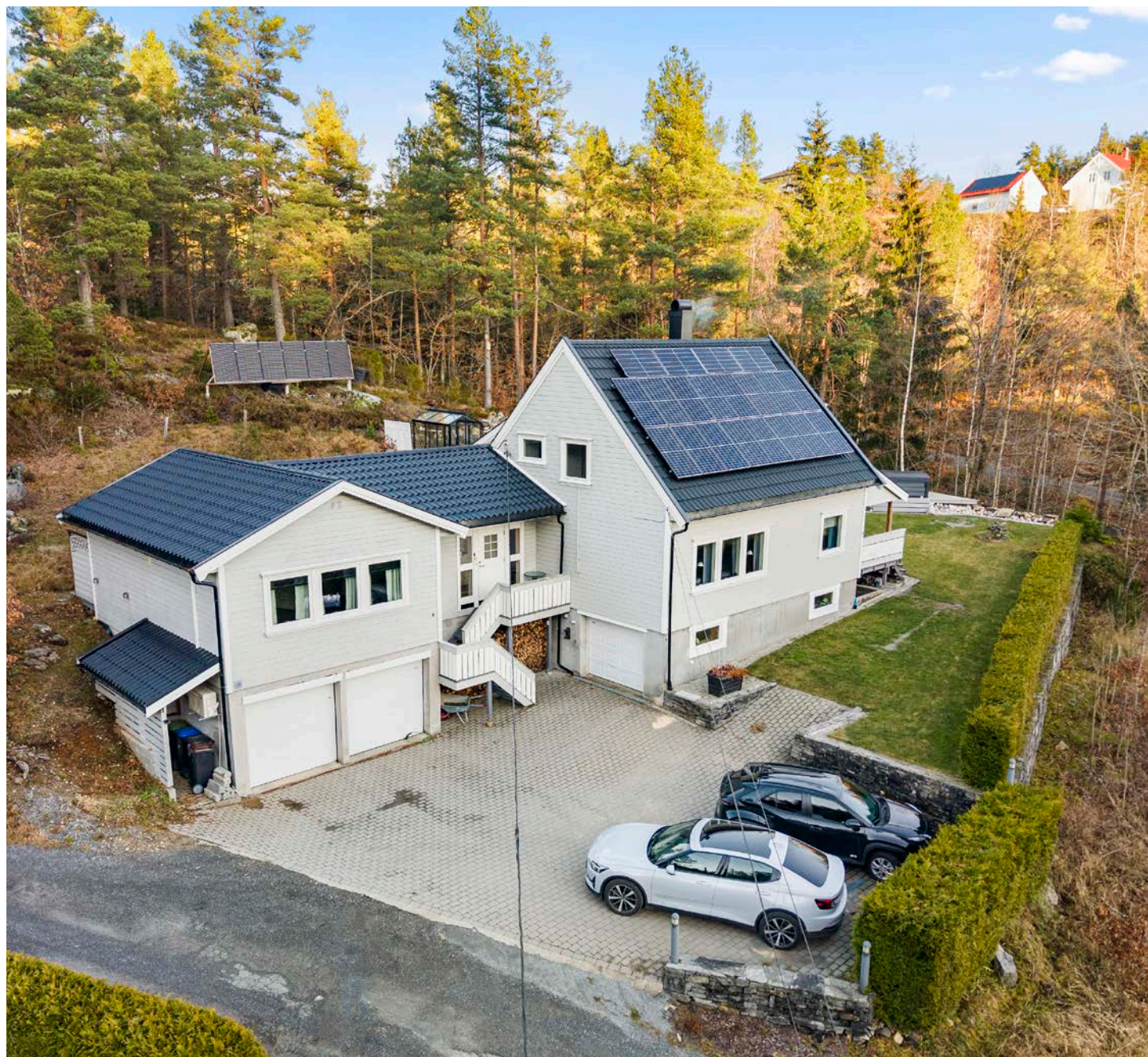


# Einerkjerrveien 36

Frolands verk



Prisantydning: **kr 3 800 000,-**



  
**SØRMEGLEREN**

sormeglere.no



# Vertikaldelt bolig med 2 boenheter. Pent opparbeidet hage og hele 3 garasjeplasser

## OMRÅDE

**Frolands verk**

## ADRESSE

**Einerkjerrveien 36, 4827  
FROLANDS VERK**

## Prisantydning

**kr 3 800 000,-**

Omkostninger: **kr 115 390,-**

Totalpris: **kr 3 915 390,-**

Formuesverdi: **kr 616 433,-**

Kommunale avgifter: **kr 26 580,- per år**

Eiendomskatt: **kr 4 876,-**



BRA-i: 280 m<sup>2</sup>

BRA-e: 14 m<sup>2</sup>

BRA Total: 294 m<sup>2</sup>

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 1954

Soverom: 5

Etasje: 3

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 1035.5 m<sup>2</sup>

## Rune Narten

Eiendomsmegler

**404 08 026**

**Rune.Narten@sormegleren.no**

**Sørmeqleren AS, avd. Arendal**

Vesterveien 1B, 4801 Arendal

37 02 05 00

sormegleren.no

# EINERKJERRVEIEN 36

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gnr. 20, bnr. 103  
i Froland kommune.

### Areal

BRA - i: 280 m<sup>2</sup>  
BRA - e: 14 m<sup>2</sup>  
BRA - b: 0 m<sup>2</sup>  
BRA totalt: 294 m<sup>2</sup>  
TBA: 41 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.

### Tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje  
Kjeller  
BRA-i: 89 m<sup>2</sup> Kjeller inkl. Trapperom, toalettrom, bod og 2 garasjer.

#### 1. etasje

BRA-i: 83 53 m<sup>2</sup> Hovedetasje hoveddel inkl. Felles entre, gang, stue, kjøkken/spisestue, trapperom kjeller og bad/vaskerom. Hovedetasje hybel inkl. Stue/kjøkken, 2 soverom og bad/vaskerom.  
BRA-e: 3 m<sup>2</sup> Hovedetasje hybel inkl. Bod med utvendig adkomst.

#### 2. etasje

BRA-i: 55 m<sup>2</sup> Loftsetasje hoveddel inkl. Trappegang, bod, og 3 soverom.

#### TBA fordelt på etasje

1. etasje  
41 m<sup>2</sup>

