

# Valleveien 257

Valle



Prisantydning: **kr 2 250 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormeglere.no





Eiendommen ligger fint til med sen kveldssol og utsikt over jordene



Valleveien257-1015

# Enebolig i landlige omgivelser - Dobbel garasje - Sen kveldssol

## OMRÅDE

**Valle**

## ADRESSE

**Valleveien 257, 4903**

**TVEDESTRAND**

## Prisantydning

**kr 2 250 000,-**

Omkostninger: **kr 76 640,-**

Totalpris: **kr 2 326 640,-**

Formuesverdi: **kr 877 515,-**

Kommunale avgifter: **kr 11 313,- per år**

Eiendomskatt: **kr 5 896,-**

BRA-i: 215 m<sup>2</sup>

BRA-e: 51 m<sup>2</sup>

BRA Total: 266 m<sup>2</sup>

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1959

Soverom: 4

Etasje: 3

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 1507.4 m<sup>2</sup>



## Tor Jan Endresen

Eiendomsmegler

**404 08 021**

**torjan.endresen@sormegleren.no**

**Sørmeqleren AS, avd. Arendal**

Vesterveien 1B, 4801 Arendal

37 02 05 00

sormegleren.no

# VALLEVEIEN 257

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gnr. 61, bnr. 30  
i Tvedestrand kommune.

### Areal

BRA - i: 215 m<sup>2</sup>

BRA - e: 51 m<sup>2</sup>

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

BRA totalt: 266 m<sup>2</sup>

TBA: 37 m<sup>2</sup>

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 73 m<sup>2</sup> Trappegang, Toalettrom , Bod 1, Bod 2- Etterinnredet, Bod 3-Etterinnredet, Vaskerom

1. etasje

BRA-i: 87 m<sup>2</sup> Entré , Trapperom 1, Trapperom 2, Gang , Soverom , Stue 1, Stue 2, Kjøkken , Bad

2. etasje

BRA-i: 55 m<sup>2</sup> Trapperom , Trappegang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom , Bad , Kott

TBA fordelt på etasje

1. etasje

34 m<sup>2</sup>

2. etasje

3 m<sup>2</sup>

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

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

### Uthus/bod

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-e: 18 m<sup>2</sup> Uthus/bod

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Tilstandsrapport basert på innholds krav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi



oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Espen Martinsen den 12.11.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon: Innholdsrik enebolig fra 1959, oppført i to og en halv etasje med tilhørende garasjetilbygg fra 2009. Videre er tomten bebygget med uthus fra perioden rundt 1957/1958. Baderommet og kjøkkenet i hovedetasjen er av nyere dato. Videre er varmtvannsberederen, hovedinngangsdøren, kjellerdøren, enkelte vinduer og deler av de innvendige overflatene av nyere dato. Påløpt slitasje medfører at boligen har behov for oppussing / rehabilitering. Taktekingen er moden for omlegging, hovedsakelig som følge av lekkasje i overgang til den tilbygde delen. Kjøper må være oppmerksom på aldringssvekkelser for aktuelle bygningsdeler. Det er hovedsakelig gjenværende takteking, dører, vinduer, drenering, røropplegg og elektriske anlegg som legges til grunn for vurderingen. Viser for øvrig til kommentarer vedrørende våtrommene og rom under terreng. Boligen har et helhetlig oppgradering / rehabiliteringsbehov. Uthuset vurderes som renoveringsklart. Byggetekniske merknader er kommentert i rapportens enkelte avsnitt. Rapporten må leses i sin helhet.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Taktekking, TG3

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater, inspeksjon av tilgjengelige deler av øverloftet fra loftsluke og takutstikket på et punkt. Bærende undertak av trepanel. Undertaket er teknet med gjenværende asfaltplatt og trefiberplater i lokale områder hvor det er utført rehabiliteringsarbeid. Teknisk utførelse kan ikke vurderes uten omfattende demontering av yttertaket. Yttertaket er teknet med betongtakstein.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Utvendige beslag har utettheter.
- Det ble registrert innvendige fuktmerker i tak. Videre ble det registrert synlige tegn til fuktinnslag i overgang mellom boligen og den tilbygde garasjedelen. Synlige innvendige fuktmerker i undertak og innvendige veggplater over dør fra garasjedelen. Ettermonterte trefiberplater/undertaksplater er montert feil vei. Vindskiene har synlig slitasje / vedlikeholdsetterlep. Det er løse mønestein og benyttet erstatningsstein ved pipebeslaget.

Tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Det må påregnes omlegging av taket.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Nedløp og beslag, TG2

Renner og nedløp i plast. Fallforhold i renner er ikke vurdert. Nyere pipebeslag i plastbelagt stål.

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.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Renner og nedløp fremstår med synlig slitasje. Det mangler nedløp på den vestlige siden.

Tiltak:

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Renner, nedløp og beslag bør skiftes og det vil være naturlig å skifte i forbindelse med en eventuell takomlegging. Ettermontere snøfangere ved takfoten.

Veggkonstruksjon, TG2

Undersøkelsen er foretatt ved visuell inspeksjon, fra bakkenivå. Ytterkonstruksjon i mur med pussede overflater. Det er tilsynelatende benyttet blokker av porebetong. Det er benyttet bindingsverkskonstruksjon og stående malt tømmermannskledning tilknytning til endeveggene i loftsetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Deler av ytterkonstruksjonen har setningssprekker. Synlig slitasje i tilknytning til tømmermannskledningen på endeveggene.

Tiltak

- Sprekker i grunnmuren må tettes.
- Det må påregnes utbedring av mursprekker i fasadene og generelt utvendig overflatevedlikehold.

Takkonstruksjon/Loft,TG3

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater, inspeksjon av tilgjengelige deler av øverloftet fra loftsluke og takutstikket på et punkt. Taket er en plassbygget saltakskonstruksjon, delvis utført med tildekkede skråtak mot innredede rom.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det ble registrert misfarging fra kondensfukt i deler av undertaket. Manglende ventilering av konstruksjonen, ufagmessig utførelse av damsperrisjikt og nedbøyning i himling tilknyttet trappegangen i loftsetasjen. Den tilbygde delen er utsatt for vektbelastningen ved snøras fra taket. Isolerte og/eller tildekkede skråtak kan være tidvis utsatt for dampgjennomgang fra tilstøtende rom og betegnes derfor som risikokonstruksjon.

Tiltak:

- Lufting/ventilering må etableres.
- Utlufting av skråtak og kryploft er av betydning for å unngå kondensfukt. Takkonstruksjonen må rehabiliteres for etablering av tekniske løsningsvalg som har skadeforebyggende effekt og det vil være naturlig å løse dette i forbindelse med en kommende takomlegging. Videre må det påregnes forebyggende tiltak mot mus.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Vinduer,TG2

Malte trevinduer med isolerglasser. Kontrollerte glassfelt er produksjonsmerket 1979, 1980, 2000 og 2014. Malte trevinduer med koblede glassfelt i kjeller / underetasje og entre. Nyere malt trevinduer fra 2022 i de etterinnredede kjellerrommene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Aldringssvekkelser for tettepakninger og isolerglasser. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for hovedandelen av vinduene. De nye kjellervinduene mangler innpussing mot karm.

Tiltak:

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det er behov for løpende vedlikehold og det må påregnes kommende utskiftninger.

Terrassedører,TG2

Balkongdør i loftsetasjen - Malt skyvedør i tre, produksjonsmerket 1981. Terrassedør i hovedetasjen - Tredør i malt utførelse, produksjonsmerket 2008.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Påregnelige aldringssvekkelser for isolerglasser og tettepakninger. Det mangler utvendig terskelbeslag. Dørene har synlig slitasje. Fargesymptomer på punktert glassfelt i tilknytning til skyvedør.

Tiltak:

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Det er behov for omfattende rehabilitering eller utskiftning av terrassedørene.

#### Dører,TG2

Hovedinngangsdør - Nyere tre/trefiberdør i malt utførelse. Sekundæringang fra garasje - Lakket finerdør. Kjellerdør. Nyere malt trefiberfør. Døra har etterjusteringsbehov, vedlikeholdsbehov og er utsatt for utvendig vannsprut ved veggfoten.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Hovedinngangsdøren mangler utvendig terskelbeslag og listverk ved veggfoten. Sekundær-døren mellom garasje og vindfang har etterjusteringsbehov og er utett mot pakning. Kjellerdøren mangler innpussing og er utsatt for vannsprut fra tilsøtende terreng.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Overflatevedlikehold og etterjusteringer. Det bør etableres terskelbeslag og tiltak mot vannsprut i tilknytning til kjellerdøren.

#### Luftebalkong,TG3

Luftebalkong i tre med malt rekke. Konstruksjonen er frittstående.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.
- Synlig slitasje og skjevheter. Det ble registrert rust i innfestingsbeslag for rekkestøtter / stolper.

Tiltak:

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Rehabilitering av konstruksjon og overflater. anbefaler ettermontering av trykkavlastende stolper/søyler.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

#### Terrasse,TG3

Treterrasse i betong og tre, med smijernsrekke.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Synlig slitasje og stedvis råte i gulv og konstruksjon. Videre ble det registrert noe skjevheter i enkelte fundamenter.

Tiltak:

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det må påregnes rehabilitering av konstruksjon og overflater.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

#### Utvendige trapper,TG2

Malt betongtrapp med smijernsrekke.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler. Det ble registrert sprekk i betongrepos mot terreng.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Det må påregnes overflatevedlikehold og kommende utbedring av trapperepos.

#### Innvendig:

##### Overflater,TG2

Tilstandsgraden på innvendige overflater vurderes hovedsakelig ut fra skader og synlig slitasje, uavhengig av alder og modernitet. Innvendige gulver er utført med teppe, beleg, laminat og tregulver. Veggflatene er utført med malte panelplater, tapet og brystningspanel. Det er benyttet slette malte plater og takessplater i

tak / himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Varierende grad av slitasje, ufagmessig utførelse, lokale overflateskader, opphengsmerker og gulvknirk. Boligen har et helhetlig behov for innvendig oppussing.

Tiltak:

- Eventuelle kosmetiske oppgraderingsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Etasjeskiller / Bjelkelag i tre. Betonggulv mot grunnen i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det ble registrert svanker og ujevnheter i gulv. Videre ble det registrert sprekker og fuktvandring i betonggulv mot grunnen.

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.

Radon,TG2

Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger eller dokumentasjon som omfatter radonmålinger eller radontiltak. Eiendommen ligger i et område med lav/moderat grad av radonforekomster, i henhold til Nasjonalt aktsomhetskart for radon.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted,TG2

Boligen er utført med pusset mur/teglsteinspipe. Fyringsinstallasjoner er ikke funksjonstestet. - Vedovner av støpejern i gang, lofstetasje og hovedetasje, samt kjelleretasjen. - Nyere peisovn i stue, hovedetasje. - Parafinovn / oljekamin i soverom, loftsetasje.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Det ble registrert fluss / varmgangsmærke på pipevegg mot vedovn i loftsgang. Røykrørsgjennomføring i etterinnredet kjellerrom er ikke forsvarlig forblendet. Det foreligger ingen tilgjengelige tilsynsrapporter på fyringsanlegget.

Tiltak:

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Oljefyringsinstallasjonen kan med fordel enten fjernes eller konverteres til biobrensel. Anbefaler å kontakte kommunens brann / feiervesen for gjennomgang og overordnet vurdering av eventuelle pålegg på fyringsanlegget i bygningen.

Rom Under Terreng,TG2

Vurderingen omfatter rommene i underetasjen. Etasjen er delvis utført med tildekkede overflater mot tilbakefylt ytterkonstruksjon og deler av veggflatene består av åpne murkonstruksjoner. Tildekkede overflater mot tilbakefylte grunnmurer og oppforede kjellergulv kan være utsatt for skjult fuktproblematikk og betegnes derfor som risikokonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.



- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
- Forhøvede fuktverdier i rom under terreng med tilbakefylte yttervegger kan være forårsaket av fuktvandring i ytterkonstruksjonen, sviktende drenering og/eller i kombinasjon med innvendig kondensering som følge av dampholdig inneluft som kondenserer mot kalde yttervegger / overflater.

Tiltak:

- Andre tiltak:

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr. Påvist fuktvandring i tilbakefylte deler av ytterkonstruksjonen medfører at etasjen i utgangspunktet ikke er egnet for innredning med trematerialer, inntil drenering og tilstrekkelig fuktsikring av murverket er utført. Etablere økt grad av innvendig ventilering for utlufting av rom og uttransportering av dampholdig inneluft, eventuelt ettermontere rotoravfukteranlegg som forebyggende tiltak mot kondensering og høy luftfuktighet i kjellerrommene. Eventuelle tiltak må sees i sammenheng med avsnittene: Drenering og terrengforhold.

Innvendig trapp - Hovedtrapp,TG3

Svingtrapp i tre med malt vange og overflatebehandlede naturtrinn mellom hovedetasjen og loftsetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak:

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendig trapp -Betongtrapper,TG3

Betongtrapp mellom hovedetasjen og kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak:

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

- Fri høyde kan ikke uten videre endres uten omfattende konstruksjonsmessige inngrep.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendige dører,TG2

Finèrdører malte og lakkede overflater. Malte speildører i tre, i tilknytning til kjeller/underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Varierende slitasjegrad. Enkel utførelse av forblendede døråpninger. Løs vrider i tilknytning til baderomsdør i loftsetasjen.

Tiltak:

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Våtrom

Hovedetasje > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Veggflatene er utført med våtromstapet og belegg. Det er benyttet slette malte plater i taket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Enkelte opphengsmerker og påbegynt overflateslitasje. Døråpning ligger innenfor dusjrommets våt-sone.

Tiltak:

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

Hovedetasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tiltak:

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det må påregnes utbedring av gulvbelegget i toalettromsdelen.

Hovedetasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er etablert sluk i toalettrom og det tilbygde dusjrommet.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Døråpning ligger innenfor dusjrommets våt-sone.

Tiltak:

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Det må påregnes utbedring av gulvbelegget i toalettromsdelen.

Hovedetasje > Bad

Sanitærutstyr og innredning,TG2

Servantinnredning, standard toalett og dusjgarnityr i dusjrom (ikke funksjonstestet).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble registrert treg avrenning fra servant. Behov for ettersyn med toalettsisterne / flottør.

Tiltak:

- Rens av vannlås og ettersyn med systerneflottør.

Hovedetasje > Bad

Ventilasjon,TG2

Elektrisk avtrekksvifte og tilluftsspalte i dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det ble registrert friksjonslyd ved oppstart avtrekksviften.

Tiltak:

- Rens av ventilator og lett smøring av viftelager. Dersom friksjonslyden vedvarer må det påregnes utskiftning av lager eller ventilatoren i sin helhet.

Hovedetasje > Bad

Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG2

Hulltaking med fuktmåling er foretatt fra tilstøtende garasje, mot dusjsonen. Det er ikke avdekket skadelige fuktverdier i hulltakingsområdet, ved måling av trefukttinnhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Fuktmålingen indikerer at det er tidvis høy luftfuktighet i konstruksjonen, noe som kan variere gjennom sesongene. Videre ble det registrert fuktmerker på plater mot garasjedelen.

Tiltak:

- Konstruksjonen må holdes under oppsikt for tilstandsendringer.

Loftsetasje > Bad

Generell,TG3

Enkel baderomsløsning i boligens loftsetasje. Overflater: Gulvbelegg uten oppkant. Veggflatene er utført med malte plater. Det er benyttet våtromsplater på vegg ved badekar og takessplater i himlingen. Utstyr:

Badekar.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Enkel ufagmessig utførelse av overgang/løsning under badekar. Baderommet mangler ventilering. Det er ikke etablert sluk og gulvfall for håndtering av lekkasjevann. Avløp fra badekar er ført gjennom vegg til skjult/tildekket sluk eller annen avrenningsløsning i tilstøtende toalettrom.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Det må påregnes renovering av baderommet som følge påløpt slitasje og tekniske merknader.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Loftsetasje > Bad

Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG3

Det er åpen konstruksjon mot badekar, fra tilstøtende kott. Ingen synlige eller målbare fuktsymptomer.

Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Våtrommet står foran renovering. Kostnadsestimatet fremgår av det foregående avsnittet og må sees i sammenheng med avsnittet: Kryp kjeller

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Underetasje > Vaskerom

Generell,TG3

Enkel vaskeroms-løsning i kjeller/underetasje. Rommet er utført med betonggulv. Veggflatene er utført med malt murpuss. Det er benyttet malt trepanel i himlingen. Rommet er utstyrt med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Naturlig ventilering. Det er ikke etablert tettesjikt og gulvfall for håndtering av lekkasjevann.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Det må påregnes kommende renovering av vaskerommet, som følge av enkle tekniske tekniske løsningsvalg.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Kjøkken

Hovedetasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Overflater: Gulvbelegg. Vegg og takflater er utført med malte plater. Innredning: Gjenbrukt innredning med over og underskaper. Fronter i lys laminert utførelse. Utstyr: Skyllekum. Avsatt plass til komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ingen synlige eller målbare fuktsymptomer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble registrert kantslitasjer og bruksmerker. Innfestingsmerker etter tidligere håndtak på fronter. Videre ble det registrert avføring fra mus i underskap.

Tiltak:

- Eventuelle oppgraderingsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser. Anbefaler på generelt grunnlag å ettermontere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper / waterguard

Hovedetasje > Kjøkken

Avtrekk,TG2

Kjøkkenventilator med avkast ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble registrert friksjonslyd ved oppstart av ventilatoren.

