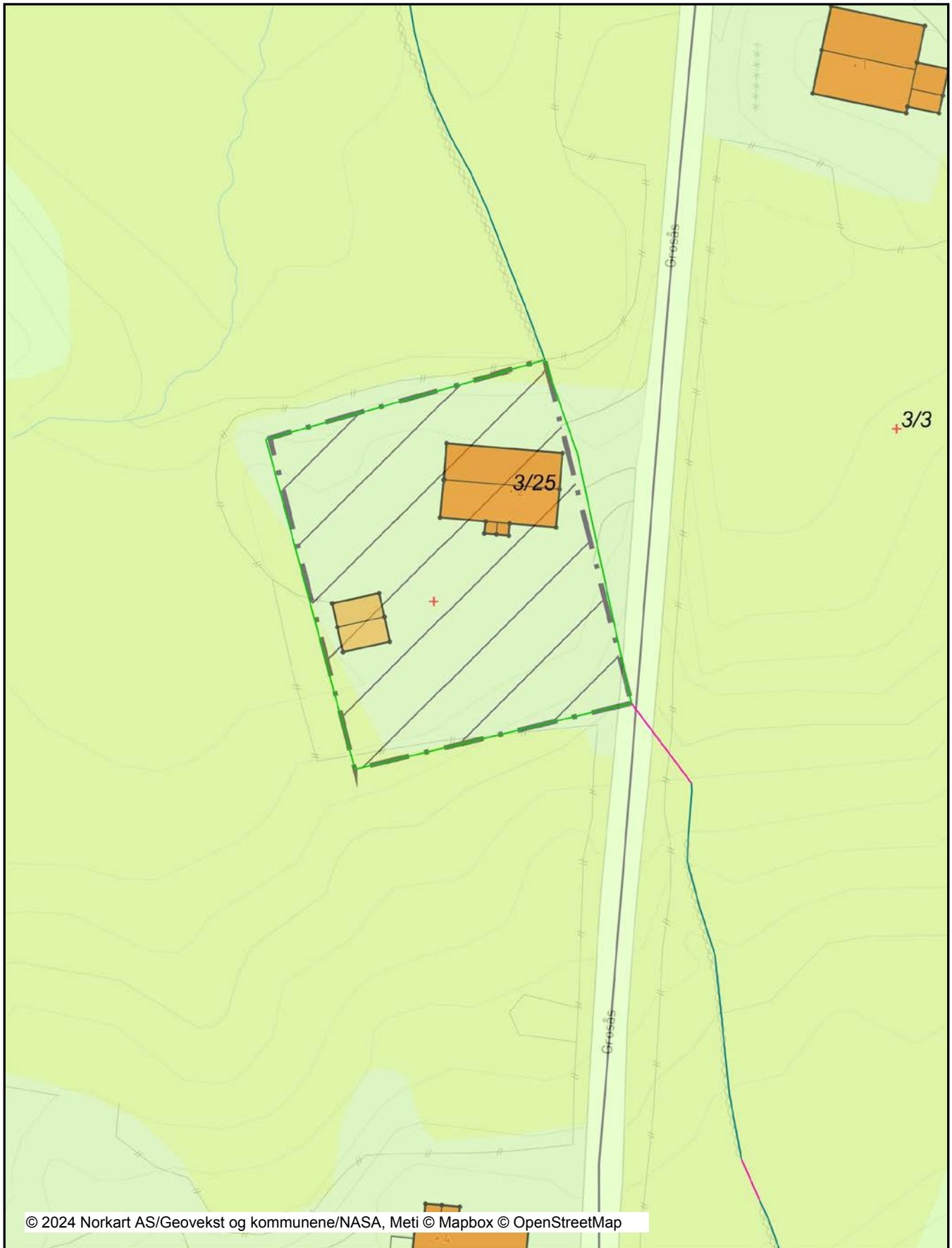


Hensynsone bevaring kulturmiljø H 570

Dato: 19.09.2024

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N




© 2024 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap


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.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras


 Kjøreveg - noverande

Kommuneplan-Landbruks-,natur- og friluftsmål (

 LNFR-areal - noverande


Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-8)

 Angittensynsone - Bevaring kulturmiljø

 Bandlegging etter andre lover - noverande

 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framleis gjelde


Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)