### Hagestue

Bruksareal fordelt på etasje  
1. etasje  
BRA-e: 11 m<sup>2</sup> Inkl. Bod.

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Tomannsbolig:  
Forutsetningen for måleverdig høyde i henhold til Norsk standard 3940, er minimum 190 cm. Kryploftene, deler av arealet under skråtakene i boligens loftsetasje og deler av kjelleretasjen er derfor ikke inkludert i arealberegningen. Kjelleretasjen har ulike gulvhøyder, noe som medfører at deler av arealet har takhøyde under 190 cm.

Terrasse og balkongarealer (TBA):

Kjøper kan ikke påberobe arealsvikt / arealmangel i forbindelse med opplysningene om TBA som fremgår av rapporten. Tilkomstrapper, plattinger og øvrig opparbeidelse på terreng er ikke inkludert i beregningen av terrasse / balkongarealene (TBA).

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

- Planløsningene i boligens hoveddel og kjelleretasjen fremgår ikke av tilgjengelige tegninger.
- Det er ikke etablert pipeløp i tilknytning til den tilbygde delen.
- Bodromstilbygget på den nordlige siden, fremgår ikke av tilgjengelige tegninger. Vurderingen omfatter også den overbygde delen for avfallsdunker, terrasse for utvendig massasjekar og øvrige deler av den nyere opparbeidelsen.
- Fasadeuttrykket på den overbygde terrassen på boligens østlige side, avviker fremlagte tegninger.

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

Det er ikke etablert tilstrekkelig brannskille mellom boligens hoveddel (med kjeller) og den tilbygde utleiedelen.

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

- Diverse el-installasjoner.

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

Bod / kott i boligens loftsetasje ble benyttet som kontor på befaringstidspunktet. Rommet er ikke utført med vinduer/dagslys og alternativ rømning, og er derfor ikke godkjent som oppholdsrom.

Hagestue:

Det foreligger ikke tegninger.