Tiltak:

- Rens av ventilator og tilhørende avkastslange. Dersom friksjonslyden vedvarer må det påregnes utskiftning



av lager eller ventilatoren i sin helhet.

#### Spesialrom

Loftsetasje > Toalettrom

Overflater og konstruksjon,TG2

Toalettrom i tilknytning til loftsgang. Overflater: Gulvbelegg med oppkant. Veggflatene er utført med våtromstapet og det er benyttet malte plater i tak/himling. Utstyr: Standard toalett og servanttinnredning.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det ble registrert redusert vanntrykk på installasjonene.

Tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det må gjøres ytterligere undersøkelser rundt mulig tildekket gulvsluk, under gulvbelegg.

Underetasje > Toalettrom

Overflater og konstruksjon,TG3

Toalettrom i tilknytning til trappegang. Overflater: Gulvbelegg. Veggflatene er utført med malt puss og malt trepanel. og det er benyttet malt trepanel i himlingen. Utstyr: Standard toalett.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Anbefaler å ettermontere automatisk lekkasjestopper / waterguard for å redusere risikoen for fuktproblematikk ved eventuelle fremtidige lekkasjer fra toalettrommets installasjoner.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

#### Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist tydelige trykkslag i anlegget.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Videre ble det registrert redusert vanntrykk i tilknytning til toalettrommet i loftsetasjen.

Tiltak:

- Nærmere undersøkelse er nødvendig.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det må påregnes vedlikehold og fornyelser ved oppgraderinger av rom/våtrom med vannledninger. Videre anbefales ettermontering av automatisk lekkasjestopper / waterguard i tilknytning til rom uten med vanninstallasjoner og som ikke er utført med sluk og vannrette sjikt.

Avløpsrør,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det ble registrert rustsvekkelser i stålsluk.

Tiltak:

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Durgoventil i kott bør føres ut av bygningen, enten gjennom tak eller yttervegg.

#### Ventilasjon,TG2

Periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken og badetrom i hovedetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
- Dørene mellom rommene er utført med trappeterskler som hindrer luftgjennomstrømning.

Tiltak:

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Bedre ventilering må etableres.
- Anbefaler ettermontering av mekaniske avtrekk i vaskerom og toalettrom, samt ettermontering av tilluftsspalter i dørene for å sikre et minimum med luftvekslinger og effektiv uttransportering av dampholdig inneluft. Økt grad av ventilering vil samtidig ha en forebyggende effekt mot innvendig kondensering.

#### Varmepumpe,TG2

Luft til luft varmpumpe i stue, hovedetasje. Installasjonen er produksjonsmerket 2020. Installasjonen var i bruk på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Anbefaler å kontakte forhandler / servicepersonell for rekvirering av service og informasjon om fremtidige service og vedlikeholdsintervaller.

#### Varmtvannstank,TG2

Varmtvannsbereder fra 2022 er plassert i vaskerom/teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

#### Elektrisk anlegg,TG3

Elektrisk anlegg, tilknyttet tavleskap i loftsgang og hovedinntak i kott. Tavleskapet er utført med nyere automatsikringer. Ved forrige omsetning ble det opplyst at bod på tilstøtende naboeiendom er tilknyttet det elektriske anlegget på denne eiendommen. Forholdet må avklares mellom ny eier og eier av tilstøtende naboeiendom. Det ble registrert utilstrekkelig innfesting av ledning til taklampe i entrè. Defekt støpsel i kott, loftsetasje. Det er for øvrig uvisst om denne er strømførende eller frakoblet. Provisorisk / midlertidig koblingspunkt i tilknytning til etterinnredede rom i underetasjen. Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon eller kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet.

21.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

Kommentar:

1.Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Kommentar:Har ikke kjennskap til dette.

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

Kommentar:Har ikke kjennskap til dette.

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

Ja

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Kommentar:

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

Ukjent

Kommentar:

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

Ukjent

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:

14.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

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse. Vurderingene som fremgår beror på tilgjengelig og fremlagt dokumentasjon eller manglende tilgjengelig dokumentasjon, i kombinasjon med besiktigelse av tilgjengelige anleggsdeler og selgers opplysninger. Det ble registrert utilstrekkelig innfesting av ledning til taklampe i entrè. Defekt støpsel i kott, loftsetasje. Det er for øvrig uvisst om denne er strømførende eller frakoblet. Provisorisk / midlertidig koblingspunkt i tilknytning til etterinnredede rom i underetasjen. Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon eller kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet. Anbefaler å kontakte el-takstmann eller autorisert installatør for gjennomgang og vurdering av tiltak på eldre og/eller udokumenterte el-anlegg, etablert etter 01.01.1999. Eventuell tilstandsrapport på el-anlegget må rekvireres av el-takstmann.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold,TG3

Brannslukningsapparat er over 10 år og røykvarsler(e) mangler eller er ute av funksjon. Tiltak: Utskiftning av brannslukningsapparat og røykvarslere. Anbefalt utskiftningsintervall for røykvarslere er hvert 8-10 år.

Kostnadsestimat: 1500,-

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

Nei

Kommentar:

18.Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:

20.Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kommentar:

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold

Drenering,TG2

Delvis tilbakefylt ytterkonstruksjon mot underetasjen. Det er utført masseutskiftning i tilknytning til deler av murverket, mot etterinnredede kjellerrom. Det er ikke utarbeidet dokumentasjon for arbeidene. Grad av



tilslamming og eventuelle drenerør i grunnen kan ikke vurderes uten terrenginngrep.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- Masseutskiftning og vertikal fuktsikring er begrenset til nordvestlig og nordøstlig side. Det mangler klemlist over den vertikale fuktsikringen. Løsningen medfører økt risiko for fuktvandring i den vertikale tilbakefylte ytterkonstruksjonen.

Tiltak:

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Ettermontere klemlist over den vertikale fuktsikringen. Tiltak for redrenering rundt de resterende delene kan ikke utelukkes. Bruken av underetasjen er også avgjørende for når dette vil være nødvendig.

Grunnmur og fundamenter, TG2

Grunnmuren er oppført i helstøpt betong/betongblokker eller en kombinasjon av disse. Plasstøpte grunnmurer fra den aktuelle tidsperioden inneholder erfaringsmessig stor grad av kult og steinmasser. Støpt betonggulv mot terreng i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Det ble registrert enkelte riss og setningssprekker i murpussen. Ufagmessig utførelse av avslutning i tilknytning til ettermonterte ventiler i grunnmuren. Betonggulver fra den aktuelle tidsperioden er erfaringsmessig utført uten kapillærbrytende sjikt. Det må derfor forventes noe fuktvandring og varmetap i støpte gulver mot grunnen.

Tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.
- Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak. Riss eller sprekker i grunnmurer må observeres over tid for å se eventuelle endringer. Kosmetisk overflatevedlikehold må for øvrig påregnes og sprekker i den vertikale konstruksjonen kan med fordel utbedres. I forbindelse med en eventuell fremtidig renovering anbefales etablering av tett / kapillærbrytende sjikt mot grunnen.

Terrengforhold, TG3

Utvendige opparbeidelse består av plenareal, beplantning og grus.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
- Det ble registrert lokale motfall ved grunnmuren.

Tiltak:

- Terrengforholdene må holdes under oppsikt. Eventuelle tiltak må vurderes i forhold til overvannstilsig i nedbørsperioder og perioder med overgang mellom frost og snøsmelting. Eventuelle tiltak og terrengjusteringer bør også vurderes i forbindelse med en fremtidig redrenering rundt de resterende delene av boligen.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Utvendige vann- og avløpsledninger, TG2

Vann og avløpsledninger er nedgravet og/eller skjult under terrengflater. Utvendige vann og avløpsledninger er derfor ikke fysisk kontrollert eller vurdert. Tilgjengelige opplysninger fra forrige omsetning tilsier at utvendige avløpsledninger ble etablert i ombyggingperioden, i overgangen 1969/1970.

Det er derfor uvisst om bunnledninger og utvendige avløpsledningen er i plast eller soil/støpejern.

Vurderingen beror utelukkende på tilgjengelige opplysninger om anleggets alder og naturlig slitasje.

Tilgjengelige opplysninger tilsier at boligen er tilknyttet kommunalt vann og avløp. Kommunale kartløsninger angir ikke stikkledningene mellom boligen og det kommunale nettet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anbefaler på generelt grunnlag å kontakte vvs-fagmann for vurdering av vann og avløpsledninger. Det er naturlige aldringsvekkelser for vann og avløpsanlegget som legges til grunn for vurderingen.

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

#### **Tomtetype**

Eiet

#### **Tomtestørrelse**

1507.4 m<sup>2</sup>

#### **Tomtebeskrivelse**

Tomten er pent opparbeidet med gruset vei, plen, bedd og beplantning.

#### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger fint til med flott utsikt over området som består av jorder og ellers flott natur. Kort vei til Tvedestrand sentrum (ca. 5 km.) med kjøpesenter, dagligvareforretninger, apotek, vinmonopol og kafeer og restauranter.

#### **Adkomst**

Ta av E18 øst for Tvedestrand, og ta mot Tvedestrand sentrum. Ta så av til venstre mot Laget, inn Valleveien. Etter ca. 2,5 km får du Valleveien 257 på høyre hånd.

#### **Bebyggelsen**

Eiendommen ligger i et område med spredt boligbebyggelse, bestående av hovedsakelig eneboliger og gårdsbruk.

#### **Barnehage/Skole/Fritid**

Lyngbakken barnehage (1-5 år) 7 km, Bronsbu barnehage (1-5 år) 7,5 km, Blåbærskogen naturbarnehage (0-5 år) 7,6 km

#### **Skolekrets**

Tvedestrand barneskole (1-7 kl.) 7,2 km, Lyngmyr skole (8-10 kl.) 7,3 km, Tvedestrand videregående skole 7,3 km

#### **Bygningssakkyndig**

Espen Martinsen

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd boligen, jun brukt den til utleie. 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.

#### **Innhold**

1. etg.: Entré, trapperom 1, trapperom 2, gang, soverom, 2 stuer, kjøkken, bad, garasje

2. etg.: Trapperom, gang, 3 soverom, toalettrom, bad, kott

Underetasje: Gang, toalettrom, vaskerom, 3 boder

Frittliggende uthus/bod.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Boligens planløsning og rombruk avviker fra tilgjengelige tegninger. Den tilbygde hovedinngangen og dusjromstilbygget som forbinder garasjen med boligens hoveddel fremgår ikke av tilgjengelige tegninger. Vurderingen omfatter også utvidet terrasse, luftebalkong og tilhørende balkongskyvedør. Etterinnredede kjellerrom i tilknytning til underetasjens nordvestlige side er ikke bruksendret eller godkjent som oppholdsrom og derfor definert og inkludert i beregningen av boligens sekundærrom (S-rom).  
Garasje:

---

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Bod:

Det foreligger ikke tegninger

### **Standard**

Boligen holder normal standard i forhold til byggeår. Kjøkkeninnredning er av nyere dato. Eneboligen er oppført i mur, noe som gir et noe enklere vedlikehold. Standarden ellers er tregulv og belegg, og malte vegger. Dobbel garasje med villmarkspanel, dobbel stor port med portåpner.

### **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, oppvaskmaskin og side-by-side kjøleskap/frys

### **Parkering**

Parkering i garasje, samt godt med parkeringsmuligheter på egen grunn.

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Strøm, ved og varmepumpe

### **Energikarakter**

G

### **Energifarge**

Gul

## **ØKONOMI**

### **Kommunale avgifter**

Kr 11 313

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, feiing og renovasjon.

### **Eiendomsskatt**

Kr 5 896

### **Eiendomsskatt år**

2024

### **Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatt på kr. 5 896,- kommer i tillegg til de kommunale avgiftene.

### **Formuesverdi primær**

Kr 877 515

### **Formuesverdi primær år**

2022

---



**Formuesverdi sekundær**

Kr 3 334 555

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Tilbud lånefinansiering**

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

**OFFENTLIGE FORHOLD****Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4213/61/30:

29.10.2024 - Dokumentnr: 2159374 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Sørmeglere AS

Org.nr: 944 121 331

Elektronisk innsendt

19.07.1958 - Dokumentnr: 911 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4213 Gnr:61 Bnr:10

03.01.2012 - Dokumentnr: 4498 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0914 Gnr:61 Bnr:56

01.01.2020 - Dokumentnr: 916495 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0914 Gnr:61 Bnr:30

23.06.2014 - Dokumentnr: 511013 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4213 Gnr:61 Bnr:15

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 11.03.1971. Ferdigattesten gjelder våningshus. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggetillatelse datert 29.06.2004 for oppføring av dobbel garasje.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

11.03.1971.

**Vei, vann og avløp**

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Det er installert vannmåler i boligen.

**Regulerings og arealplaner**

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

Vi gjør oppmerksom på at en liten del av av tomten er avsatt til LNF (Natur-, landbruk- og friluftsområder), og er en del av kommuneplanens arealdel. I områder som er lagt ut til LNF er det ikke tillat med annen bygge- og anleggsvirksomhet en 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.

---

**Adgang til utleie**

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

**Legalpant**

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

**KONTRAKTSGRUNNLAG****Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

**Prisantydning**

Kr 2 250 000

**Totalpris**

Kr 2 326 640

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 56 250,-

Tinglysning av skjøte: kr 545,-

Tinglysning av pantedokument kr 545,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 76 640,-

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

### **Overtakelse**

Etter avtale.

### **Budgivning**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

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

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

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

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

### **Personopplysningsloven**

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



**Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

**Boligkjøperforsikring**

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

**Meglers vederlag**

Meglers vederlag er avtalt til 2,30 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.000,-, oppgjørshonorar kr 11.000,- og grunnpakke markedsføring kr 15.000,-

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 545,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 93 340,00,- inkl. mva.

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

**Selger**

Publiq Management AS

**Oppdragsansvarlig**

Tor Jan Endresen

Eiendomsmegler

torjan.endresen@sormegleren.no

Tlf: 404 08 021

**Ansvarlig megler**

Tor Jan Endresen

Eiendomsmegler

torjan.endresen@sormegleren.no

Tlf: 404 08 021

Sørmeidleren AS, avd. Arendal, Vesterveien 1B

4801 Arendal

Tlf: 370 20 500

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

**Salgsoppgavedato**

10.01.2025

---



Valleveien257-1017



Stue med varmepumpe



I stuen er det store vinduer for både flott utsikt og innslipp av naturlig lys



Fra stuen er det utgang til solrik veranda





Stue nummer 2. Åpningen mellom de 2 stueene er blendet med panelplater

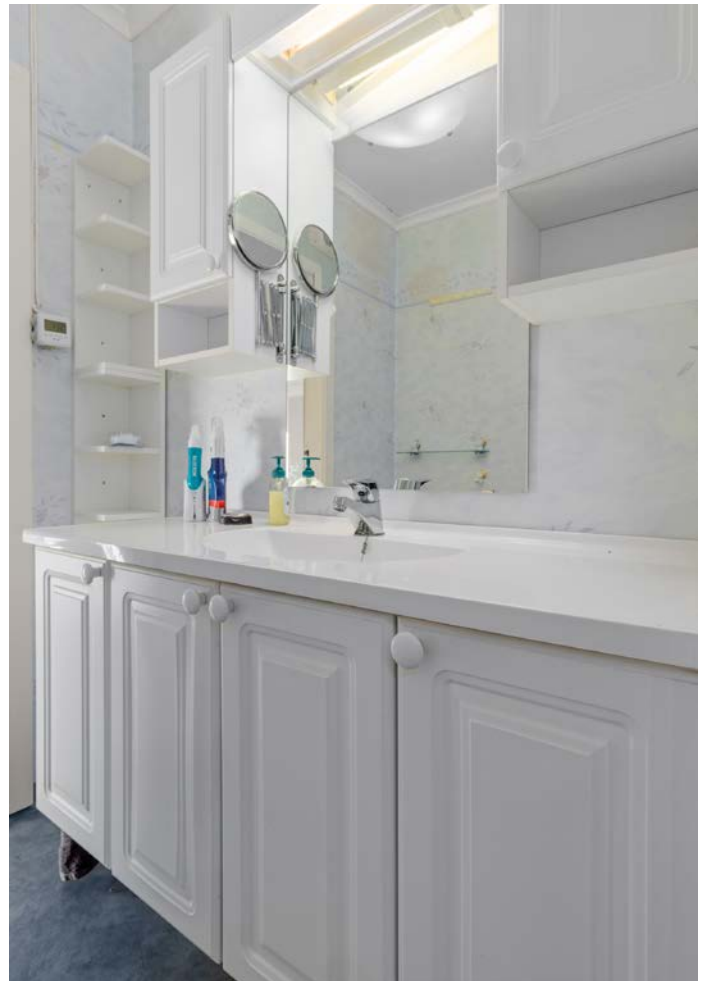


I stue nummer 2 er det peisovn for lun og god oppvarming





God plass i eget dusjrom i tilknytning til badet



Bad med eget dusjrom og godt med baderomsskap og speil



Soverom i 1. etg.