 Angitt omsynsgrense

 Bandleggingsgrense

 Detaljeringsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål


 Tilkomstveg - noverande

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985

 Kjøreveg


 Anna veggrunn

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.1


 Friluftsområde (på land)

 Bevaring av bygningar og anlegg

Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt

 Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

 Regulerings- og utbyggingsplanområde


 Planen si avgrensing

 Formålsgrense

Bygninger


 Taksprang Bunn

 Bygning - Boligbygg

 Annen bygning

 Takriss

 Veranda

 Taksprang


 Mønelirje

Matrikkelkart

 Grunneiendom

 Grense <= 10 cm

 Grense <= 30 cm

 Grense < 500 cm



Føresegner

Kommuneplanens arealdel 2020-2030

Vedtatt av kommunestyret 22.10.2020

Innhold

1. Generelle føresegner til kommuneplanens arealdel (§ 11-9).
 - 1.1 Krav om reguleringsplan
 - 1.2 Innhold i utbyggingsavtaler
 - 1.3 Krav til infrastruktur
 - 1.4 Rekkefølgekrav
 - 1.5 Funksjonskrav
 - 1.6 Miljøkrav
 - 1.7 Vern
 - 1.8 Forhold som skal avklares i videre reguleringsarbeid
2. Føresegner til arealformål etter § 11-7 nr. 1, 2, 3 og 4 (§ 11-10).
 - 2.1 Planlegging av mindre tiltak
 - 2.2 Fysisk utforming av anlegg
 - 2.3 Areal til offentlig formål og fellesareal
 - 2.4 Lokalisering og bruk av veg
3. Føresegner til arealformål etter § 11-7 nr. 5 og 6 (§ 11-11).
 - 3.1 Omfang, lokalisering og utforming av bygg og anlegg i landbruket
 - 3.2 Spredt utbygging
 - 3.2.1 Spredt bustadbygging
 - 3.2.2 Sprette fritidsbygg
 - 3.2.3 Sprette næringsbygg
 - 3.3 Bruk og vern av vassdrag
 - 3.4 Tiltak i 100-metersbeltet langs vassdrag
 - 3.5 Ferdsl i områder med verneomsyn
4. Føresegner til hensynssoner (§ 11-8)
 - 4.1 Tiltak i sikringssoner (§ 11-8 a)
 - 4.2 Tiltak i faresoner (§ 11-8 a)

1. Generelle føresegner til kommuneplanens arealdel (§ 11-9).

1.1 Krav om reguleringsplan

For areal avsett til utbyggingsformål og områder for råstoffutvinning, kan arbeid og tiltak som krev søknad etter lov om planlegging og byggesaksbehandling (pbl) § 20-1, ikkje finne stad før det ligg føre godkjent reguleringsplan for arealet.

1.2 Innhold i utbyggingsavtaler

Det skal inngåast avtale med utbygger av nærings- og bustadområder, jfr. pbl § 17-2. Kriterier som skal leggas til grunn for utbyggingsavtale:

Kommunen skal vera ein samarbeidspartner og tilretteleggar ved privat utbygging.

Infrastruktur i planområdet skal som hovedregel dekkast av utbygger. Ekstern infrastruktur, som bilveg, gang/sykkel-veg, energi, telekom./breiband, vann/avløp til næraste offentlige tilknytingspunkt, skal som hovedregel dekkast av utbygger, men dette avtalast i kvar enkelt utbyggingsavtale.

Ved utbygging mindre enn 3 bueiningar, 3 dekar næringsareal eller enkeltbygg under 1000 m², kan kommunen gjøre unntak frå kravet om utbyggingsavtale.

Kommunen kan kjøpe tomter i utbyggingsområder på lik linje med andre kjøpere.

Kommunen skal kreve bankgaranti som sikrar ferdigstilling av infrastruktur.

Utbyggingsavtalar skal handsamast etter reglane i plan- og bygningsloven kapittel 17.

1.3 Krav til infrastruktur

For dei enkelte byggeområder, kan utbygging ikkje finne stad før adkomst, vassforsyning, avløpsanlegg, elektrisitetsforsyning og annan infrastruktur er tilfredsstillande ordna, jfr pbl § 18-1.

Nettstasjonar for el-forsyning i LNF- og byggeområde kan oppførast utanfor regulerte byggegrenser og i tillegg til tillate utnyttingsgrad.