- Bygningen er ikke formelt omsøkt eller byggemeldt.
- Tilgjengelige digitale kartløsninger tilsier at deler av bygningens nordøstlige side er oppført over tilstøtende nabogrense.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1035.5 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Eiet tomt. Pent opparbeidet hage med plen, hekk og natursteinsmur. Belegningsstein i gårdstun. Noe naturtomt i bakkant av boligen. Sommerstue på egen plattform i hagen med opplegg for massasjebad (Jacuzzi) like nedenfor. I tillegg er det oppført drivhus. Hyggelig overbygd veranda ut fra hovedenhet. Egen terrasse til utleiedel.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i landlig omgivelser, samtidig sentralt til det meste. Kort vei til Osedalen hvor du finner blant annet matbutikker, frisør, apotek, bank, bibliotek, bakeri og bensinstasjoner samt barnehage og skole med trinn fra 1 - 10 klasse. I nærområdet finner også flotte turområder samt Trevann til glede for badelystne. Folandia, svømmehall og treningssenter i Osedalen. Barnevennlig boligområde.

### **Adkomst**

Fra Arendal sentrum følg RV42 mot Froland. Fortsett forbi Osedalen sentrum i retning Frolands Verk. Ta til høyre ved FiaNoa, inn på Einerkjerrveien og følg veien videre. I første veikryss hold venstre. Boligen ligger på høyre side av veien.

Velkommen til Einerkjerrveien 36!

### **Bygningssakkyndig**

Espen Martinsen

## **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar: Ja.

Pkt. 2.1.1: Navn på arbeid.

Svar: Nytt arbeid.

Pkt. 2.1.2: Årstall.

Svar: 2018.

Pkt. 2.1.3: Hvordan ble arbeidet utført?

Svar: Faglært.

Pkt. 2.1.4: Fortell kort hva som ble gjort av faglærte.

Svar: Alt av rør er nytt i hele boligen Rør i rør system.

Pkt. 2.1.5: Hvilket firma utførte jobben?

Svar: Ribes Rør.

Pkt. 2.1.6: Har du dokumentasjon på arbeidet?

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Pkt. 4.1: Navn på arbeid.

Svar: Nytt arbeid.

Pkt. 4.1.2: Årstall.

Svar: 2021.

Pkt. 4.1.3: Hvordan ble arbeidet utført?

Svar: Faglært.

Pkt. 4.1.4: Fortell kort hva som ble gjort av faglærte.

Svar: Hele taket skiftet.

Pkt. 4.1.5: Hvilket firma utførte jobben?

Svar: Agder tak.

Pkt. 4.1.6: Har du dokumentasjon på arbeidet?

Svar: Ja.

Pkt. 4.2.1: Navn på arbeid.

Svar: Nytt arbeid.

Pkt. 4.2.2: Årstall.

Svar: 2019.

Pkt. 4.2.3: Hvordan ble arbeidet utført?

Svar: Faglært.

Pkt. 4.2.4: Fortell kort hva som ble gjort av faglærte.

Svar: Yttervegg og vinduer skiftet.

Pkt. 4.2.5: Hvilket firma utførte jobben?

Svar: Husker ikke.

Pkt. 4.2.6: Har du dokumentasjon på arbeidet?

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ved mye nedbør er det fukt i garasje delen.

Pkt. 8: Er det utført arbeid med drenering?

Svar: Ja.

Pkt. 8.1.1: Navn på arbeid.

Svar: Ja.

Pkt. 8.1.2: Årstall.

Svar: 2019.

Pkt. 8.1.3: Hvordan ble arbeidet utført?

Svar: Ufaglært.

Pkt. 8.1.7: Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte.

Svar: Lagt drenering.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Borehull vann. Offentlig septik.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ny stålrør er montert. Pipe rehabilitering.

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

Svar: Ja.

Pkt. 26: Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

Svar: Ja.

### **Innhold**

Felles gang.

Hovedenhet inneholder: 1 etasje. Gang, bad, stue, spisestue/kjøkken. 2 etasje: Gang, 3 soverom samt bod/kontor.

Utleiedel: Stue med åpen kjøkkenløsning, bad og 2 soverom.

Underetasje: 3 garasjeplasser samt boder.

Boligen går over 3 plan. Ble opprinnelig oppført i 1954, påbygg for utleiedel i 2013.

Inneholder: Felles gang med fliser på gulv, malte flater på vegg. VK. Sikringsskap for leilighet.