Gang i 1. etg. med vedovn





Godt med plass til å sette fra seg sko og henge fra seg tøy i gangen



I vindfang er det 2 dører, 1 som leder rett ut, og 1 som leder ut til garasjen



Bad i 2. etasje med badekar



Loftstue med teppelagt gulv





Utgang til stor veranda fra loftstue

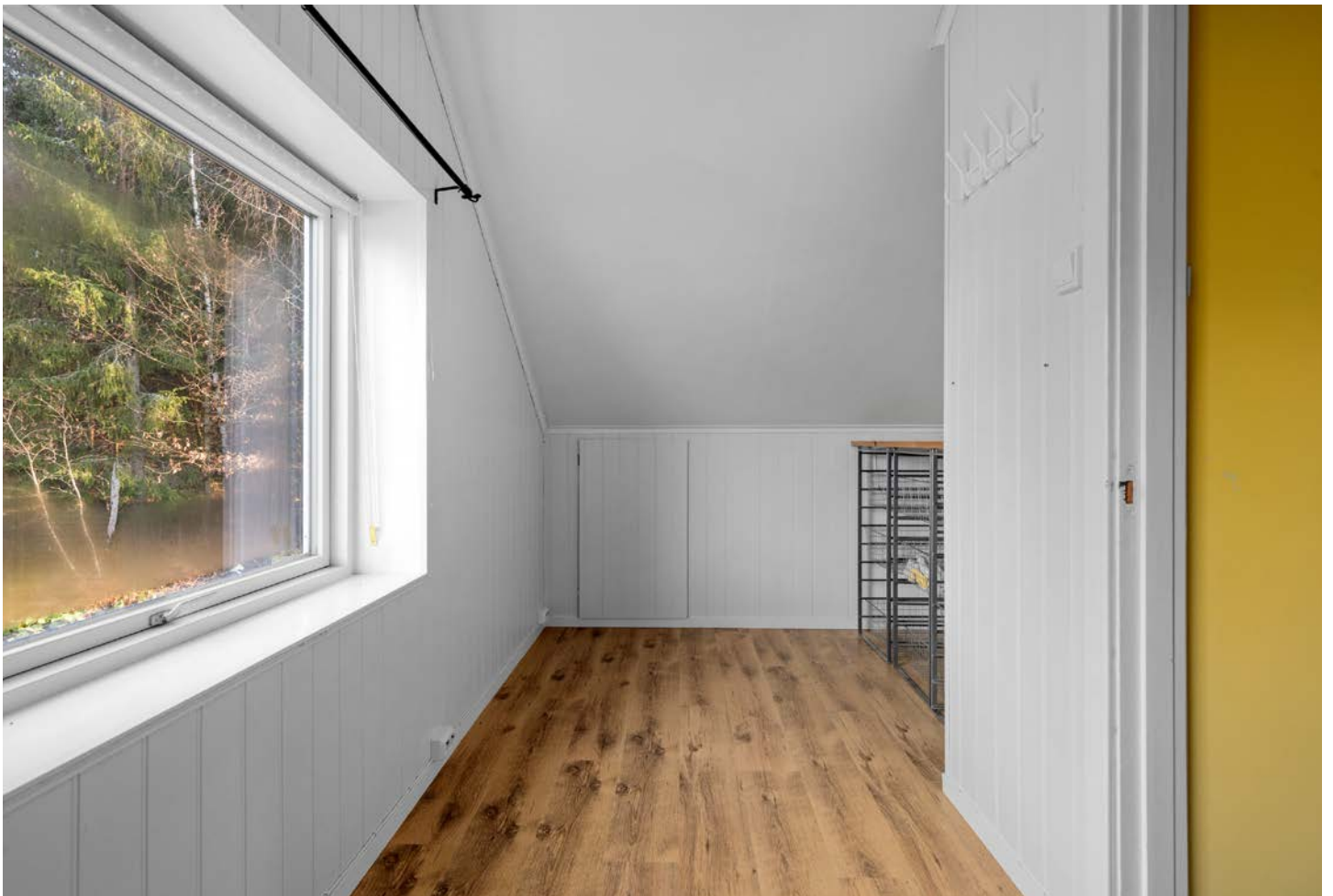


Soverom 1 i 2. etg.





Soverom 2 i 2. etg.



Soverom 3 i 2. etg.



Rom ved siden av kjellerstuen



Rom ved siden av kjellerstue i underetasjen





Kjellerstue



Lukket peisovn i kjellerstue





Dobbel garasje i tilknytning til boligen, med adkomst direkte inn i boligen

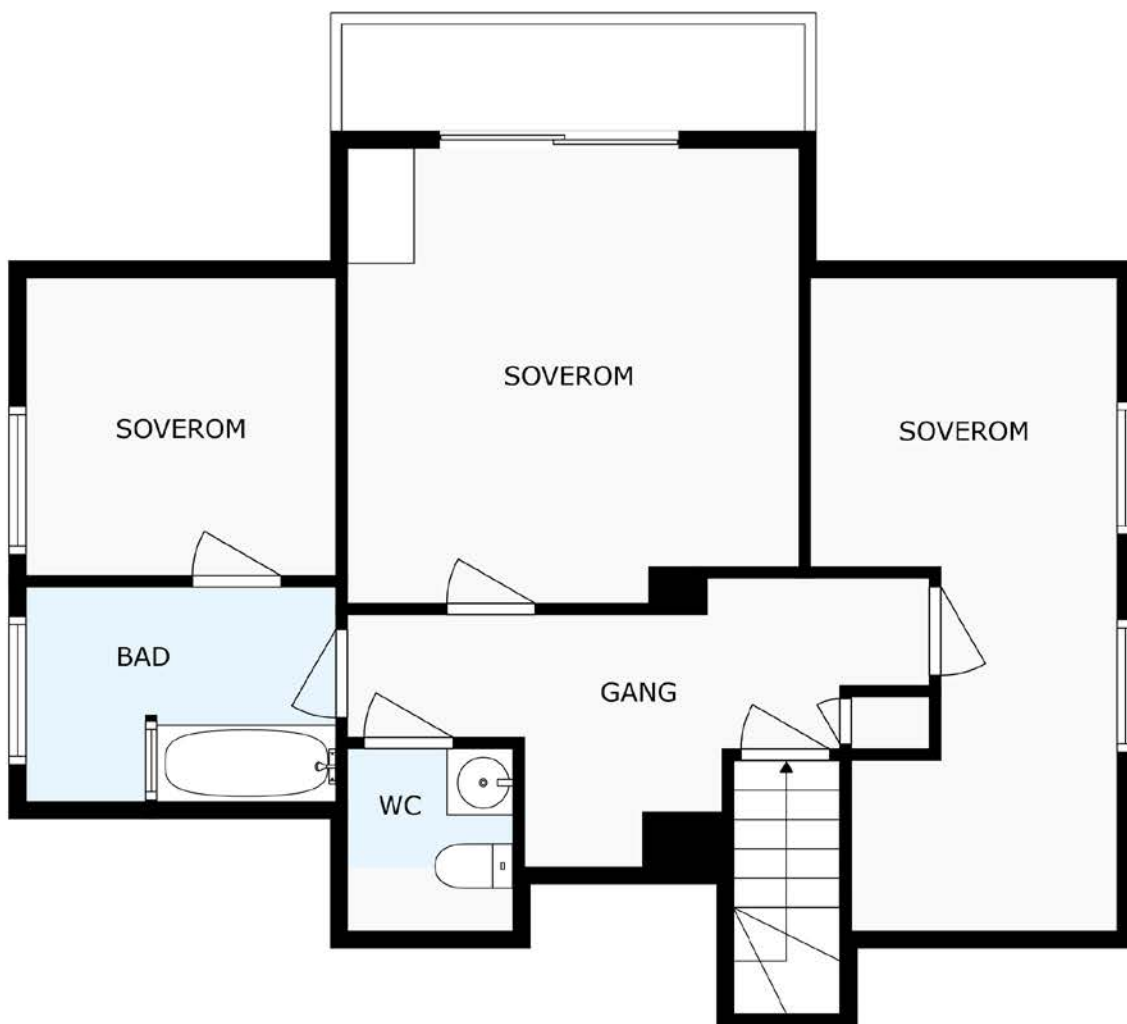


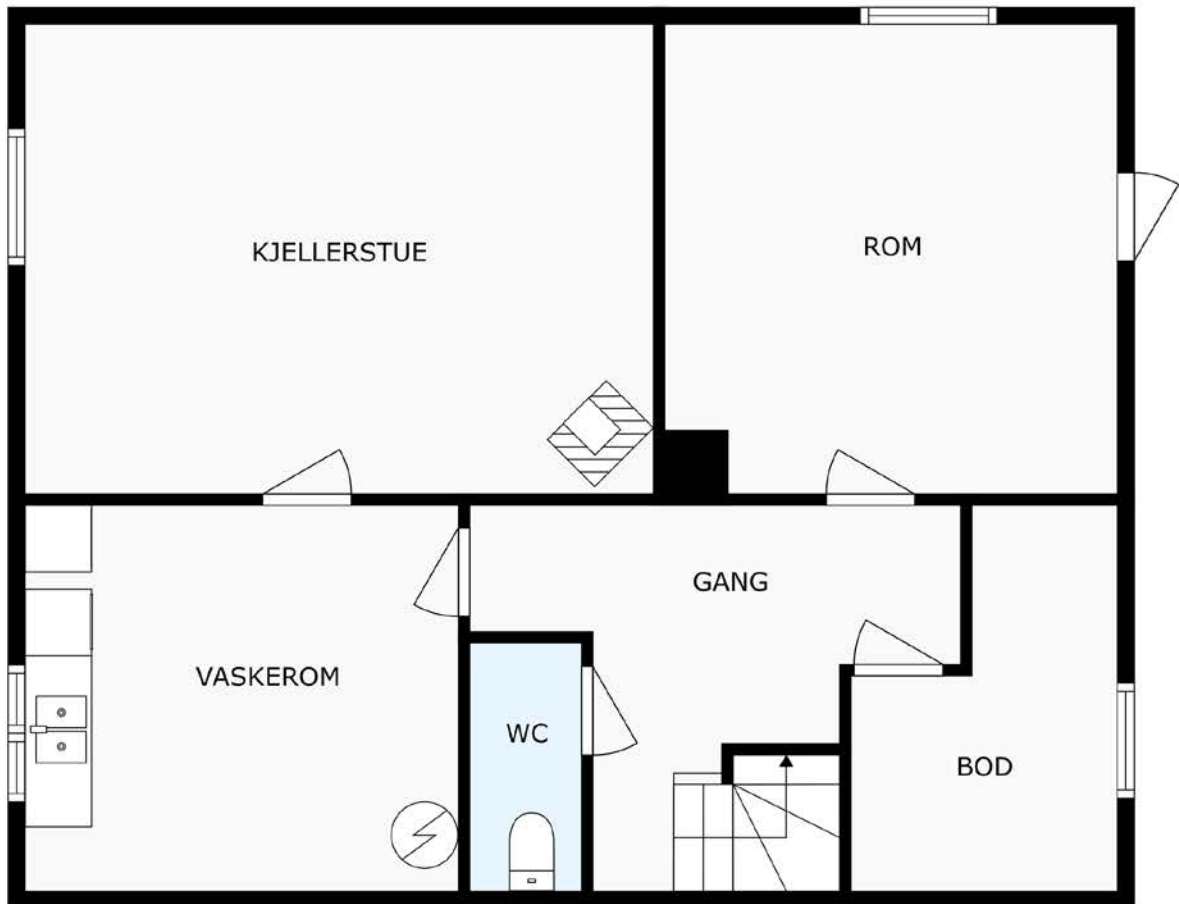
Lite uthus for lagring av ved og redskaper











# Nabolagsprofil

Valleveien 257

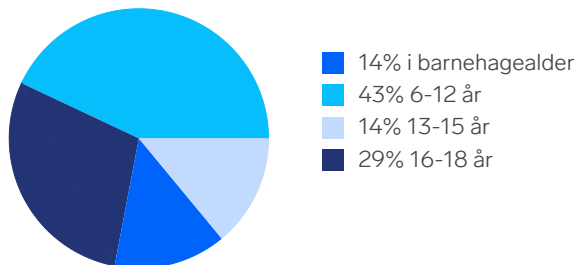
## Offentlig transport

|  |   |
|--|---|
|  Sandvåd<br>Linje 150                                 | 3 min <br>2.9 km |
|  Tvedestrand rutebilstasjon<br>Totalt 10 ulike linjer | 9 min <br>6.4 km |
|  Grenstøl bussterminal<br>Linje F5                    | 9 min <br>7 km   |
|  Kristiansand Kjevik                                  | 1 t 7 min        |
|  Sandøya Hauketangen<br>Linje 194                     | 9.4 km  |

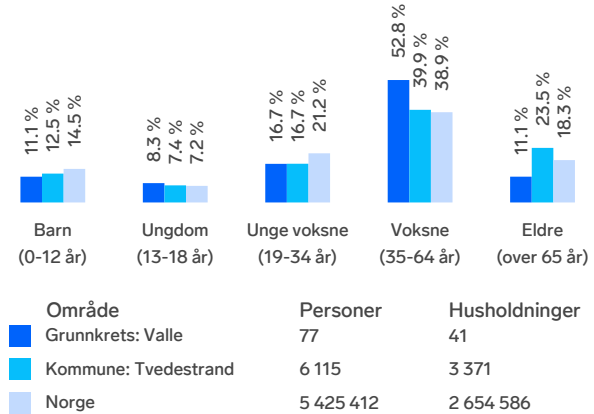
## Skoler

|  |   |
|--|---|
| Tvedestrand barneskole (1-7 kl.)<br>427 elever, 23 klasser | 11 min <br>7.2 km   |
| Vestre Sandøya skole (1-4 kl.)<br>16 elever, 1 klasse      | 9 km  |
| Lyngmyr skole (8-10 kl.)<br>247 elever, 18 klasser         | 11 min <br>7.3 km  |
| Tvedestrand videregående skole<br>460 elever, 38 klasser   | 11 min <br>7.3 km  |
| Risør videregående skole<br>300 elever, 15 klasser         | 24 min <br>19.7 km |




## Aldersfordeling barn (0-18 år)




## Aldersfordeling











## Barnehager

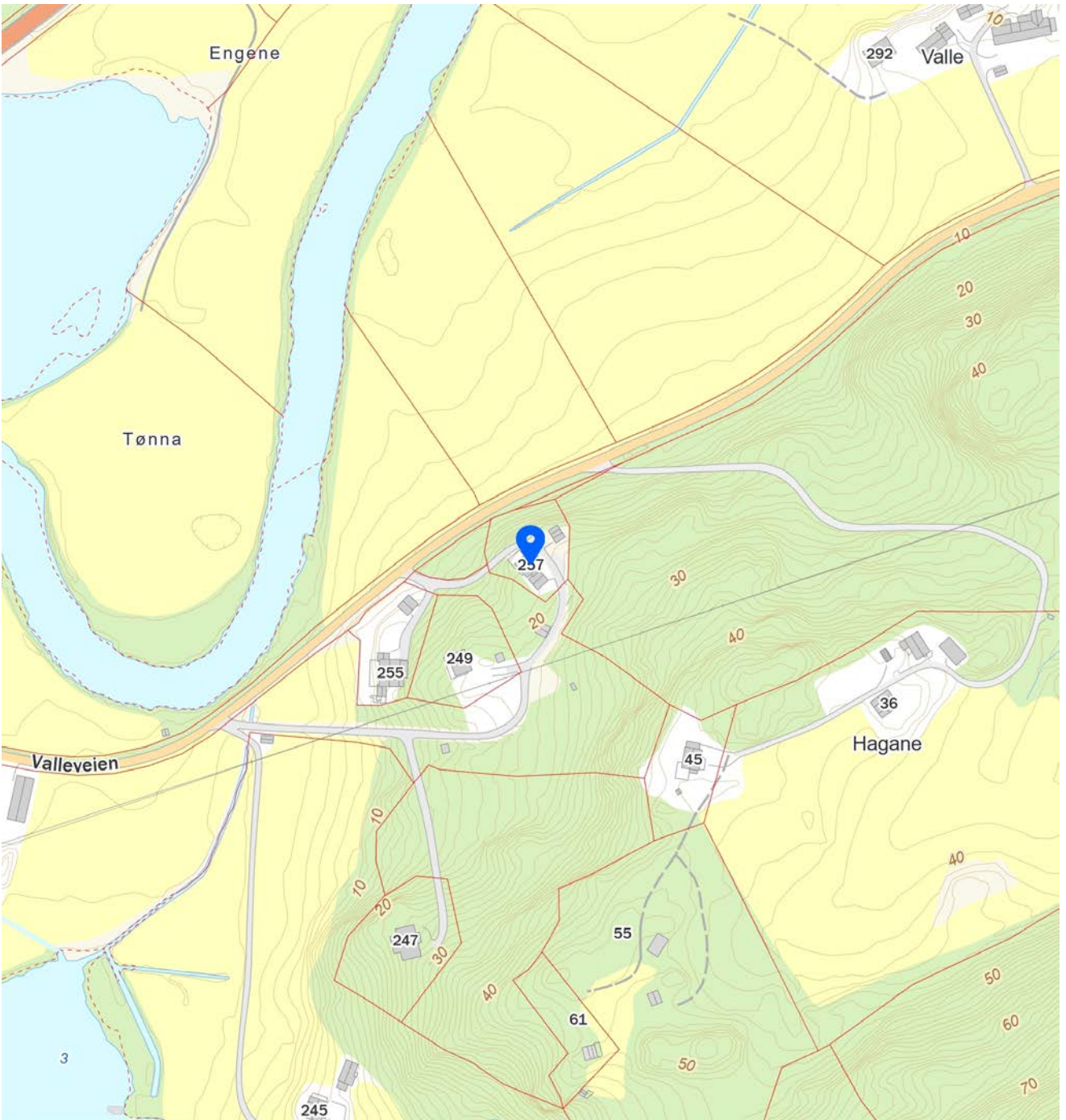
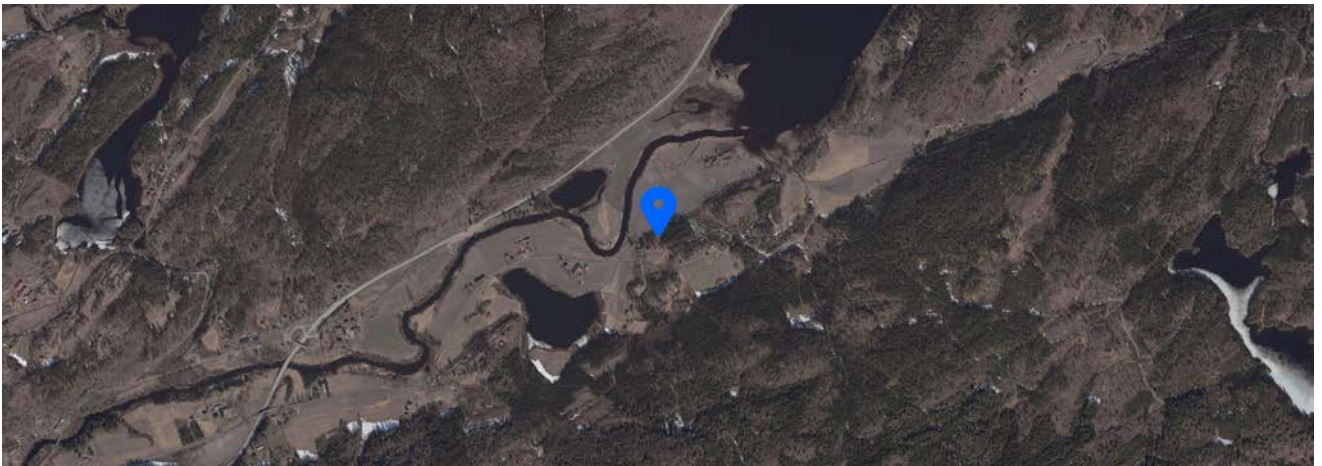
|   |  |
|---|--|
| Lyngbakken barnehage (1-5 år)<br>84 barn        | 10 min <br>7 km    |
| Bronsbu barnehage (1-5 år)<br>83 barn           | 10 min <br>7.5 km |
| Blåbærskogen naturbarnehage (0-5 år)<br>21 barn | 11 min <br>7.6 km |