Nettstasjonar kan oppførast inntil 1 m frå eigedomsgrense med 5 m byggegrense rundt nettstasjonen.

1.4 Rekkefølgekrav

Ved utbygging av bustadområder blir det stilt krav om samtidig ferdigstilling av bygning og uteområder herunder leikeplassar. Det blir stilt krav om ferdigstilling av trygg skuleveg før ferdigstilling av første bustad.

1.5 Funksjonskrav

Byggegrense mot kommunal veg er 8 m frå vegmidte.

Areal og bygningar skal utformast slik at dei kan brukast på like vilkår av en så stor del av innbyggjarane som mulig; universell utforming.

I alle nye bustader skal det utførast tiltak som hindrar inntrenging av radon.

1.6 Miljøkrav

Nye bygningar skal ikkje skilje seg vesentlig frå nærliggande bygg i størrelse, form, terrengplassering, material- og fargebruk.

Bygningar skal ikkje plasserast i konflikt med naturvern-, , landskapsvern-, kulturvern-, landbruks- og friluftssinteresser.

Ved detaljplanlegging av nye bygg må det takast omsyn til handtering av overvatn slik at naturlege lågpunkt og flomvegar ikkje blir nedbygde.

Midlertidige og flyttbare konstruksjonar og anlegg kan ikkje plasserast i område med byggeforbod langs vassdrag, i områder med særlige omsyn til natur-, kultur- og friluftssinteresser, i bandlagte områder og i områder mindre enn 50 m frå offentlig veg.

1.7 Vern

Bygningar som er ein del av et heilskapleg bygningsmiljø ut frå alder og/eller utforming, eller enkeltbygg som ut frå alder og/eller utforming er vurdert som eit verdfullt kulturminne, kan ikke rivast utan at det ligg føre særlige grunnar, jfr. pbl § 19-2.

1.8 Forhold som skal avklarast i vidare reguleringsarbeid

For områder med flomfare, omsynssone H320_1 – H320_25, skal flomfaren utgreiast nærare og bygging ikke tillatast med mindre det blir gjort tiltak som tar i vare sikkerhet tilsvarande kravet gitt i Byggteknisk forskrift (TEK 17).

Fram til det foreligger en hydrologisk undersøkelse i flomsonen i Otra legges NVE's aktsomhetskart til grunn ved vurdering av byggesøknader.

2. Føresegner til arealformål etter § 11-7 nr. 1, 2, 3 og 4 (§ 11-10).

2.1 Planlegging av mindre tiltak

For samtidig utbygging av inntil tre einingar av boliger og fritidsbygg, næringsarealer mindre enn 3 dekar eller bygg mindre enn 1000 m², trengs ikke detaljplan for arealer som er avsatt til spredt utbygging med føresegner om utbyggingsvolum og uteareal og forholdet til transportnett og annet lovverk er avklart.

Eksisterande eigedommar som er registert som byggeområder i plankartet kan ha en utnyttingsgrad på inntil 35 % BYA.

For nye tiltak på eksisterande eigedommar skal det vera 20 m byggegrense mot tilgrensande vassdrag. Mot offentlig veg gjeld fastsette byggegrenser for den enkelte veg.

2.2 Fysisk utforming av anlegg

For utforming av anlegg som skal takast over av kommunen gjeld følgjande retningslinjer:

For veganlegg gjeld kommunen sin vegnormal.

For vann- og avløpsanlegg skal kommunens standard abonnementsvilkår for vann og avløp gjelde.

2.3 Areal til offentlig formål og fellesareal

Areal til offentlig formål og fellesområder blir fastlagt i detaljplaner.

Uterom og lekeplassar skal utformast etter prinsippa om universell utforming, trafikksikkerhet og skjermast mot ureining.

2.4 Lokalisering og bruk av veg

Vegnettet er inndelt i to holdningsklassar til avkjøring frå offentlig veg:

Mindre streng	Fylkesveger
Lite streng	Kommunale veger

Byggegrense langs fylkesveg.

I uregulerte områder langs fylkesveg gjeld følgjande byggegrenser:

Fv 3766, Frikstadveien	30 m
Fv 3772, Liveien	30 m
Fv 3768, Eielandsveien	30 m
Fv 3770, Nosledalsveien	20 m
Fv 3784, Kattefossveien	30 m
Fv 403, Ivelandsveien	30 m
Fv 405, Vatnestrømveien	30 m

3. Føresegner til arealformål etter § 11-7 nr. 5 og 6 (§ 11-11).

3.1 Omfang, lokalisering og utforming av bygg og anlegg i landbruket

Driftsbygningar i eit omfang som står i forhold til gardsdrifta kan oppførast utan detaljregulering.