Hovedenhet inneholder: 1 etasje. Gang med beiset tregulv, malte flater på vegg. Skap. Trapp til 2 etasje og underetasje. Bad med fliser på gulv, malte flater på vegg. VK. Wc, vask og dusj samt opplegg for vaskemaskin. Stue med laminat på gulv, malte flater på vegg. Peiseovn. Spisestue/kjøkken med parkett på gulv, malte flater på vegg. 2 fløyet dør ut til overbygd veranda og videre til hagen. Integrerte hvitevarer på kjøkken. 2 etasje: Gang med tregulv, malte flater på vegg. (Luke til loft, ikke i bruk) 3 soverom med tre og laminat på gulv, malte flater på vegg. Luke til loft fra det ene soverommet. Bod/kontor med belegg på gulv, malte flater på vegg.

Utleiedel: Stue med åpen kjøkkenløsning. Laminat på gulv, tapet på vegg. Ikea kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer. Bad med fliser på gulv, tapet på vegg. VK. Wc, vask og dusj. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. 2 soverom med laminat på gulv, tapet på vegg. Luke til loft fra det ene soverommet samt dør ut til terrasse.

Underetasje: 3 garasjeplasser samt boder.

### **Standard**

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 12.12.2024, 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 bolig fra 1954, oppført i halvannen etasje og kjeller. Boligen ble ombygget og betydelig påkostet i 2013. Ut fra alder og byggemåte fremstår boligen som normalt vedlikeholdt. Boligen er tilført solcelleanlegg de senere år. Videre er det etablert separat solcelleanlegg med batteribank. Kjøper må påregne ferdigstilling av enkelte rom, overflater og bygningsdetaljer. Det ble registrert / påvist fuktskader i

deler av undertaksplatene over den tilbygde delen. Kryploftene må utluftes bedre for å motvirke kondensering. Boligen fremstår som underventilert. Anbefaler å etablere økt grad av ventilering mellom rommene for utlufting av dampholdig inneluft. Vedvarende og økt grad av ventilering vil samtidig ha en forebyggende effekt mot innvendig kondensering. Viser for øvrig til kommentarer vedrørende våtrommene, drenering, terrengforhold og rom under terreng. Byggtekniske merknader er kommentert i rapportens enkelte avsnitt. Rapporten må leses i sin helhet.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Utvendig

Taktekking, TG3

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater og tilgjengelige deler av undertaket fra kryptloftene, begrenset til gangbare flater. Bærende undertak av trepanel i tilknytning til den opprinnelige delen og lett undertak av trefiberplater i den tilbygde delen. Kvalitet og utførelse av undertaket kan ikke vurderes som følge av fastmonterte takplater. Taktekkingen over den tilbygde delen er fra 2013. I følge eier ble øvrige deler av taket omlagt i perioden rundt 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Det ble registrert bulker enkelte steder og stedvis ujevn montering. Videre ble det registrert synlige kondensskader i deler av undertaket, over den tilbygde delen.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Anbefaler jevnlige tilsyn med overgangstekninger i tilknytning til gjennomføringer i taket, overganger mellom takflater og overganger mellom vegg og takflater. Det må påregnes utbedring / utskiftning av defekte undertaksplater over den tilbygde delen.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Nedløp og beslag, TG2

Takrenner og nedløp i stål eller aluminum. Fallforhold i renner er ikke vurdert. Pipebeslag i plastbelagt stål.

Feiestige er montert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er avvik:
- Det ble registrert stedvis nedbøyninger. Takrennene er særlig utsatt for vektbelastningen ved snøras fra taket.

Tiltak

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

- Tiltak:

- Det må påregnes kommende utbedringer av takrenner med nedbøyninger.

Snøfangere, TG3

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Veggkonstruksjon, TG2

Undersøkelsen er foretatt ved visuell inspeksjon, fra bakkenivå. Ytterkonstruksjonen er oppført i bindingsverk av tre. Teknisk utførelse er ikke vurdert da det krever inngrep i konstruksjonen. Utvendige overflater er utført med liggende malt dobbeltfalsset kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Datidens byggemåte medfører påregnelige utettheter i vindspærresjiktet. Det ble registrert overflateflass i tilknytning til vassheller. Deler av kledningen står i nær kontakt med opparbeidelse / terrasser og er tidvis utsatt for ekstra fuktbelastning. Det er hovedsakelig den nordlige tilbygde veggsiden med treterrasse som legges til grunn for vurderingen. Det ble registrert avføring fra mus i åpen innvendig delevegg, ved trappenedgang til kjeller. Det ene baderomsvinduet i boligens hoveddel er forblendet på utvendig side.

Vinduet er ikke demontert.