## Dagligvare

|                  |   |
|------------------|---|
| Kiwi Tvedestrand | 7 min  |
| Meny Tvedestrand | 7 min  |

## Sport

|  |   |
|--|---|
|  Angelstad skole<br>Ballspill, sandvolleyball   | 4 min <br>3.1 km |
|  Tvedestrand skole<br>Aktivitetshall, ballspill | 8 min <br>6.3 km |
|  SKY Fitness Tvedestrand                        | 7 min            |
|  Aktivitetshuset                                | 9 min            |





# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Valleveien 257, 4903 TVEDESTRAND

 TVEDESTRAND kommune

 # gnr. 61, bnr. 30

Sum areal alle bygg: BRA: 266 m<sup>2</sup> BRA-i: 215 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 12.11.2024

Rapportdato: 15.11.2024

Oppdragsnr.: 20201-1557

Referansenummer: TP3948

Autorisert foretak: Takstmann Espen Martinsen

Sertifisert Takstingeniør: Espen Martinsen

Vår ref:



Takstmann  
*Espen Martinsen*  
Takstingeniør – Byggmester  
Tlf: 975 91 411 Epost: [espmarti@live.no](mailto:espmarti@live.no)



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



## Norsk takst

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



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

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

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

## Takstmann Espen Martinsen

Takstmann  
*Espen Martinsen*  
Takstingeniør – Byggmester

Rapportansvarlig

*Espen Martinsen*

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Innholdsrik enebolig fra 1959, oppført i to og en halv etasje med tilhørende garasjetilbygg fra 2009. Videre er tomten bebygget med uthus fra perioden rundt 1957/1958.

Baderommet og kjøkkenet i hovedetasjen er av nyere dato. Videre er varmtvannsberederen, hovedinngangsdøren, kjellerdøren, enkelte vinduer og deler av de innvendige overflatene av nyere dato.

Påløpt slitasje medfører at boligen har behov for oppussing / rehabilitering. Taktekingen er moden for omlegging, hovedsakelig som følge av lekkasje i overgang til den tilbygde delen. Kjøper må være oppmerksom på aldringssvekkelser for aktuelle bygningsdeler. Det er hovedsakelig gjenværende takteking, dører, vinduer, drenering, røropplegg og elektriske anlegg som legges til grunn for vurderingen. Viser for øvrig til kommentarer vedrørende våtrommene og rom under terreng. Boligen har et helhetlig oppgradering / rehabiliteringsbehov.

Uthuset vurderes som renoveringsklart.

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

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Boligens planløsning og rombruk avviker fra tilgjengelige tegninger. Den tilbygde hovedinngangen og dusjromstilbygget som forbinder garasjen med boligens hoveddel fremgår ikke av tilgjengelige tegninger. Vurderingen omfatter også utvidet terrasse, luftebalkong og tilhørende balkongskyvedør.

Etterinnredede kjellerrom i tilknytning til underetasjens nordvestlige side er ikke bruksendret eller godkjent som oppholdsrom og derfor definert og inkludert i beregningen av boligens sekundærrom (S-rom).

## Garasje

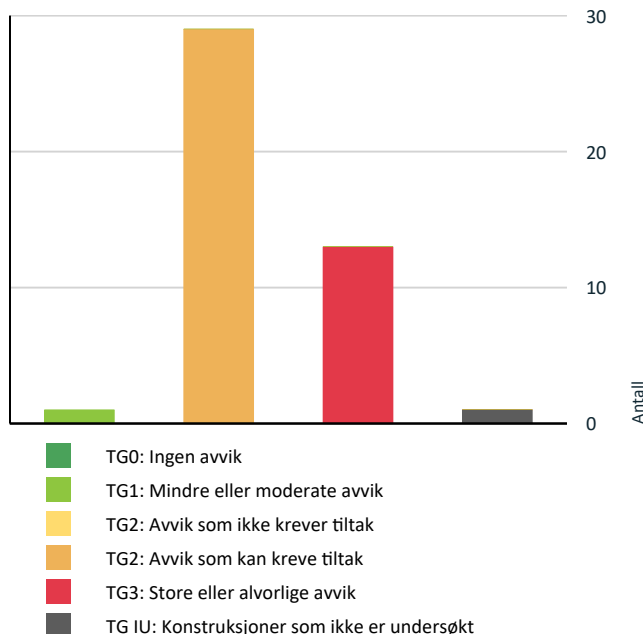
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

## Bod

- Det foreligger ikke tegninger

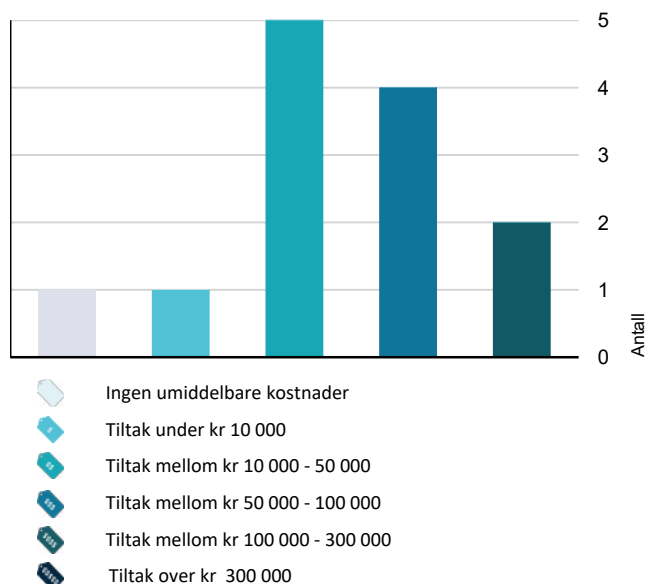
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Rapporten er utarbeidet av uavhengig takstmann, tilknyttet Norsk Takst.

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

Takstmann Espen Martinsen på e-post: [espmarti@live.no](mailto:espmarti@live.no) eller tlf: 975 91411.

Mandat:

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

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

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

Det er kun Tilstandsgrad 3 (TG:3) som er kostnadestimert i rapporten. Kjøper må derfor være oppmerksom og bevisst på at bygningsdeler og installasjoner som tildeles Tilstandsgrad 2 (TG:2) også innebærer eller kan innebære kostnader for eier av bygningen.

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

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendige beslag har utettheter.

Det ble registrert innvendige fuktmerker i tak. Videre ble det registrert synlige tegn til fuktinnslag i overgang mellom boligen og den tilbygde garasjedelen. Synlige innvendige fuktmerker i undertak og innvendige veggplater over dør fra garasjedelen. Ettermonterte trefiberplater/undertaksplater er montert feil vei. Vindskiene har synlig slitasje / vedlikeholdsetterlep. Det er løse mønestein og benyttet erstatningsstein ved pipebeslaget.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



##### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.  
Det er ingen lufting i konstruksjonen.  
Det er påvist fukt/skjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det ble registrert misfarging fra kondensfukt i deler av undertaket. Manglende ventilering av konstruksjonen, ufagmessig utførelse av dampspærresjikt og nedbøyning i himling tilknyttet trappegangen i loftsetasjen. Den tilbygde delen er utsatt for vektbelastningen ved snørås fra taket. Isolerte og/eller tildekkede skråtak kan være tidvis utsatt for dampgjennomgang fra tilstøtende rom og betegnes derfor som risikokonstruksjon.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## **Utvendig > Luftebalkong** [Gå til side](#)

Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Konstruksjonene har skjevheter.

Synlig slitasje og skjevheter. Det ble registrert rust i innfestingsbeslag for rekkestøtter / stolper.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## **Utvendig > Terrasse** [Gå til side](#)

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

Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Synlig slitasje og stedvis råte i gulv og konstruksjon. Videre ble det registrert noe skjevheter i enkelte fundamenter.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## **Innvendig > Innvendig trapp - Hovedtrapp** [Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## **Innvendig > Innvendig trapp - Betongtrapper** [Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## **Våtrom > Loftsetasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)


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

Enkel ufagmessig utførelse av overgang/løsning under badekar. Baderommet mangler ventilering. Det er ikke etablert sluk og gulvfall for håndtering av lekkasjevann. Avløp fra badekar er ført gjennom vegg til skjult/tildekket sluk eller annen avrenningsløsning i tilstøtende toalettrom.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## **Våtrom > Loftsetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

Den valgte konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell** [Gå til side](#)

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

Naturlig ventilering. Det er ikke etablert tettesjikt og gulvfall for håndtering av lekkasjevann.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

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

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Elektrisk anlegg, tilknyttet tavleskap i loftsgang og hovedinntak i kott. Tavleskapet er utført med nyere automatsikringer.

Ved forrige omsetning ble det opplyst at bod på tilstøtende naboeiendom er tilknyttet det elektriske anlegget på denne eiendommen. Forholdet må avklares mellom ny eier og eier av tilstøtende naboeiendom.

Det ble registrert utilstrekkelig innfesting av ledning til taklampe i entré. Defekt støpsel i kott, loftsetasje. Det er for øvrig uvisst om denne er strømførende eller frakoblet. Provisorisk / midlertidig koblingspunkt i tilknytning til etterinnredede rom i underetasjen. Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon eller kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## **Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold** [Gå til side](#)

Brannslukningsapparat er over 10 år og røykvarsler (e) mangler eller er ute av funksjon. Tiltak: Utskiftning av brannslukningsapparat og røykvarslere. Anbefalt utskiftningsintervall for røykvarslere er hvert 8-10 år.

Kostnadsestimat: 1500,-

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Terrengen faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det ble registrert lokale motfall ved grunnmuren.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

 **KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

# Sammendrag av boligens tilstand



## Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

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

Rommet er utført med omsluttende murkonstruksjoner.

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Hovedinngangsdøren mangler utvendig terskelbeslag og listverk ved veggfoten. Sekundær-døren mellom garasje og vindfang har etterjusteringsbehov og er utett mot pakning. Kjellerdøren mangler innpussing og er utsatt for vannsprut fra tilsøtende terreng.



## AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

Renner og nedløp fremstår med synlig slitasje. Det mangler nedløp på den vestlige siden.



### Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

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

Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler. Det ble registrert sprekke i betongrepos mot terreng.



### Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Deler av ytterkonstruksjonen har setningssprekker. Synlig slitasje i tilknytning til tømmermannskledningen på endeveggene.



### Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Variierende grad av slitasje, ufagmessig utførelse, lokale overflateskader, opphengsmerker og gulvknirk. Boligen har et helhetlig behov for innvendig oppussing.



### Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

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

Aldringssvekkelser for tettepakninger og isolerglasser. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for hovedandelen av vinduene. De nye kjellervinduene mangler innpussing mot karm.



### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert svanker og ujevnheter i gulv. Videre ble det registrert sprekker og fuktvandring i betonggulv mot grunnen.



### Utvendig > Terrassedører

[Gå til side](#)

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Påregnelige aldringssvekkelser for isolerglasser og tettepakninger. Det mangler utvendig terskelbeslag. Dørene har synlig slitasje. Fargesymptomer på punktert glassfelt i tilknytning til skyvedør.



### Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



### Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.



### Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Det ble registrert flass / varmgangsmærke på pipevegg mot vedovn i loftsgang. Røykrørsgjennomføring i etterinnredet kjellerrom er ikke forsvarlig forblendet. Det foreligger ingen tilgjengelige tilsynsrapporter på fyringsanlegget.

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Døråpning ligger innenfor dusjrommets våt-sone.

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

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

Forhøyede fuktverdier i rom under terreng med tilbakefylte yttervegger kan være forårsaket av fuktvandring i ytterkonstruksjonen, sviktende drenering og/eller i kombinasjon med innvendig kondensering som følge av dampholdig inneluft som kondenserer mot kalde yttervegger / overflater.

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

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Variierende slitasjegrader. Enkel utførelse av forblendede døråpninger. Løs vrider i tilknytning til baderomsdør i loftsetasjen.

## ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Enkelte opphengsmærker og påbegynt overflateslitasje. Døråpning ligger innenfor dusjrommets våt-sone.

## ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

## ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

## ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble registrert treg avrenning fra servant. Behov for ettersyn med toalettsterner / flottør.

## ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det ble registrert friksjonslyd ved oppstart avtrekksviften.

## ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Det er avvik:

Fuktmålingen indikerer at det er tidvis høy luftfuktighet i konstruksjonen, noe som kan variere gjennom sesongene. Videre ble det registrert fuktmerker på plater mot garasjedelen.

## ! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble registrert kantslitasjer og bruksmerker. Innfestingsmerker etter tidligere håndtak på fronter. Videre ble det registrert avføring fra mus i underskap.

## ! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble registrert friksjonslyd ved oppstart av ventilatoren.

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

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det ble registrert redusert vanntrykk på installasjonene.

# Sammendrag av boligens tilstand

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er påvist tydelige trykkslag i anlegget.

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

Videre ble det registrert redusert vanntrykk i tilknytning til toalettrommet i loftsetasjen.

Det ble registrert enkelte riss og setningssprekker i murpussen. Ufagmessig utførelse av avslutning i tilknytning til ettermonterte ventiler i grunnmuren. Betonggulver fra den aktuelle tidsperioden er erfaringsmessig utført uten kapillærbrytende sjikt. Det må derfor forventes noe fuktvandring og varmetap i støpte gulver mot grunnen.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det ble registrert rustsvekkelser i stålsluk.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Dørene mellom rommene er utført med trappeterskler som hindrer luftgjennomstrømning.

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

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Masseutskiftning og vertikal fuksikring er begrenset til nordvestlig og nordøstlig side. Det mangler klemlist over den vertikale fuksikringen. Løsningen medfører økt risiko for fuktvandring i den vertikale tilbakefylte ytterkonstruksjonen.

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

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1959

**Anvendelse**  
Bolig

**Standard**  
Boligen har normal standard.

**Vedlikehold**  
Bygningen har vedlikeholdsetterslep og oppgradering / oppussingsbehov.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater, inspeksjon av tilgjengelige deler av øverloftet fra loftsluke og takutstikket på et punkt.

Bærende undertak av trepanel. Undertaket er tekket med gjenværende asfaltpapp og trefiberplater i lokale områder hvor det er utført rehabiliteringsarbeider. Teknisk utførelse kan ikke vurderes uten omfattende demontering av yttertaket. Yttertaket er tekket med betongtakstein.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Utvendige beslag har utettheter.

Det ble registrert innvendige fuktmerker i tak. Videre ble det registrert synlige tegn til fuktinnsig i overgang mellom boligen og den tilbygde garasjedelen. Synlige innvendige fuktmerker i undertak og innvendige veggplater over dør fra garasjedelen. Ettermonterte trefiberplater/undertaksplater er montert feil vei. Vindskiene har synlig slitasje / vedlikeholdsetterslep. Det er løse mønestein og benyttet erstatningsstein ved pipebeslaget.