Landbruksbygg skal ikkje plasserast på dyrka mark dersom det finns alternativ på eigen eigedom.

Bygg skal ikkje plasserast i konflikt med natur-, og friluftsiinteresser.

Bygningar kan ikkje oppførast før høvet til automatisk freda kulturminne er avklara.

Skogshusvære kan tillatast som del av tilleggsnæring.

3.2 Spredt utbygging

3.2.1 Spredt bustadbygging

Det er tillate å oppføre nye bustader i område avsett til spredt bustadbygging. I planperioden kan det tillatast oppført følgjande tall bustader ved spredt utbygging:

- B.: 1 stk. på Solås gnr. 45 bnr. 10
- C.: 2 stk. på Solberg gnr. 39 bnr. 1
- E.: 2 stk. på Frigstad gnr. 50 bnr. 8, 9
- F.: 2 stk. i Frostemyr gnr. 20 bnr. 2
- G.: 3 stk. på Tellhaugane, gnr. 13 bnr. 7
- I.: 3 stk. på Møkjåland, gnr. 28 bnr. 7
- J.: 3 stk. ved Omestadveien, gnr. 19 bnr. 16
- K.: 5 stk. ved Vatnestrømveien gnr. 63 bnr. 17
- L.: 1 stk. på Storemyr, gnr. 29 bnr. 9
- M.: 1 stk. på Tveit, gnr. 7 bnr. 1, 2
- O.: 3 stk. i Fjermedalen, gnr. 62 bnr. 3
- P.: 4 stk. på Grosås, gnr. 3 bnr. 6

Ved samtidig utbygging ut over tre bustader kreves godkjent reguleringsplan.

Tomtestørrelse ved spredt bustadbygging settes til maksimum 5 daa pr. bustad. Utnyttingsgraden settes til 35% BYA.

Før det blir gitt byggeløyve på den einkilde tomt må det ligge føre i vurdering i høve til sikker byggegrunn; jf. pbl § 28-1 og TEK17 kap. 7.

3.2.2 Spredte fritidsbygg

Det er tillate å oppføre nye fritidsbygg i områder avsett til spredt utbygging av fritidsbygg på plankartet. I planperioden kan det tillatast oppført følgjande tall fritidsbygg:

- a.: 3 stk. ved Stemtjønn gnr. 4 bnr. 1
- b.: 5 stk. i Løynettjønnstykket gnr. 3 bnr. 20
- c.: 13 stk. i Åsen gnr. 64 bnr. 5

Ved samtidig utbygging ut over tre einingar kreves godkjent reguleringsplan.

Tomtestørrelse ved bygging av spredte fritidsbygg settes til maksimum 1 daa. Utnyttingsgraden settes til 35% BYA.

Før det blir gitt byggeløyve på den einskilde tomt må det ligge føre ei vurdering i høve til sikker byggegrunn; jf. pbl § 28-1 og TEK17 kap. 7

3.2.3 Spredte næringsbygg

Oppføring av næringsbygg som ikke er knytta til stadbunden næring, er ikke tillatt uten at det ligg føre godkjent reguleringsplan.

3.3 Bruk og vern av vassdrag

3.4 Tiltak i 100-metersbeltet langs vassdrag

Bygge- og anleggstiltak i LNF-områder er ikkje tillate nærmare vassdraget enn 100 m målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig vassføring for Otra, Ogge, Eielandsvassdraget frå Ogge til og med Landsverktjønn med tillegg av sidevassdraget frå Samklang til og med Færetjønn.

For andre vassdrag er avstanden 60 m.

Ved regulering av byggeområder langs vassdrag bør minst 20 m langs strandlinja settes av til vegetasjonsbelte, jfr. vannressurslova § 11.

3.5 Ferdsl i områder med verneomsyn

Motorisert ferdsl i verneområder er ikkje tillatt. Dette gjeld:

To områder i kommunen er bandlagt som naturreservat, Meelandsmyrane og Farmyrane/Eptevannsmyrane. Desse er verna etter naturvernlova.