#### Tiltak

##### - Tiltak:

- Løpende vedlikehold og lokale utbedringer av kledningen. Det bør ettermonteres overgangsbeslag / veggfotbeslag i tilknytning til veggside som er utsatt for vannsprut ved veggfoten. Demontere baderomsvindu med utvendig forblending og ferdigstilte tekniske løsninger, samt innvendige overflater.

#### Takkonstruksjon/Loft, TG3

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater og tilgjengelige deler av undertaket fra kryploftene, begrenset til gangbare flater. Taket er en flerdelt saltakskonstruksjon, delvis utført med tildekkede skråtak mot innredede rom. Isolerte og/eller tildekkede skråtak kan være tidvis utsatt for dampgjennomgang fra tilstøtende rom og betegnes derfor som risikokonstruksjon. Den tilbygde utleiedelen er utført med fabrikkfremstilte takstoler.

##### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- 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 fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
- Det er registrert skader i undertak.
- Isolerte og/eller tildekkede skråtak kan være tidvis utsatt for dampgjennomgang fra tilstøtende rom, med påfølgende kondensfukt og betegnes derfor som risikokonstruksjon. Utlufting av konstruksjonene er begrenset til konstruksjonsmessige luftlekkasjer, noe som medfører at konstruksjonene utsettes for kondensbelastning. Det ble registrert / påvist fuktskader og mugg i tilknytning til undertaksplatene i den tilbygde delen. Takutstikket over den tilbygde baderomsdelen er uferdig. Takoverbygg over søppeldunker er særlig utsatt for vektbelastningen ved snøras fra taket. Det ble registrert ujevnheter i deler av de innvendige overflatene, i tilknytning til konstruksjonene i den opprinnelige delen.

##### Tiltak

- Lufting/ventilering må etableres.
- Påviste skader må utbedres.
- Det er behov for etablering av lufting. Utlufting av skråtak og kotter er av betydning for å unngå kondensfukt. Utlufting av innvendige rom er også av betydning for å motvirke dampgjennomgang og kondensering i konstruksjonene. anbefaler etablering av dampspærre mot innredede rom ved en eventuell oppussing / renovering av rom med tiliggende konstruksjoner. Videre må det påregnes forebyggende tiltak mot mus på loftet.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

#### Vinduer, TG2

Fastkarm og hengslede malte trevinduer, fra ulike tidsperioder. Kontrollerte glassfelt er produksjonsmerket 1975, 1978, 2012 og 2013.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist andre avvik:
- Aldringssvekkelser for tettepakninger og isolerglasser. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for de gjenværende vinduene. Det ble registrert pakningsslitasje i tilknytning til soveromsvindu i loftsetasjen. Gjenværende vindu på kjøkken er inntrukket i konstruksjonen, uten vasshelle eller overgangsbeslag i bunn. Løsningen kan medføre fuktinntrengning ved snøsmelting eller slagregnsbelastning.

##### Tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Tilpasse og montere vasshelle eller overgangsbeslag i tilknytning til inntrukket vindu. Det må påregnes kommende utskiftninger av de gjenværende vinduene. Normalt løpende vedlikehold. Tettepakninger kan med fordel utbedres dersom det oppleves trekk i den kalde årstiden.

#### Terrassedører, TG2

Nyere tredører i malt utførelse. Tofløyet malt tredør i stue, opprinnelig del.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det mangler utvendig terskelbeslag og det ble registrert tregghet i vrider. Den tofløyede døren er utført med katteluke. Ettermontert katteluke medfører noe kaldtras / trekk i dørbladet. Montert katteluke er for øvrig en valgt løsning.

#### Tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Etterjusteringer og ettermontere utvendig terskelbeslag. Utvendig overflatevedlikehold. Tettepakninger kan med fordel skiftes dersom det oppleves trekk i den kalde årstiden.

#### Boddør, TG2

Enkel malt trefiberdør.

Vurdering av avvik:

- 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.
- Det mangler utvendig terskelbeslag.

#### Tiltak

- Andre tiltak:
- Etterjustering, overflatevedlikehold og ettermontere utvendig terskelbeslag.

#### Terrasse - Østlig side, TG3

Det er oppført treterrasse for eksisterende massasjekar på den østlige siden. Merk: I følge eier medfølger ikke massasjekaret ved et kommende salg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

#### Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

#### Terrasse hoveddel, TG2

Treterrasse med beiset gulv og rekke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble registrert skjevhet i rekke, høye trinn og manglende håndløpere/rekker i tilknytning til trinnadkomst.