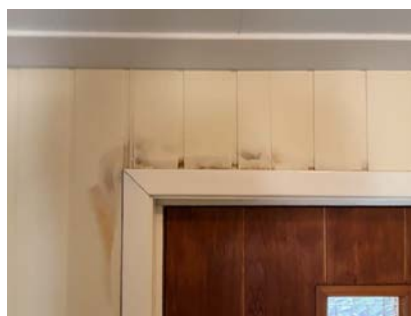
#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Det må påregnes omlegging av taket.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plast.  
Fallforhold i renner er ikke vurdert.  
Nyere pipebeslag i plastbelagt stål.

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

Renner og nedløp fremstår med synlig slitasje. Det mangler nedløp på den vestlige siden.

### Konsekvens/tiltak

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

Renner, nedløp og beslag bør skiftes og det vil være naturlig å skifte i forbindelse med en eventuell takomlegging. Ettermontere snøfangere ved takfoten.

# Tilstandsrapport



## TE 2 Veggkonstruksjon

Undersøkelsen er foretatt ved visuell inspeksjon, fra bakkenivå.

Ytterkonstruksjon i mur med pussede overflater. Det er tilsynelatende benyttet blokker av porebetong. Det er benyttet bindingsverkskonstruksjon og stående malt tømmermannskledning tilknytning til endeveggene i loftsetasjen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Deler av ytterkonstruksjonen har setningssprekker. Synlig slitasje i tilknytning til tømmermannskledningen på endeveggene.

### Konsekvens/tiltak

- Sprekker i grunnmuren må tettes.

Det må påregnes utbedring av mursprekker i fasadene og generelt utvendig overflatevedlikehold.



## TE 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater, inspeksjon av tilgjengelige deler av øverloftet fra loftsluke og takutstikket på et punkt.

Taket er en plassbygget saltakskonstruksjon, delvis utført med tildekkede skråtak mot innredede rom.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det ble registrert misfarging fra kondensfukt i deler av undertaket. Manglende ventilering av konstruksjonen, ufagmessig utførelse av dampsperrsjikt og nedbøyning i himling tilknyttet trappegangen i loftsetasjen. Den tilbygde delen er utsatt for vektbelastningen ved snøras fra taket. Isolerte og/eller tildekkede skråtak kan være tidvis utsatt for dampgjennomgang fra tilstøtende rom og betegnes derfor som risikokonstruksjon.

## Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må etableres.

Utlufting av skråtak og kryploft er av betydning for å unngå kondensfukt. Takkonstruksjonen må rehabiliteres for etablering av tekniske løsningsvalg som har skadeforebyggende effekt og det vil være naturlig å løse dette i forbindelse med en kommende takomlegging. Videre må det påregnes forebyggende tiltak mot mus.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## TG2 Vinduer

Malte trevinduer med isolerglasser. Kontrollerte glassfelt er produksjonsmerket 1979, 1980, 2000 og 2014. Malte trevinduer med koblede glassfelt i kjeller / underetasje og entre. Nyere malt trevinduer fra 2022 i de etterinnredede kjellerrommene.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Aldringssvekkelser for tettestapninger og isolerglasser. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for hovedandelen av vinduene. De nye kjellervinduene mangler innpussing mot karm.

## Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det er behov for løpende vedlikehold og det må påregnes kommende utskiftninger.





# Tilstandsrapport

## TE1 Garasjeport

Leddport i tre med malte overflater. Porten er tilknyttet elektrisk portåpner (utløpt garantitid). Det må påregnes etterjusteringer, smøring og overhaling av bevegelige deler.

Årstill: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



## TE2 Terrassedører

Balkongdør i loftsetasjen - Malt skyvedør i tre, produksjonsmerket 1981.  
Terrassedør i hovedetasjen - Tredør i malt utførelse, produksjonsmerket 2008.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Påregnelige aldringssvekkelser for isolerglasser og tettpakninger. Det mangler utvendig terskelbeslag. Dørene har synlig slitasje. Fargesymptomer på punktert glassfelt i tilknytning til skyvedør.

### Konsekvens/tiltak

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

Det er behov for omfattende rehabilitering eller utskiftning av terrassedørene.



## TE2 Dører

Hovedinngangsdør - Nyere tre/trefiberdør i malt utførelse.

Sekundæringang fra garasje - Lakket finerdør.

Kjellerdør. Nyere malt trefiberdør. Døra har etterjusteringsbehov, vedlikeholdsbehov og er utsatt for utvendig vannsprut ved veggfoten.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

# Tilstandsrapport

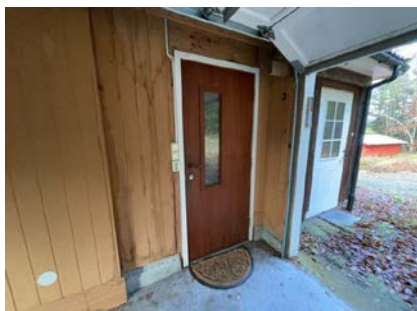
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Hovedinngangsdøren mangler utvendig terskelbeslag og listverk ved veggfoten. Sekundær-døren mellom garasje og vindfang har etterjusteringsbehov og er utett mot pakning. Kjellerdøren mangler innpussing og er utsatt for vannsprut fra tilsøtende terreng.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatevedlikehold og etterjusteringer. Det bør etableres terskelbeslag og tiltak mot vannsprut i tilknytning til kjellerdøren.



## Lufteballong

Lufteballong i tre med malt rekke.  
Konstruksjonen er frittstående.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Synlig slitasje og skjevheter. Det ble registrert rust i innfestingsbeslag for rekkestøtter / stolper.

### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Rehabilitering av konstruksjon og overflater. Anbefaler ettermontering av trykkavlastende stolper/søyler.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



## TG 3 Terrasse

Treterrasse i betong og tre, med smijernsrekke.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Synlig slitasje og stedvis råte i gulv og konstruksjon. Videre ble det registrert noe skjevheter i enkelte fundamenter.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det må påregnes rehabilitering av konstruksjon og overflater.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## TG 2 Utvendige trapper

Malt betongtrapp med smijernsrekke.

### Vurdering av avvik:

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

Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler. Det ble registrert sprekk i betongrepos mot terreng.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes overflatevedlikehold og kommende utbedring av trapperepos.



# Tilstandsrapport



## INNSENDIG

### **Overflater**

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

Innvendige gulver er utført med tepper, belegg, laminat og tregulver. Veggflatene er utført med malte panelplater, tapet og brystningspanel. Det er benyttet slette malte plater og takesplater i tak / himlinger.

#### **Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Variierende grad av slitasje, ufagmessig utførelse, lokale overflateskader, opphengsmerker og gulvknirk. Boligen har et helhetlig behov for innvendig oppussing.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Eventuelle kosmetiske oppgraderingsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.

### **Etasjeskille/gulv mot grunn**

Etasjeskiller / Bjelkelag i tre.  
Betonggulv mot grunnen i underetasjen.

#### **Vurdering av avvik:**

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert svanker og ujevnheter i gulv. Videre ble det registrert sprekker og fuktvandring i betonggulv mot grunnen.

#### **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.

### **Radon**

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

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

#### **Vurdering av avvik:**

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

#### **Konsekvens/tiltak**

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Pipe og ildsted

Boligen er utført med pusset mur/teglsteinspipe.

Fyringsinstallasjoner er ikke funksjonstestet.

- Vedovner av støpejern i gang, lofstetasje og hovedetasje, samt kjelleretasjen.
- Nyere peisovn i stue, hovedetasje.
- Parafinovn / oljekamin i soverom, loftsetasje.

### Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det ble registrert flass / varmgangsmærke på pipevegg mot vedovn i loftsgang. Røykrørsgjennomføring i etterinnredet kjellerrom er ikke forsvarlig forblendet.

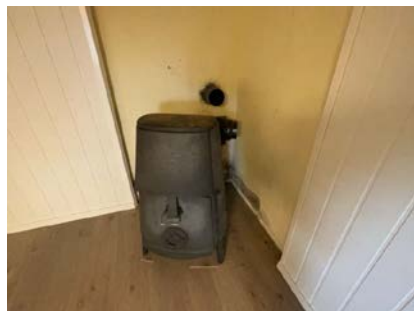
Det foreligger ingen tilgjengelige tilsynsrapporter på fyringsanlegget.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Oljefyringsinstallasjonen kan med fordel enten fjernes eller konverteres til biobrensel.

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



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Vurderingen omfatter rommene i underetasjen. Etasjen er delvis utført med tildekkede overflater mot tilbakefylt ytterkonstruksjon og deler av veggflatene består av åpne murkonstruksjoner.

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

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

Forhøyede fuktverdier i rom under terreng med tilbakefylte yttervegger kan være forårsaket av fuktvandring i ytterkonstruksjonen, sviktende drenering og/eller i kombinasjon med innvendig kondensering som følge av dampholdig inneluft som kondenserer mot kalde yttervegger / overflater.

## Konsekvens/tiltak

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

Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr. Påvist fuktvandring i tilbakefylte deler av ytterkonstruksjonen medfører at etasjen i utgangspunktet ikke er egnet for innredning med trematerialer, inntil drenering og tilstrekkelig fuktsikring av murverket er utført.

Etablere økt grad av innvendig ventilering for utlufting av rom og uttransportering av dampholdig inneluft, eventuelt ettermontere rotoravfukteranlegg som forebyggende tiltak mot kondensering og høy luftfuktighet i kjellerrommene. Eventuelle tiltak må sees i sammenheng med avsnittene: Drenering og terrengforhold.



Synlig kalkutslag på innvendig side av tilbakefylt mur.



Hulltaking - Fuktmåling - Noe høyt trefuktninnhold / vektprosent i konstruksjonen.

## Innvendig trapp - Hovedtrapp

Svingtrapp i tre med malt vange og overflatebehandlede naturtrinn mellom hovedetasjen og loftsetasjen.

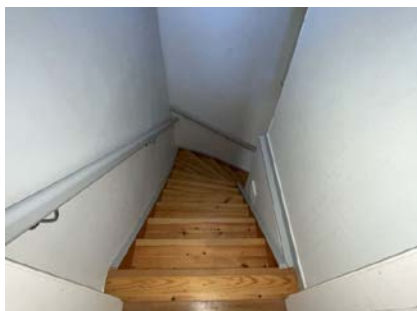
## Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**





# Tilstandsrapport

## TG 3 Innvendig trapp -Betongtrapper

Betongtrapp mellom hovedetasjen og kjelleretasjen.

### Vurdering av avvik:

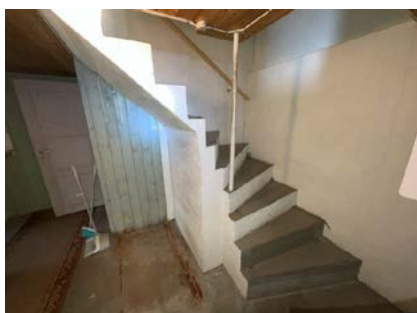
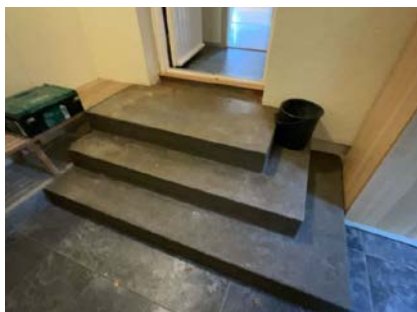
- Det er ikke montert rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Fri høyde kan ikke uten videre endres uten omfattende konstruksjonsmessige inngrep.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 2 Innvendige dører

Finèrdører malte og lakkede overflater.

Malte speildører i tre, i tilknytning til kjeller/underetasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Variierende slitasjegrad. Enkel utførelse av forblendede døråpninger. Løs vrider i tilknytning til badersdør i loftsetasjen.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### HOVEDETASJE > BAD

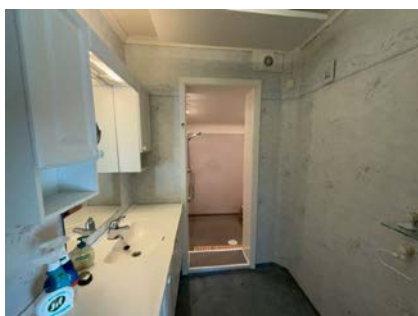
#### Generell

Kombinert toalettrom og tilbygget dusjrom.

Tilgjengelige opplysninger fra forrige omsetning tilsier at rommet ble fornyet i 2009.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



# Tilstandsrapport

## HOVEDETASJE > BAD

### Overflater vegger og himling

Veggflatene er utført med våtromstapet og belegg. Det er benyttet slette malte plater i taket.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte opphengsmerker og påbegynt overflateslitasje. Døråpning ligger innenfor dusjrommets våt-sone.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



## HOVEDETASJE > BAD

### Overflater Gulv

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Det må påregnes utbedring av gulvbelegget i toalettromsdelen.

## HOVEDETASJE > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

Det er etablert sluk i toalettrom og det tilbygde dusjrommet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Døråpning ligger innenfor dusjrommets våt-sone.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Det må påregnes utbedring av gulvbelegget i toalettromsdelen.

# Tilstandsrapport

## HOVEDETASJE > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning, standard toalett og dusjgarnityr i dusjrom (ikke funksjonstestet).

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert treg avrenning fra servant. Behov for ettersyn med toalettsisterne / flottør.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rens av vannlås og ettersyn med systerneflottør.

## HOVEDETASJE > BAD

### Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte og tilluftsspalte i dør.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det ble registrert friksjonslyd ved oppstart avtrekksviften.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rens av ventilator og lett smøring av viftelager. Dersom friksjonslyden vedvarer må det påregnes utskiftning av lager eller ventilatoren i sin helhet.

## HOVEDETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med fuktmåling er foretatt fra tilstøtende garasje, mot dusjsonen. Det er ikke avdekket skadelige fuktverdier i hulltakingsområdet, ved måling av trefukttinnhold.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktmålingen indikerer at det er tidvis høy luftfuktighet i konstruksjonen, noe som kan variere gjennom sesongene. Videre ble det registrert fuktmerker på plater mot garasjedelen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen må holdes under oppsikt for tilstandsendringer.



Hulltaking - Fuktmåling - Noe høyt trefukttinnhold / vektprosent men ikke avdekket skader i hulltakingsområdet.



# Tilstandsrapport

## LOFTSETASJE > BAD

### TG 3 Generell

Enkel baderomsløsning i boligens loftsetasje.

Overflater:

Gulvbelegg uten oppkant. Veggflatene er utført med malte plater. Det er benyttet våtromsplater på vegg ved badekar og takesplater i himlingen.

Utstyr:

Badekar.

#### Vurdering av avvik:

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

Enkel ufagmessig utførelse av overgang/løsning under badekar. Baderommet mangler ventilering. Det er ikke etablert sluk og gulvfall for håndtering av lekkasjevann. Avløp fra badekar er ført gjennom vegg til skjult/tildekket sluk eller annen avrenningsløsning i tilstøtende toalettrom.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## LOFTSETASJE > BAD

### TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er åpen konstruksjon mot badekar, fra tilstøtende kott. Ingen synlige eller målbare fuktsymptomer.

#### Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet står foran renovering. Kostnadsestimatet fremgår av det foregående avsnittet og må sees i sammenheng med avsnittet: Kryp kjeller

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Fuktmåling - Tørr konstruksjon i det kontrollerte området.

# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

Enkel vaskeromsløsning i kjeller/underetasje.

Rommet er utført med betonggulv. Veggflatene er utført med malt murpuss. Det er benyttet malt trepanel i himlingen.

Rommet er utstyrt med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

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

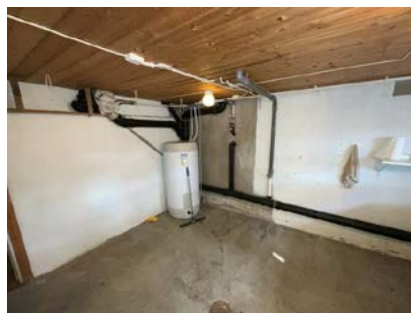
Naturlig ventilering. Det er ikke etablert tettesjikt og gulvfall for håndtering av lekkasjevann.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes kommende renovering av vaskerommet, som følge av enkle tekniske tekniske løsningsvalg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.

#### Vurdering av avvik:

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

Rommet er utført med omsluttende murkonstruksjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Viser for øvrig til kommentarfeltene: Drenering, Terrengforhold og Rom under terreng.

## KJØKKEN

### HOVEDETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Overflater:

Gulvbelegg. Vegg og takflater er utført med malte plater.

Innredning:

Gjenbrukt innredning med over og underskaper. Fronter i lys laminert utførelse.

Utstyr:

Skyllekum.

Avsatt plass til komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Ingen synlige eller målbare fuktsymptomer.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert kantslitasjer og bruksmerker. Innfestingsmerker etter tidligere håndtak på fronter. Videre ble det registrert avføring fra mus i underskap.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eventuelle oppgraderingsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.

Anbefaler på generelt grunnlag å ettermontere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper / waterguard



## HOVEDETASJE > KJØKKEN

### Avtrekk

Kjøkkenventilator med avkast ut.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert friksjonslyd ved oppstart av ventilatoren.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rens av ventilator og tilhørende avkastslange. Dersom friksjonslyden vedvarer må det påregnes utskifting av lager eller ventilatoren i sin helhet.



## SPESIALROM

### LOFTSETASJE > TOALETTRUM

### Overflater og konstruksjon

Toalettrom i tilknytning til loftsgang.

## Overflater:

Gulvbelegg med oppkant. Veggflatene er utført med våtromstapet og det er benyttet malte plater i tak/himling.

# Tilstandsrapport

## Utstyr:

Standard toalett og servanttinnredning.