Eit område med gammal skog, Knudanshei, er frivillig verna. Her gjeld eigne føresegner

Bygdeborger frå folkevandringstida, Slottbakfjellet, Horja og Borgåsen er markert i plankartet. Desse fornminna er freda etter kulturminneloven.

Nedslagsfeltet rundt Skrømevann er bandlagt som vassskjelde for Skrøme vassverk. Her gjeld eigne føresegner.

4. Føresegner til hensynssoner (§ 11-8)

4.1 Tiltak i sikringssoner (§ 11-8 a)

Innanfor hensynssone for sikring av jernbanetunell; H190, er det ikkje tillate med tiltak som kan skade tunnelanlegget utan særskilt løyve frå forvaltingsorganet (Bane Nor).

4.2 Tiltak i faresoner (§ 11-8 a)

I nåverande byggeområde markert med faresone H320, flomfare, skal tiltak etter pbl § 20-1 sikrast mot flom tilsvarende kravet gitt i Byggteknisk forskrift (TEK 17).

Tiltak som krev søknad etter pbl § 20-1 kan ikke plasserast i områder markert med faresone H360_1, skytebane.

MØTEBOK

Blad

Kommune	Styre. rad. utvalg m. v.	Motested	Mote dato
IVELAND	BYGNINGSRÅDET	KOMMUNEHUSET	29. mai 1979

Sak nr.

49/79: SØKNAD FRA TELLEF KÅBULAND, 4724 IVELAND, OM SKIFTING AV 3 VINDUER I DENNES BOLIG

BEMERKNINGER: Tellef Kåbuland søker om tillatelse til å skifte 3 vinduer i dennes bolig.

Vinduene vil få samme bredde, men en mindre høyde en eksisterende vinduer.

Eksisterende mål er 1 x 1,60, planlagte vinduer er 1 x 1 m.

VEDTAK:

I henhold til bygningslovens § 93 meddeles tillatelse til skifting av vinduer i samsvar med de framlagte planer.

Sign.

Utskrift sendt til

Tellef Kåbuland, 4724 IVELAND

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4218 - IVELAND
Gårdsnummer: 3
Bruksnummer: 25

Utskriftsdato/klokkeslett: 23.09.2024 kl. 08:44
Produsert av: Bjørn Mikal Engestøl
Attestert av: Iveland kommune

Orientering om matrikelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: SKULEHUSBAKKEN
Etableringsdato: 18.12.1933
Skyld: 0,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 3 / 25	984,5 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	Død	140933	KÅBULAND JÅNN			1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6480405	433570		984,5 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2020				Tinglyst		01.01.2020		smatmynd	01.01.2020
Omnummerering							Omnummerert til:	4218 - 3/25				
							Omnummerert fra:	0935 - 3/25				
Skylddeling			18.12.1933									
Skylddeling							Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring		
							Avgiver	0935 - 3/4		0		
							Mottaker	0935 - 3/25		0		

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	11.09.2024				holbtron 18.09.2024
Oppmålingsforretning	2024/270	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	4218 - 3/3	0	
		Berørt	4218 - 3/4	0	
		Berørt	4218 - 3/25	0	

Landmålernummer 000343
Navn TROND RUNAR HOLBERG

Adresser

Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser	Atkomstpunkt
	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst. Nord	Øst	Nei
Vegadresse	Grosås	1048	2	Grunnkrets: 0103 Nateland-Grossås	
			EUREF89 UTM Sone 32	Stemmekrets: 1 Birketveit	
			6480416	Kirkesokn: 05050203 Iveland	
				Postnr.område: 4724 IVELAND	
				Tettsted:	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 140 563 811	Bebygd areal: 0	Ant. boliger: 0	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig: 0	Ant. etasjer: 2	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet: 78	Vannforsyning:	Igangsettingstillatelse:
Nord: 6480416 Øst: 433578	Bruksareal totalt: 78	Avløp:	Tatt i bruk:
Bygningsendringstype:	Bruttoareal bolig: 0	Har heis: Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet: 0		Ferdigattest:
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt: 0		
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal: 0		
Energikilder:	Alternativt areal 2: 0		
Oppvarming:			

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	0	21	21	0	0	0	0	0
H01	0	0	57	57	0	0	0	0	0