## Vurdering av avvik:

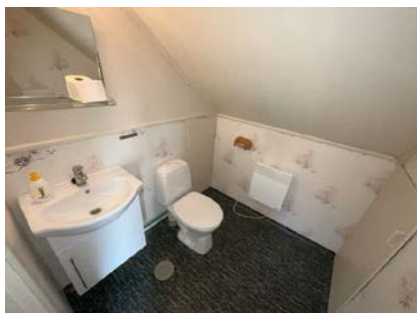
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det ble registrert redusert vanntrykk på installasjonene.

## Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det må gjøres ytterligere undersøkelser rundt mulig tildekket gulvsluk, under gulvbelegg.



## UNDERETASJE > TOALETTROM

### Overflater og konstruksjon

Toalettrom i tilknytning til trappegang.

## Overflater:

Gulvbelegg. Veggflatene er utført med malt puss og malt trepanel. og det er benyttet malt trepanel i himlingen.

## Utstyr:

Standard toalett.

## Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

## Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Anbefaler å ettermontere automatisk lekkasjestopper / waterguard for å redusere risikoen for fuktproblematikk ved eventuelle fremtidige lekkasjer fra toalettrommets installasjoner.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TEKNISKE INSTALLASJONER



# Tilstandsrapport

## Vannledninger

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

### Vurdering av avvik:

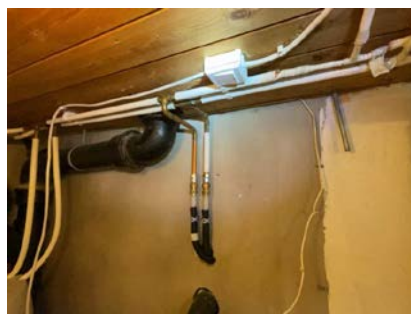
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist tydelige trykkslag i anlegget.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Videre ble det registrert redusert vanntrykk i tilknytning til toalettrommet i loftsetasjen.

### Konsekvens/tiltak

- Nærmere undersøkelse er nødvendig.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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



## Avløpsrør

Boligen er utført med synlige avløpsrør i plast. Det er for øvrig uvisst om innvendig røropplegg er tilknyttet gjenværende bunnledninger av soil/støpejansavløp. Ingen åpenbare lekkasjer fra røropplegget på befaringstidspunktet. Deler av opplegget kan være utsatt for frostrisiko i den kalde årstiden. Tilgjengelige opplysninger tilsier at boligen er tilknyttet kommunalt vann og avløp.

### Vurdering av avvik:

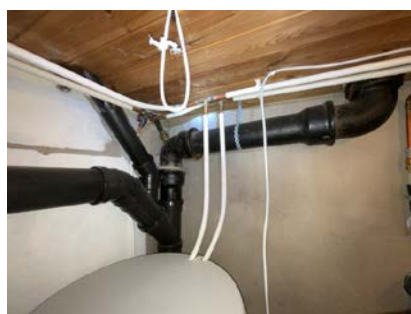
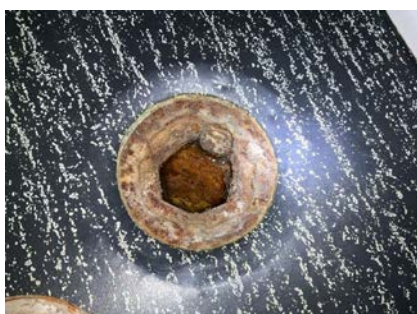
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det ble registrert rustsvekkelser i stålsluk.

### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Durgovertil i kott bør føres ut av bygningen, enten gjennom tak eller yttervegg.



# Tilstandsrapport

## Ventilasjon

Periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken og badetrom i hovedetasjen.

### Vurdering av avvik:

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

Dørene mellom rommene er utført med trappeterskler som hindrer luftgjennomstrømning.

### Konsekvens/tiltak

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

Anbefaler ettermontering av mekaniske avtrekk i vaskerom og toalettrom, samt ettermontering av tilluftsspalter i dørene for å sikre et minimum med luftvekslinger og effektiv uttransportering av dampholdig inneluft. Økt grad av ventilering vil samtidig ha en forebyggende effekt mot innvendig kondensering.

## Varmepumpe

Luft til luft varmepumpe i stue, hovedetasje. Installasjonen er produksjonsmerket 2020. Installasjonen var i bruk på befaringstidspunktet.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å kontakte forhandler / servicepersonell for rekvirering av service og informasjon om fremtidige service og vedlikeholdsintervaller.



## Varmtvannstank

Varmtvannsbereider fra 2022 er plassert i vaskerom/teknisk rom.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

# Tilstandsrapport



## TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg, tilknyttet tavleskap i loftsgang og hovedinntak i kott.  
Tavleskapet er utført med nyere automatsikringer.

Ved forrige omsetning ble det opplyst at bod på tilstøtende naboeiendom er tilknyttet det elektriske anlegget på denne eiendommen. Forholdet må avklares mellom ny eier og eier av tilstøtende naboeiendom.

Det ble registrert utilstrekkelig innfesting av ledning til taklampe i entrè. Defekt støpsel i kott, loftsetasje. Det er for øvrig uvisst om denne er strømførende eller frakoblet. Provisorisk / midlertidig koblingspunkt i tilknytning til etterinnredede rom i underetasjen. Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon eller kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet.

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.

**Har ikke kjennskap til dette.**

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

**Har ikke kjennskap til dette.**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

**Ukjent**

# Tilstandsrapport

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

Ja

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

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

**Det ble registrert utilstrekkelig innfesting av ledning til taklampe i entrè. Defekt støpsel i kott, loftsetasje. Det er for øvrig uvisst om denne er strømførende eller frakoblet. Provisorisk / midlertidig koblingspunkt i tilknytning til etterinnredede rom i underetasjen. Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon eller kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet.**

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

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

## Generell kommentar

Kostnadsestimatet omfatter kun innhenting av rapport fra el-takstmann og mindre utbedringer. Eventuelle utbedringer av større omfang eller oppgraderinger / standardhevinger er ikke vurdert.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Branntekniske forhold



# Tilstandsrapport

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

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

Brannslukningsapparat er over 10 år og røykvarsler(e) mangler eller er ute av funksjon.

Tiltak: Utskiftning av brannslukningsapparat og røykvarslere.

Anbefalt utskiftningsintervall for røykvarslere er hvert 8-10 år.

Kostnadsestimat: 1500,-

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

Nei

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

Ja

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

Ja

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det visuelle inntrykket tilsier at bygningen er oppført på planerte masser over fjellgrunn, i skrånende terreng. Grunnundersøkelser ut over observasjoner på stedet er ikke foretatt.

### Drenering

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

Delvis tilbakefylt ytterkonstruksjon mot underetasjen. Det er utført masseutskiftning i tilknytning til deler av murverket, mot etterinnredede kjellerrom. Det er ikke utarbeidet dokumentasjon for arbeidene. Grad av tilslamming og eventuelle drenerør i grunnen kan ikke vurderes uten terrengingrep.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Masseutskiftning og vertikal fuksikring er begrenset til nordvestlig og nordøstlig side. Det mangler klemlist over den vertikale fuksikringen. Løsningen medfører økt risiko for fuktvandring i den vertikale tilbakefylte ytterkonstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Ettermontere klemlist over den vertikale fuksikringen. Tiltak for redrenering rundt de resterende delene kan ikke utelukkes. Bruken av underetasjen er også avgjørende for når dette vil være nødvendig.

# Tilstandsrapport



Manglende klemlist over den vertikale fuksikringen på nordvestlig og nordløstlig side.

## **TG 2** Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført i helstøpt betong/betongblokker eller en kombinasjon av disse. Plasstøpte grunnmurer fra den aktuelle tidsperioden inneholder erfaringsmessig stor grad av kult og steinmasser. Støpt betonggulv mot terreng i underetasjen.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det ble registrert enkelte riss og setningssprekker i murpussen. Ufagmessig utførelse av avslutning i tilknytning til ettermonterte ventiler i grunnmuren. Betonggulver fra den aktuelle tidsperioden er erfaringsmessig utført uten kapillærbrytende sjikt. Det må derfor forventes noe fuktvandring og varmetap i støpte gulver mot grunnen.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak. Riss eller sprekker i grunnmurer må observeres over tid for å se eventuelle endringer. Kosmetisk overflatevedlikehold må for øvrig påregnes og sprekker i den vertikale konstruksjonen kan med fordel utbedres. I forbindelse med en eventuell fremtidig renovering anbefales etablering av tett / kapillærbrytende sjikt mot grunnen.

## **TG 3** Terrengforhold

Utvendige opparbeidelse består av plenareal, beplantning og grus.

### Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det ble registrert lokale motfall ved grunnmuren.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrengforholdene må holdes under oppsikt. Eventuelle tiltak må vurderes i forhold til overvannstilsig i nedbørsperioder og perioder med overganger mellom frost og snøsmelting. Eventuelle tiltak og terrengjusteringer bør også vurderes i forbindelse med en fremtidig redrening rundt de resterende delene av boligen.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## **TG 2** Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger er nedgravet og/eller skjult under terrengflater. Utvendige vann og avløpsledninger er derfor ikke fysisk kontrollert eller vurdert. Tilgjengelige opplysninger fra forrige omsetning tilsier at utvendige avløpsledninger ble etablert i ombygningsperioden, i overgangen 1969/1970. Det er derfor uvisst om bunnledninger og utvendige avløpsledningen er i plast eller soil/støpejern. Vurderingen beror utelukkende på tilgjengelige opplysninger om anleggets alder og naturlig slitasje. Tilgjengelige opplysninger tilsier at boligen er tilknyttet kommunalt vann og avløp. Kommunale kartløsninger angir ikke stikkledningene mellom boligen og det kommunale nettet.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

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

Anbefaler på generelt grunnlag å kontakte vvs-fagmann for vurdering av vann og avløpsledninger. Det er naturlige aldringsvekkelser for vann og avløpsanlegget som legges til grunn for vurderingen.

## Oljetank

Tilgjengelige opplysninger ved forrige omsetninger tilsier at opprinnelig brensel tank for fyringsolje er fjernet fra eiendommen.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Garasje

### Byggeår

2009

### Kommentar

Oppføringstidspunktet beror på opplysninger fra forrige omsetning.

### Standard

Bygningen har enkel standard.

### Vedlikehold

Bygningen fremstår som normalt vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Tilgjengelige opplysninger fra forrige omsetning tilsier at bygningen / tilbygget ble oppført i 2009.

Støpt betongplate mot terreng. Ringmur av betong. Det ble registrert sprekker i deler av sålen og horisontalavvik med påfølgende lysåpning under deler av garasjeporten.

Den vertikale ytterkonstruksjonen er oppført i uisolert bindingsverk av tre. Utvendige overflater er utført med tjæret villmarkskledning. Deler av kledningen er utsatt for ekstra fuktbelastning fra tilstøtende grøntvekster. Videre er det registrert utilstrekkelig overlapping mellom underbord og overbord. Det må påregnes utvendig overflatevedlikehold.

Taket er en plassbygget saltakskonstruksjon med lett undertak av trefiberplater. Yttertaket er tekket med betongtakstein. Det ble registrert manglende snøfangere på tak, noe som var påkrevet på oppføringstidspunktet. Takrenner og nedløp i plast. Nedløpsvann bør ledes bort fra grunnmuren. Det må påregnes overflatevedlikehold av vindskier og vannbord. Overgang mellom garasjetilbygg, baderomstilbygg og hovedhuset medfører er utett og må utbedres. Viser for øvrig til avsnittet: Takteking i hovedrapporten.

Bygningen er utført med leddport i tre, tilknyttet elektrisk portåpner. Det er benyttet gjenbrukte trevinduer, produksjonsmerket 1982. Synlig punktering på endevegg. Anbefaler økt grad av ventilering / gjennomlufting som forebyggende tiltak mot innvendig kondensering.

Tilstandsgrad vurdert ut fra tekniske merknader / samlet vurdering.

TG:2



## Bod



### Anvendelse

Bod

### Byggeår

1957

### Kommentar

Tilgjengelige opplysninger fra forrige omsetning tilsier at bygningen ble oppført i perioden 1957/1958

### Standard

Bygningen har enkel standard.

### Vedlikehold

Bygningen vurderes som renoveringsklar.

### Beskrivelse

Tilgjengelige opplysninger fra oppdragsgiver tilsier at bygningen ble oppført i perioden 1957/1958.

Enkel ringmurskonstruksjon mot kryprom. Kryprommet er utsatt for kondensering og fuktskader i tilsøtende trekonstruksjoner. Murverket er oppført i naturstein, betong/mørtel og porebetong. Den vertikale ytterkonstruksjonen er oppført i enkel bindingsverk av tre. Utvendige overflater er utført med stående malt kledning. Kledningen fremstår med synlig slitasje og råteskader ved veggfoten. Taket er en plassbygget saltakskonstruksjon, uten undertakstekking. Synlig sig / setning i konstruksjonen. På den nordlige siden er det lagt nyere metallplater. Den sydlige taksiden er tekket med asbestfiber/eternittplater. Bygningen er utført med enkle trevinduer og speildør i tre. Vinduer og dør vurderes som utskiftningsklare. Bjelkelagskonstruksjon mot kryprom har synlig svikt / setningsskader. Utvendig plassbygget trapp mngler rekkverk og er fundamentert på sviller mot terreng.

Bygningen fremstår med vesentlig slitasje, konstruksjonsmessige skjevheter og vurderes som renoveringsklar.

Tilstandsgraden settes ut fra en samlet vurdering.

TG:3

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

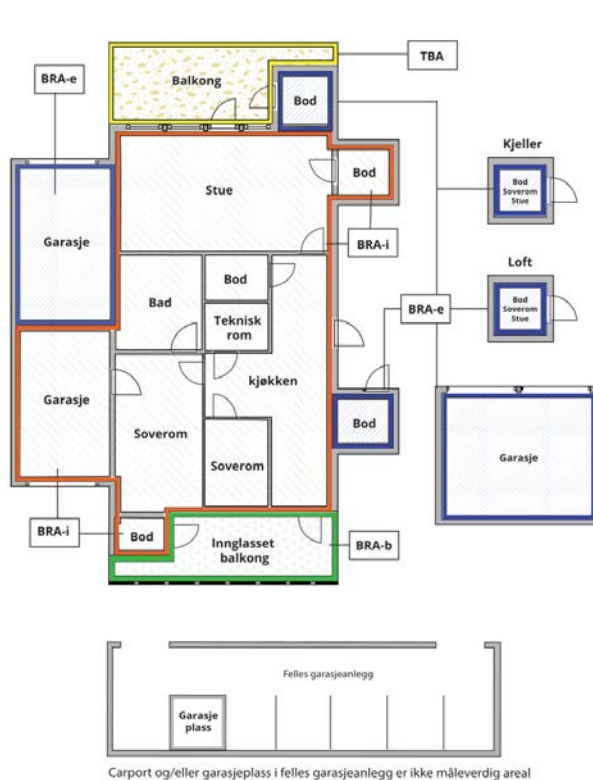
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)   |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Loftsetasje    | 55                            |                             |                            | 55  | 3                               |
| Hovedetasje    | 87                            |                             |                            | 87  | 34                              |
| Underetasje    | 73                            |                             |                            | 73  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>215</b>                    |                             |                            |     | <b>37</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>215</b>                    |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)  | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|---|-----------------------------|----------------------------|
| Loftsetasje | Trapperom , Trappegang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom , Bad , Kott    |                             |                            |
| Hovedetasje | Entré , Trapperom 1, Trapperom 2, Gang , Soverom , Stue 1, Stue 2, Kjøkken , Bad    |                             |                            |
| Underetasje | Trappegang, Toalettrom , Bod 1, Bod 2- Etterinnredet, Bod 3-Etterinnredet, Vaskerom |                             |                            |

### Kommentar

Boligen har en innholdsrik planløsning.

Forutsetningen for måleverdig høyde i henhold til Norsk standard 3940, er minimum 190 cm.

Kryploft, knekotter og deler av arealet under under skråtakene i loftsetasjen er derfor ikke inkludert i arealberegningen.

Terrasse og balkongarealer (TBA):

Det er arealene for terrassen i tilknytning til hovedetasjen og luftebalkongen i tilknytning til loftsetasjen som fremgår av rapporten. Kjøper kan ikke påberobe arealsvikt / arealmangel i forbindelse med opplysningene om TBA som fremgår av rapporten. Tilkomstrapper, plattinger, ramper og øvrig opparbeidelse på terreng er ikke inkludert i beregningen av terrasse / balkongarealene (TBA).

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:*

Boligens planløsning og rombruk avviker fra tilgjengelige tegninger. Den tilbygde hovedinngangen og dusjromstilbygget som forbinder garasjen med boligens hoveddel fremgår ikke av tilgjengelige tegninger. Vurderingen omfatter også utvidet terrasse, luftbalkong og tilhørende balkongskyvedør.

Etterinnredede kjellerrom i tilknytning til underetasjens nordvestlige side er ikke bruksendret eller godkjent som oppholdsrom og derfor definert og inkludert i beregningen av boligens sekundærrom (S-rom).

### Brannceller

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

### Nyere håndverkstjenester

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

### Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

## Garasje

### Ny arealstandard

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

### Romfordeling

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

### Kommentar

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar:

### Brannceller

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

### Nyere håndverkstjenester

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

### Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

## Bod

### Ny arealstandard



| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 18                          |                            | 18  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>18</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>18</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

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

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 166        | 48         |
| Garasje  | 0          | 33         |
| Bod      | 0          | 18         |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato       | Til stede       | Rolle         |
|------------|-----------------|---------------|
| 12.11.2024 | Espen Martinsen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune          | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|------------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 4213 TVEDESTRAND | 61   | 30   |      | 0    | 1507.4 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Valleveien 257

### Hjemmelshaver

Publiq Management AS

## Eiendomsopplysninger

### Tilknytning vann

Tilgjengelige opplysninger tilsier at boligen er tilknyttet kommunalt vann.

### Tilknytning avløp

Tilgjengelige opplysninger tilsier at boligen er tilknyttet kommunalt avløp.

### Om tomten

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

## Siste hjemmelsovergang

### År

2022

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse                              | Dato | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|--|------|-----------|------------------|-------|---------|
| Oppdragsbekreftelse.                     |      |           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| El-sjekk. Spørsmål til eier / selger.    |      |           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Tegninger - Bolig. Godkjent 08.05.1959.  |      |           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Tegning - Garasje. Datert 02.04.2004.    |      |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Tegning - Bolig - Ombygging. Udatert.    |      |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Byggetillatelse - Ombygging. 24.04.1969. |      |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Byggetillatelse - Garasje. 29.06.2004.   |      |           | 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 yttertakk er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor 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/>

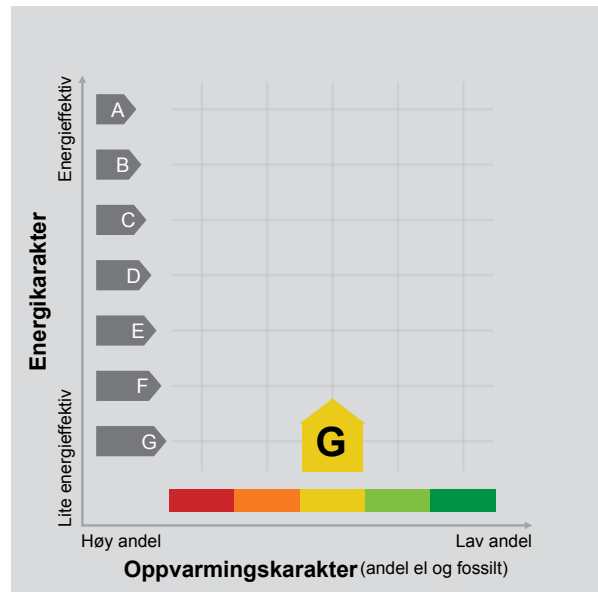
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TP3948>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# ENERGIATTEST

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse           | Valleveien 257          |
| Postnummer        | 4903                    |
| Sted              | TVEDESTRAND             |
| Kommunenavn       | Tvedestrand             |
| Gårdsnummer       | 61                      |
| Bruksnummer       | 30                      |
| Seksjonsnummer    | —                       |
| Andelsnummer      | —                       |
| Festenummer       | —                       |
| Bygningsnummer    | 193530079               |
| Bruksenhetsnummer | H0101                   |
| Merkenummer       | Energiattest-2024-51200 |
| Dato              | 15.11.2024              |



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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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


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

- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Redusér innnetemperaturen**

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

- **Montering tetningslister**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

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





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Enebolig  
**Byggeår** 1959  
**Bygningsmateriale:** Betong  
**BRA:** 215  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 3  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Varmepumpe  
Ved  
**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

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

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.







---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), 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


(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Riktige opplysninger om energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

### Tiltak 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 4: 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 5: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryperom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

## Brukertiltak

### 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 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: Luft kort og effektivt**

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

### **Tiltak 12: 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 13: 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 14: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

### **Tiltak 15: 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 16: 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 utendørs**

### **Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg**

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

### **Tiltak 19: 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 20: 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 på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### **Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

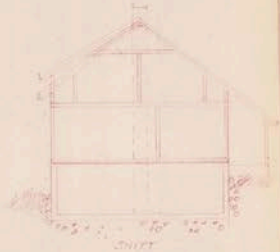
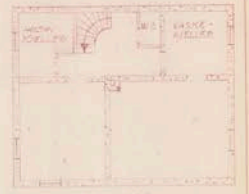
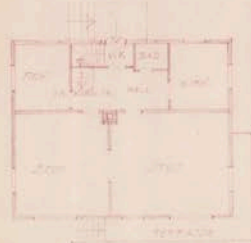
### **Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer 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 programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



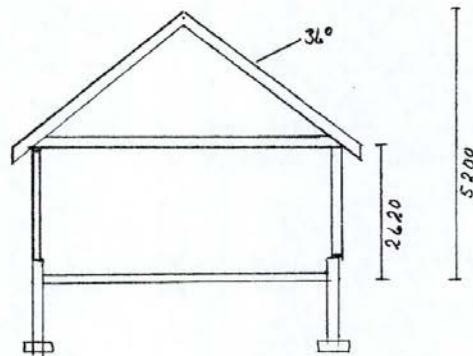
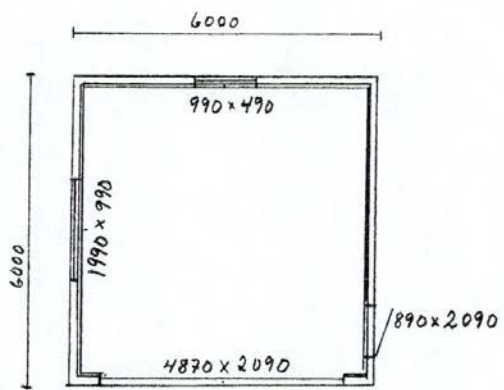
PAK. JONKIDUATD.  
 OMBESITS AT STELA. HULT. AUST-RIJEN.  
 NÅLESTIKOR JI TED. *6/11/1936*  
 K. LINDA N. H. L. L.



E.2.

# Garasje

Engenes, gnr. 61 bnr. 30

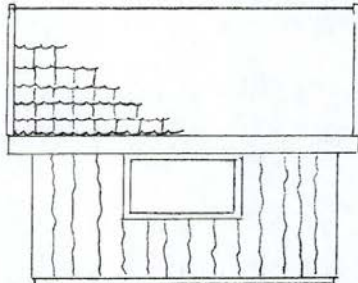
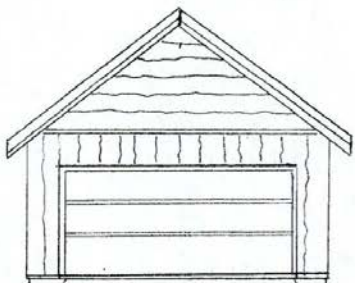
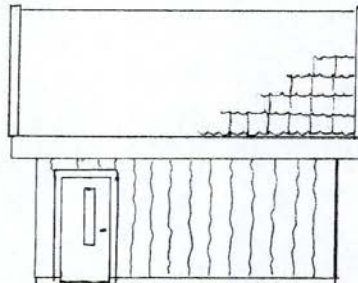
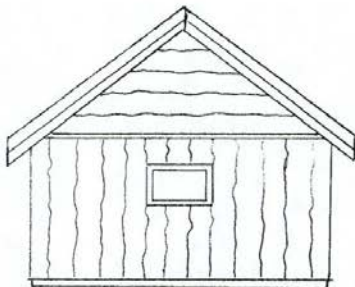


|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| Garasje gnr 61 bnr. 30 | Plan og snitt             |
| M: 1:100               | Areal = 36 m <sup>2</sup> |
| Dato 02. 04. 04.       | T. Valle                  |

# Garasje

E I.

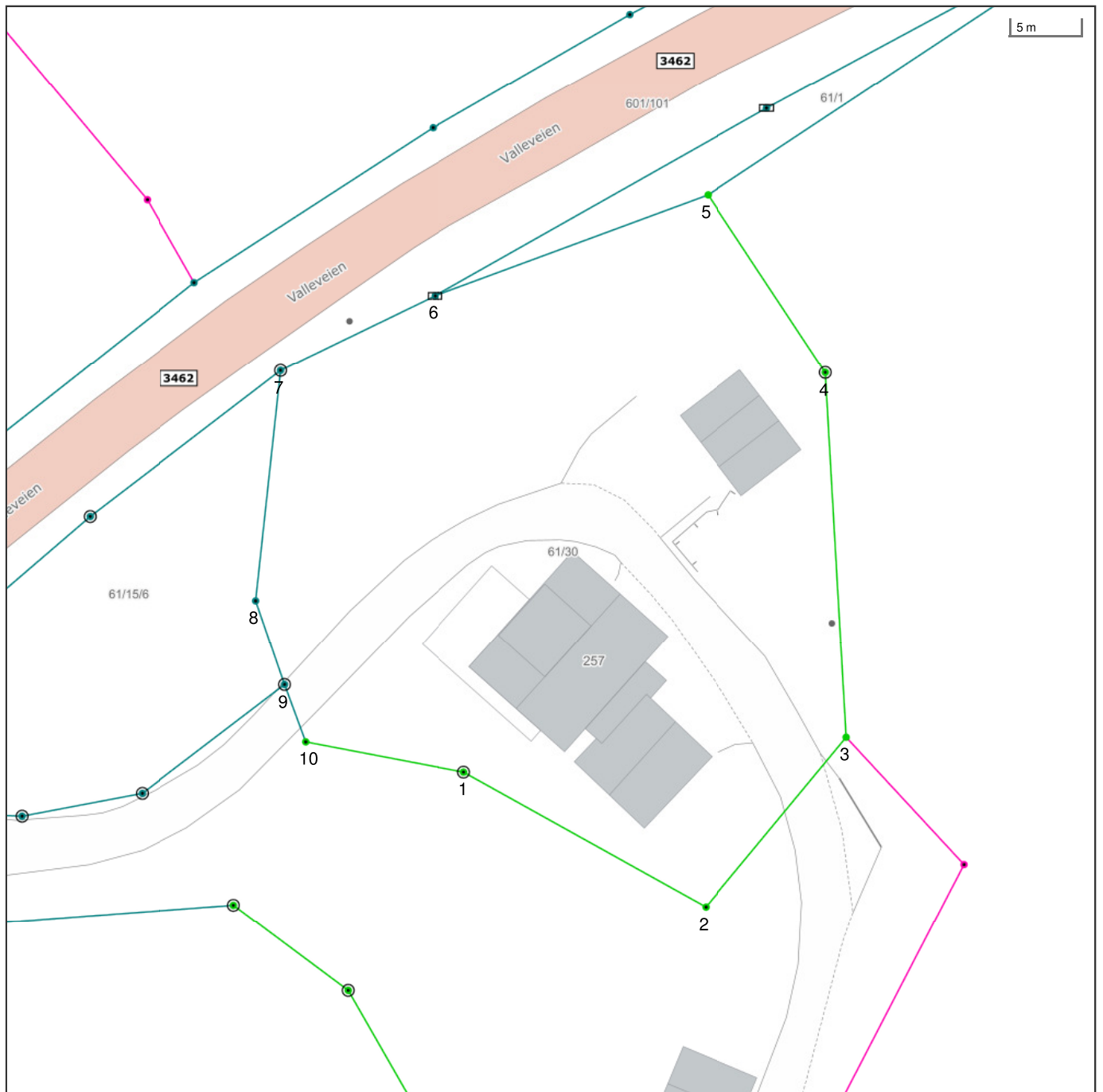
Engenes, gnr. 61 bnr. 30



|                               |                  |
|-------------------------------|------------------|
| <b>Garasje gnr 61 bnr. 30</b> | <b>Fasader</b>   |
| M: 1:100                      |                  |
| Kledning: Villmarkspanel      | Tak: Betongstein |
| Dato 02. 04. 04.              | T. Valle         |



# Eiendomskart for eiendom 4213 - 61/30//



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.

|                                |   |                                |                                     |
|--------------------------------|---|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgre omtvistet    | ----- Eiendomsgre lite nøyaktig >=500       | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant  | ----- Eiendomsgre mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| ..... Hjelpelinje fikativ      | ----- Eiendomsgre mindre nøyaktig >30<=200  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊗ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfaste   | ----- Eiendomsgre middels nøyaktig >10<=30  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør                 |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgre nøyaktig <= 10            | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
|                                | ----- Eiendomsgre uviss nøyaktighet         |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Areal og koordinater for eiendommen

|                             |                         |                     |             |                   |                      |
|-----------------------------|-------------------------|---------------------|-------------|-------------------|----------------------|
| <b>Areal</b>                | 1 507,40 m <sup>2</sup> | <b>Arealmerknad</b> |             |                   |                      |
| <b>Representasjonspunkt</b> | <b>Koordinatsystem</b>  | EUREF89 UTM Sone 32 | <b>Nord</b> | 6501800,800000001 | <b>Øst</b> 497828,69 |

| Grensepunkter |            |           |            |                          |                                | Grenselinjer (m) |        |
|---------------|------------|-----------|------------|--------------------------|--------------------------------|------------------|--------|
| #             | Nord       | Øst       | Nøyaktigh. | Nedsatt i                | Grensepunkttype                | Lengde           | Radius |
| 1             | 6501785,06 | 497822,49 | 10 cm      | Jordfast stein (JS)      | Off. godkjent grensemerke (51) | 11,50            |        |
| 2             | 6501775,44 | 497839,74 | 10 cm      | Annen terrengdetalj (AD) | Annen detalj (83)              | 19,75            |        |
| 3             | 6501787,53 | 497849,76 | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS)    | Kamjern (67)                   | 15,70            |        |
| 4             | 6501813,51 | 497848,29 | 10 cm      | Fjell (FJ)               | Off. godkjent grensemerke (51) | 26,02            |        |
| 5             | 6501826,16 | 497839,92 | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS)    | Kamjern (67)                   | 15,17            |        |
| 6             | 6501819    | 497820,45 | 15 cm      | Jord (JO)                | Rør (54)                       | 20,74            |        |
| 7             | 6501813,68 | 497809,41 | 13 cm      | Jord (JO)                | Off. godkjent grensemerke (51) | 12,25            |        |
| 8             | 6501797,3  | 497807,62 | 13 cm      | Ikke spesifisert (IS)    | Umerket (56)                   | 16,48            |        |
| 9             | 6501791,31 | 497809,68 | 13 cm      | Jord (JO)                | Off. godkjent grensemerke (51) | 6,33             |        |
| 10            | 6501787,22 | 497811,19 | 10 cm      | Annen terrengdetalj (AD) | Murhjørne (89)                 | 4,36             |        |



Tvedestrand kommune

## Ledningskart

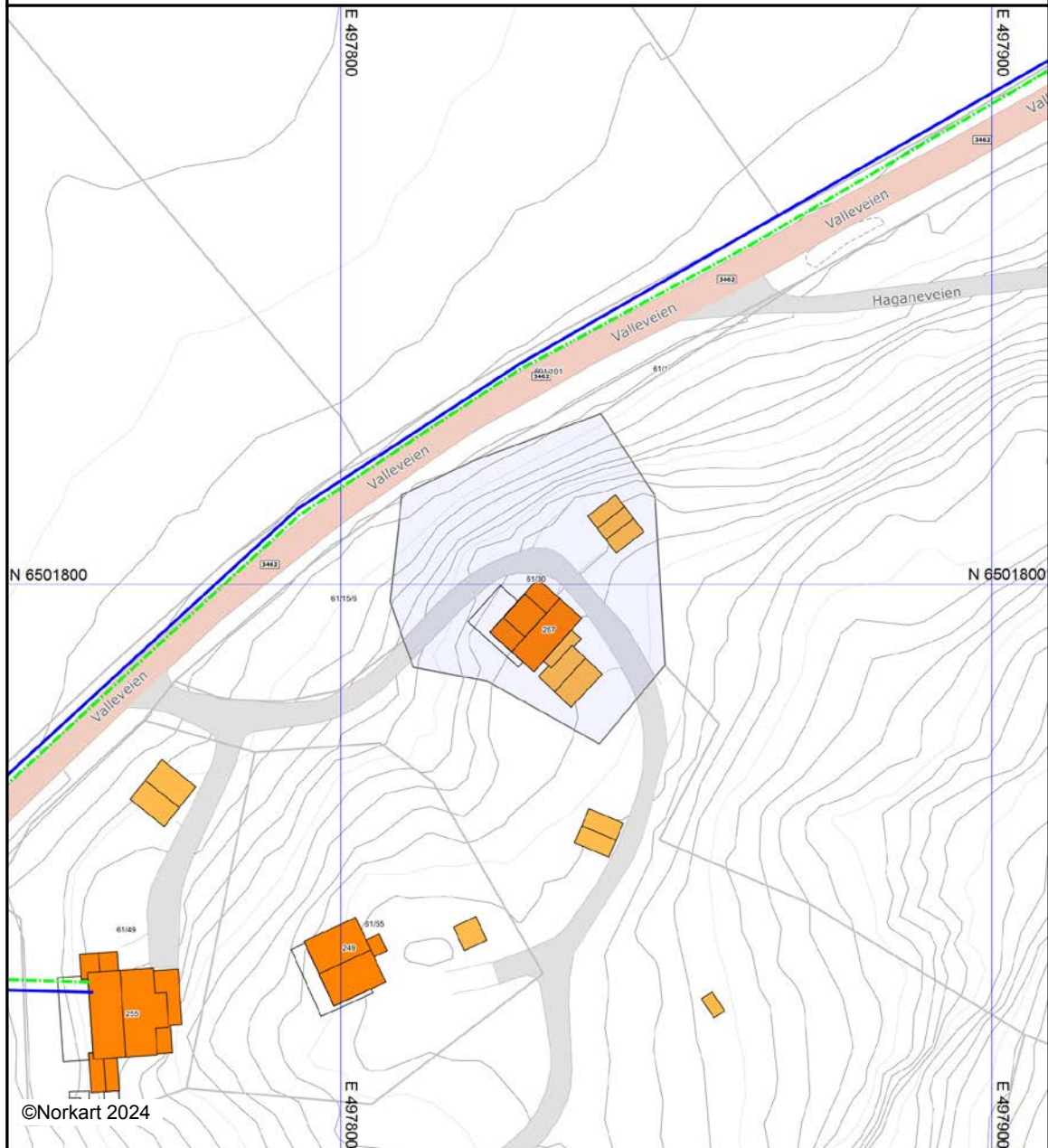
Eiendom: 61/30  
Adresse: Valleveien 257  
Dato: 29.10.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

|                   |                  |      |         |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning       | Overvannsledning | Kum  | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles     | Sluk |         |

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.