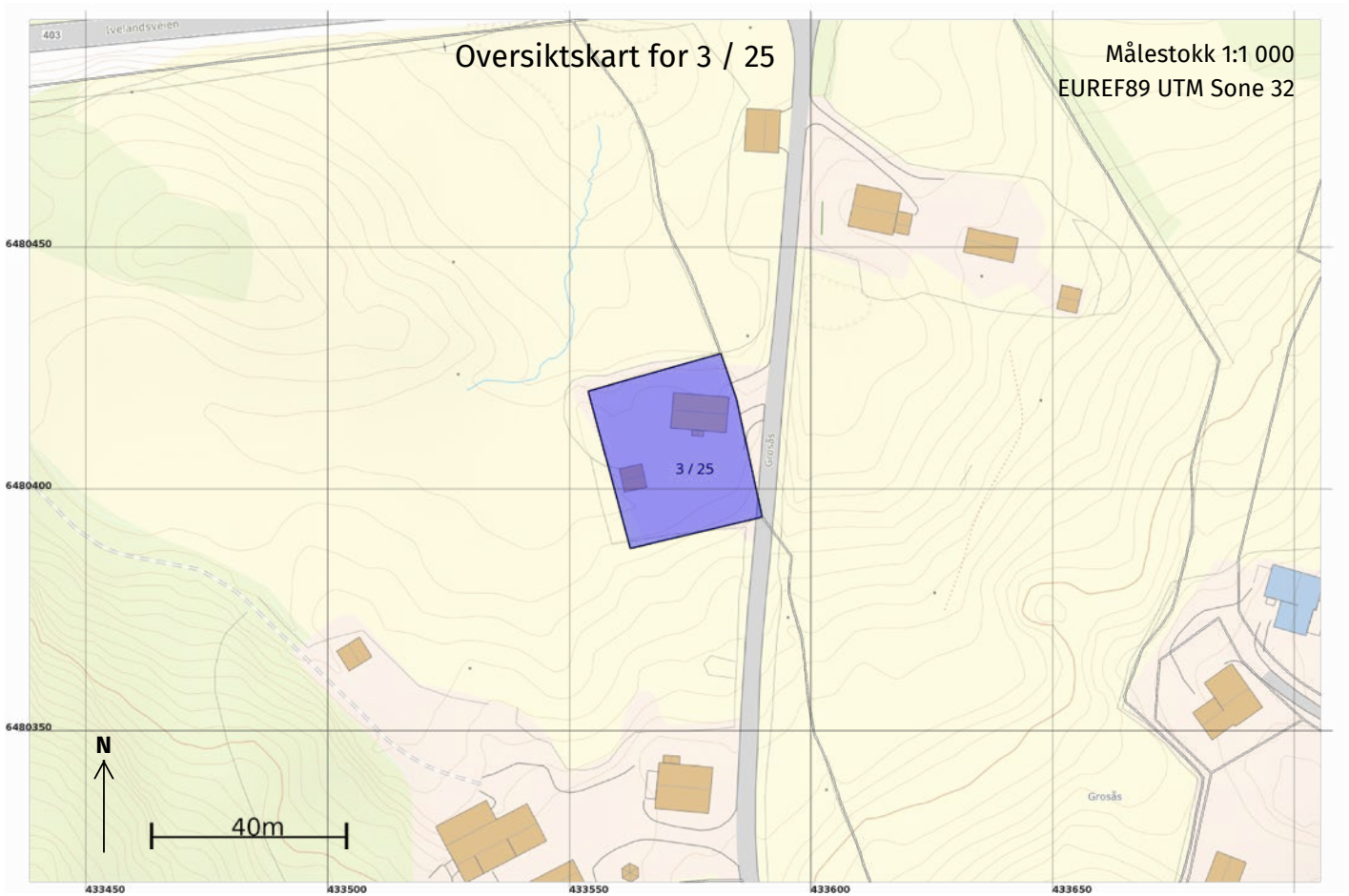
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1048 Grosås 2	H0101	Fritidsbolig	78	2		0	0	3/25