# Grunnkart

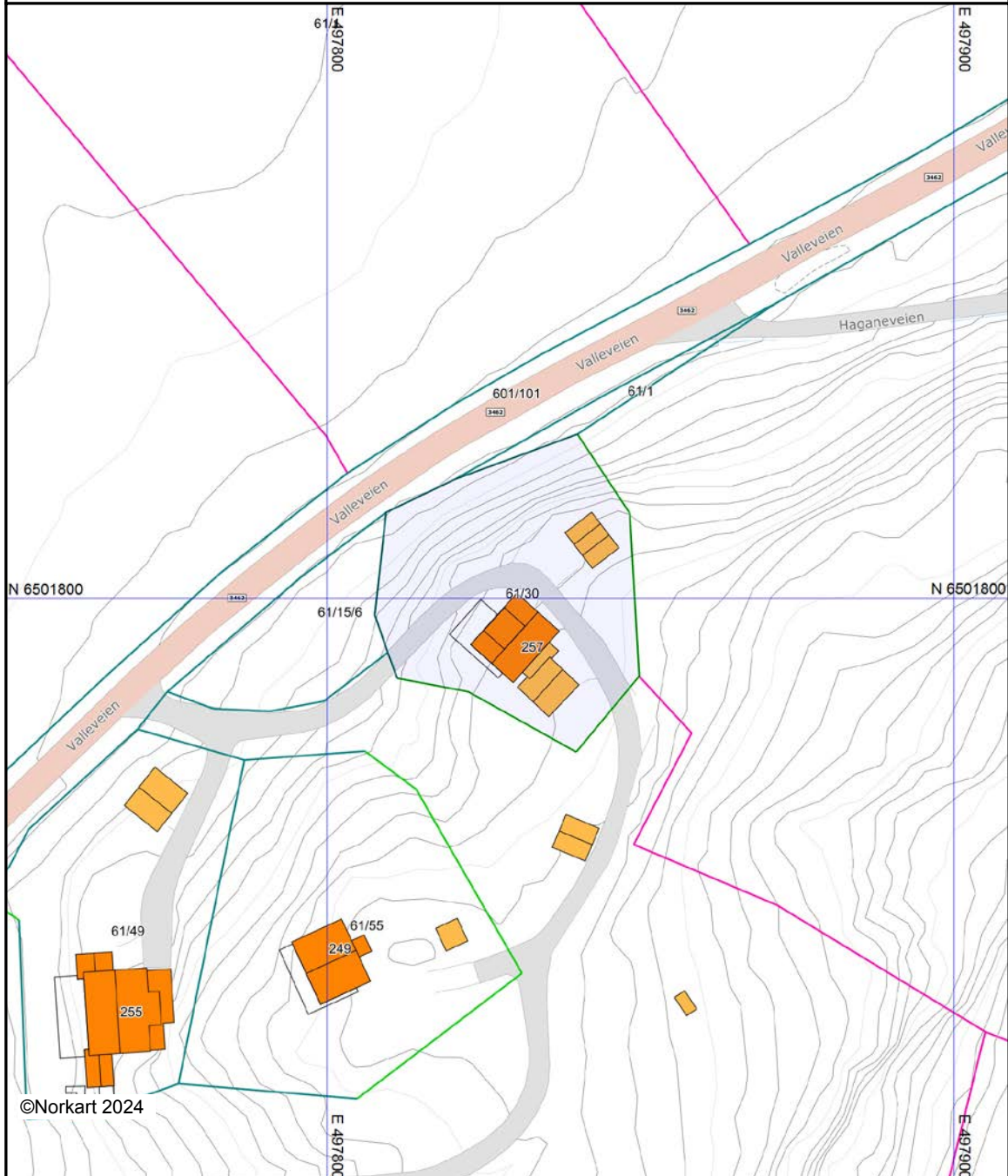
Eiendom: 61/30  
Adresse: Valleveien 257  
Dato: 29.10.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Tvedestrand kommune

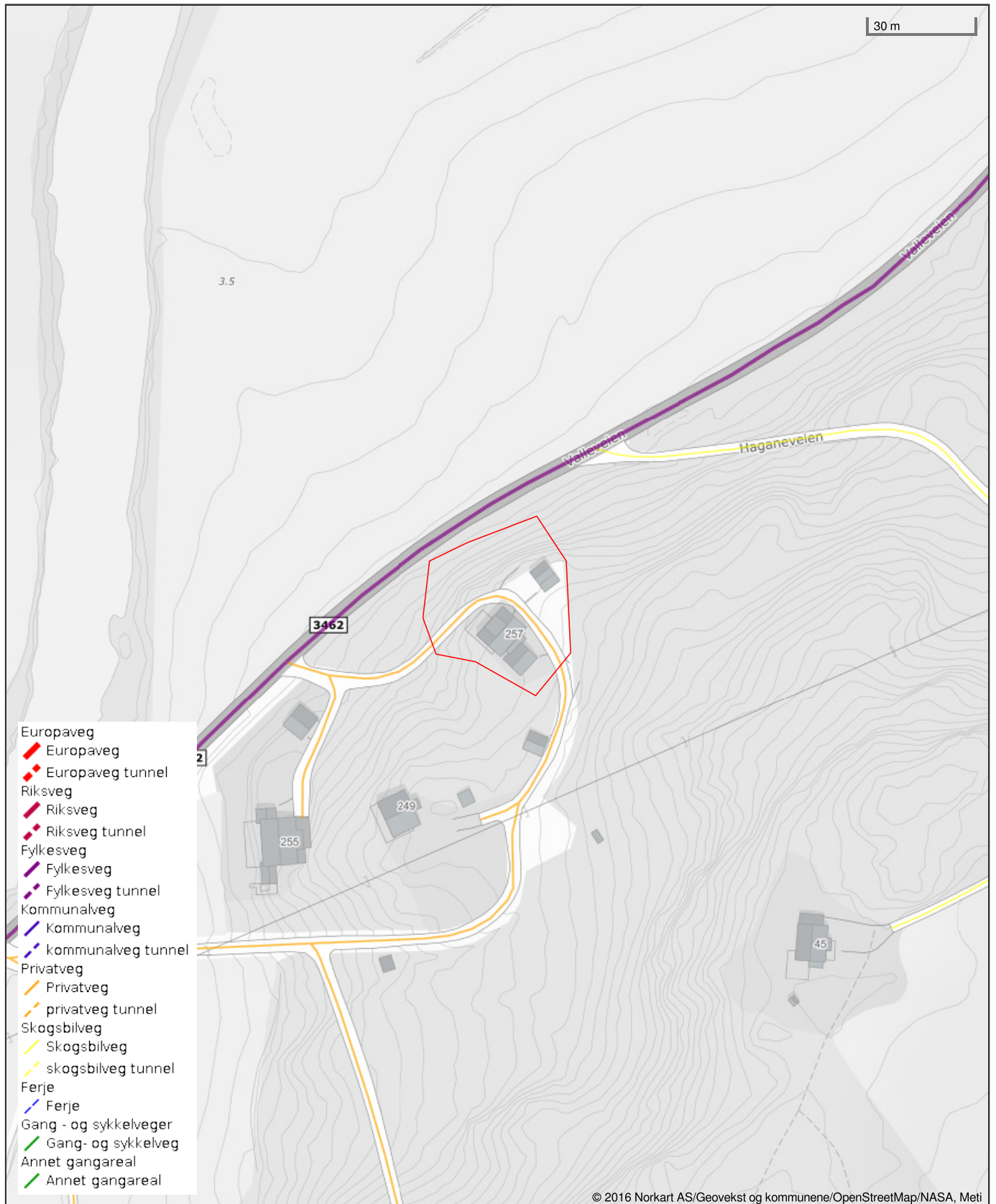
|   |  |                        |                      |
|---|--|------------------------|----------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig $\leq 10$ cm             | Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ cm | Eiendomsgr. omtvistet  | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm | Eiendomsgr. lite nøyaktig $\geq 500$ cm        | Hjelpelinje veikant    | Hjelpelinje fiktiv   |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm | Eiendomsgr. usviss nøyaktighet                 | Hjelpelinje punktfeste |                      |



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



# Vegstatuskart for eiendom 4213 - 61/30//



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.





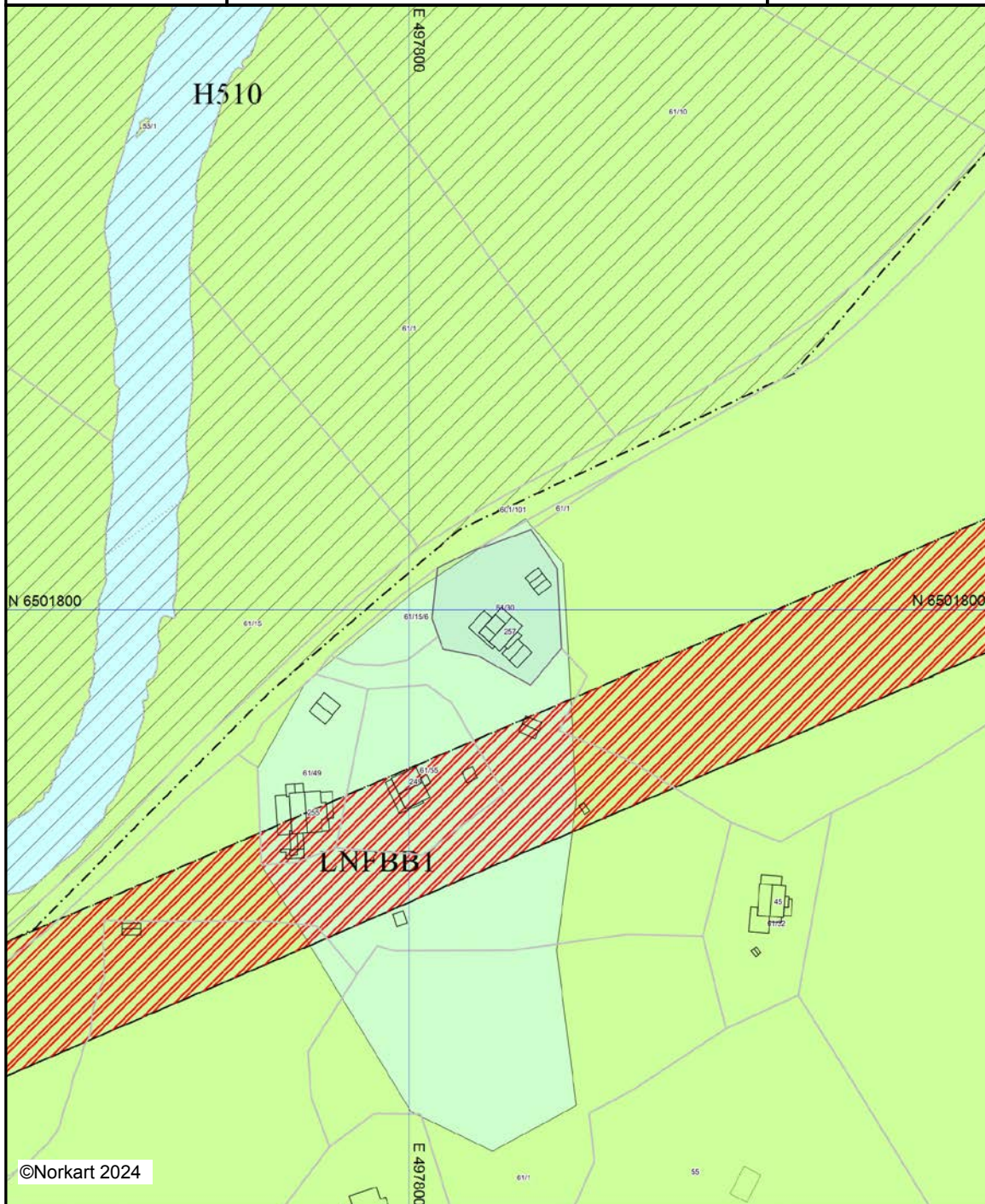
Tvedestrand kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 61/30  
Adresse: Valleveien 257  
Utskriftsdato: 29.10.2024  
Målestokk: 1:2000









UTM-32






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

## Tegnforklaring

*Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006*

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn landbruk
-  Landbruks-, natur- og friluftformål samt reir
-  LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåvære
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Kommune(del)plan - påskrift



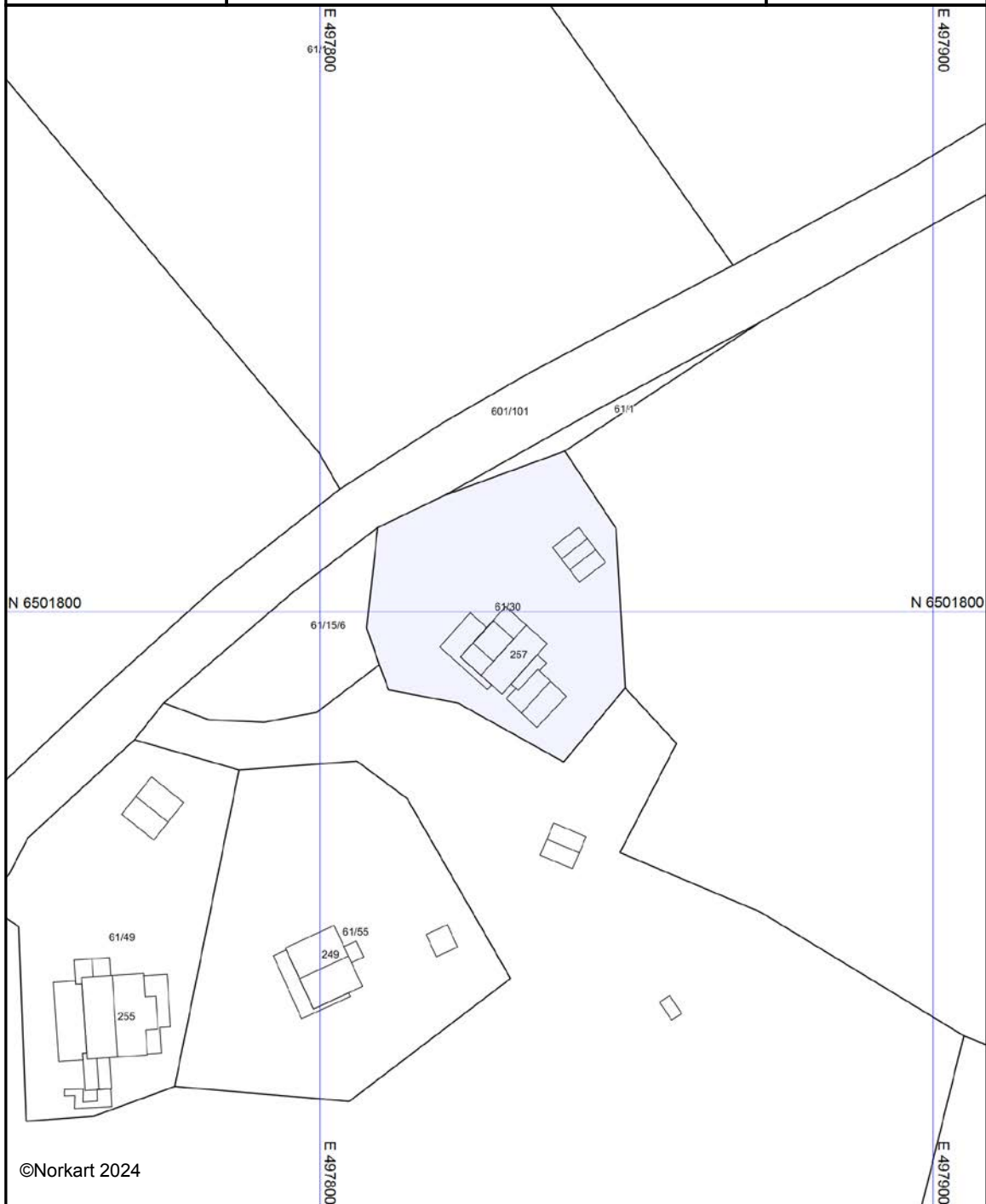
Tvedestrand kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 61/30  
Adresse: Valleveien 257  
Utskriftsdato: 29.10.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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





# Ring oss for tilbud!

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

**Vi ser frem til at du tar kontakt!**



**Kari Mortensen**

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



**Heidi Monge Øia**

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Retts skal være rett. For alle.

# HELP Renteforsikring

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

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

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjøring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

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



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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Valleveien 257, 4903 TVEDESTRAND

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**

**TOR JAN ENDRESEN** | Eiendomsmegler | **404 08 021**

**torjan.endresen@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN AS, AVD. ARENDAL** | Vesterveien 1B | 37 02 05 00