SEFRAK-minne

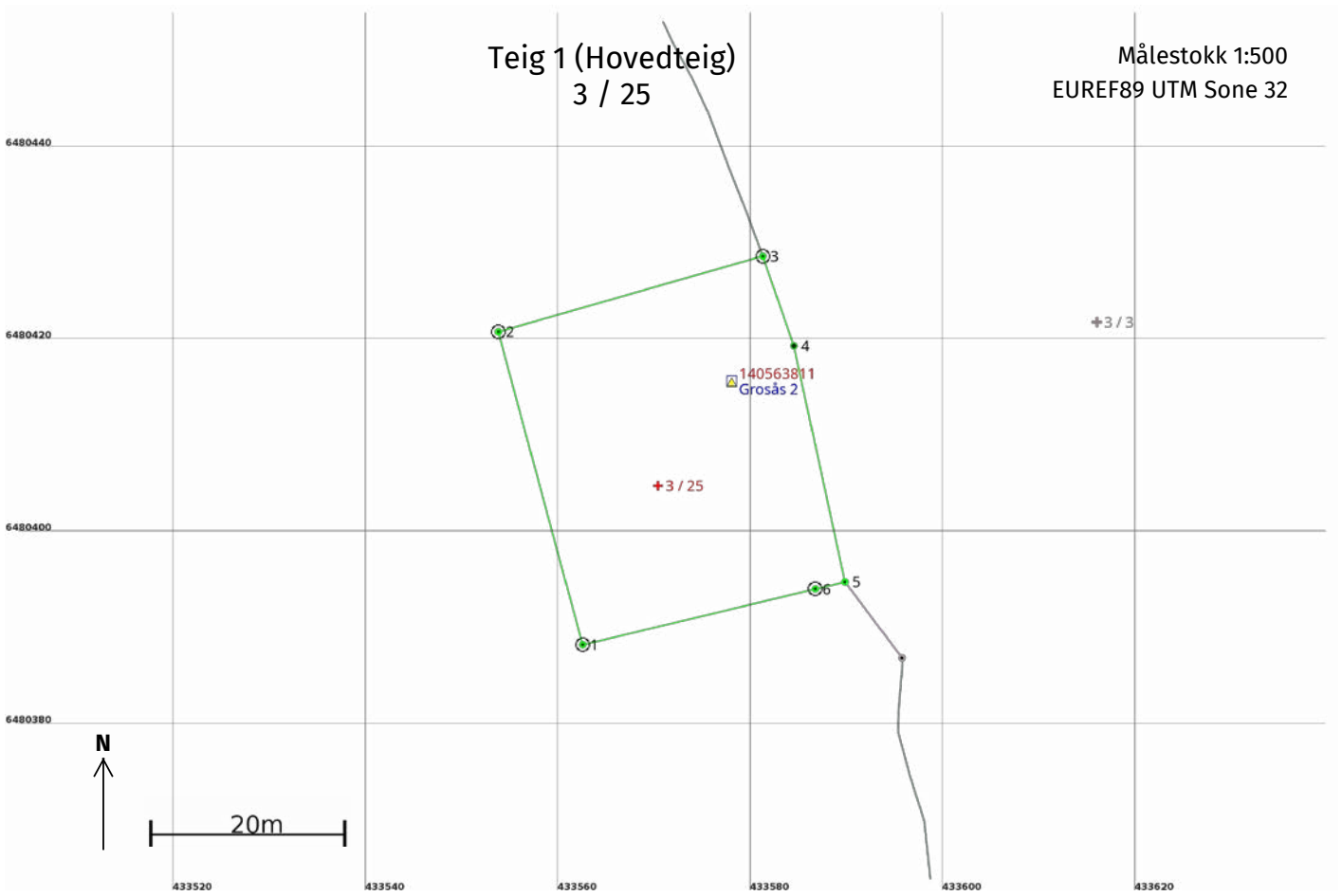
«SEFRAK er en forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse
0935 12 37	SKOLE,GROSÅS



Teig 1 (Hovedteig)
3 / 25

Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32



Areal og koordinater

Areal: 984,5

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6480405

Øst: 433570

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6480388,60	433562,53	Jord 33,67	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
2	6480421,11	433553,77	Jordfast stein 28,58	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6480428,95	433581,25	Steingjerde 9,85	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6480419,64	433584,47	Umerket 25,09		69 Beregnet	10	
5	6480395,12	433589,78	Veg midt 3,17		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
6	6480394,39	433586,69	Jord 24,85	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

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



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



Eiendom:

Grosås 2, 4724 IVELAND

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

KRISTINA OMDAL | Eiendomsmegler | **995 65 322**

kristina.omdal@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. VENNESLA** | Revia 1 | 38 02 22 22