#### Tiltak

- Tiltak:
- Ettermontere rekker / håndløpere og normalt løpende vedlikehold.

#### Terrasse - Tilbygg, TG2

Enkel treterrasse med beiset terrassegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Terrassen har synlig vedlikeholdsbehov. Deler av konstruksjonen ligger i nær tilknytning til terreng / opparbeidelse og utsettes for ekstra fuktbelastning med påregnelig raskere nedbrytning av trematerialene. nær terreng. slitasje.

#### Tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.
- Overflatevedlikehold. Det bør lages åpninger / avstandsspalte mellom terreng og trekonstruksjoner for å unngå unødig fuktbelastning og påfølgende råteskader.

#### Utvendige trapper, TG3

Plassbygget tretrapp / repostrapp med beisede tretrinn og ståltrinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Deler av trappeløpet mangler rekkverk. Trapperepos mangler trykkavlastende stolpepunkt i ytterkant av konstruksjonen. Videre ble det registrert råte i rekke.

#### Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Utbedre råteskadede bygningsdeler og vedlikehold av overflater.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

#### Garasjeporter ,TG2

Leddporter i metall, tilknyttet elektriske portåpnere. Utløpt garantitid for installasjonene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble registrert overflatebulker i garasjeporten under boligens hoveddel / opprinnelige del. Videre ble det registrert løs tettepakning og påbegynt rust i tilknytning til den tilbygde delen.

Tiltak

- Tiltak:
  - Overflatevedlikehold og utbedring av tettepakninger. Bulker er av kosmetisk betydning. Videre må det over tid påregnes smøring og overhaling av bevegelige deler, samt rekalkibrering av portåpnere, over tid.
- 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 tregulver, fliser og laminat. Veggflatene er utført med malt trepanel, malte panelplater og tapet. Det er benyttet malt trepanel og malt trefiberpanel i tak / himlinger.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er avvik:
- Synlig overflateslitasje i tilknytning til tregulv. Det er gjenstående arbeid med ferdigstillelse av overflater og belistning/overganger flere steder. Noe ujevn flislegging og stedvis redusert limdekning (bom) under enkelte fliser i vindfang/felles gang. Stedvis enkel utførelse belistningsoverganger / sammenføyninger.

Tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes utbedringer, komplettering og ferdigstillelse av enkelte rom og overflater. Eventuelle kosmetiske oppgraderingsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn ,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Deler av skillekonstruksjonen mot underetasjen er uisolert. Det ble registrert svank/ujevnhet i skillekonstruksjonen, i tilknytning til utleiedelen. Brann og lydskille mellom garasjedelen og utleiedelen er ikke fullt ut ivaretatt.

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.
- Dokumentasjon av radonverdier er forskriftsmessig påkrevet ved utleie.

#### Pipe og ildsted, TG3

Boligen er utført med mursteinspipe. I følge eier er pipeløpet trukket med nyere innvendig røykrør i stål. Fyringsinstallasjoner er ikke funksjonstestet. - Nyere peisovn i stue, hovedetasje. - Peisovn i garasje under boligens opprinnelige del.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Delvis tildekket pipeløp (kun to synlige sider) i loftsetasjonen. Det ble registrert slitasje / utett pakning i tilknytning til ovnsdør.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Skifte tettepakning i tilknytning til ovnsdør. Anbefaler å kontakte kommunens brann / feiervesen for gjennomgang og overordnet vurdering av fyringsanlegget i bygningen. Det er hovedsakelig tilgjengelige pipesider som legges til grunn for vurderingen.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

#### Rom Under Terreng, TG3

Vurderingen omfatter rom med helt eller delvis tilbakefylt ytterkonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er avvik:
- Det ble registrert innsig av vann i den tilbygde garasjedelen. Videre ble det registrert høyt trefuktinnhold / vektprosent i tilknytning til trepanel i toalettrommet. Tildekkede overflater med innforedede trekonstruksjoner mot tilbakefylte grunnmurer kan være utsatt for skjult fuktproblematikk og betegnes som risikokonstruksjon. 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.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
- Tiltak:
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr. Påvist fuktvandring i tilbakefylte deler av ytterkonstruksjonen medfører at etasjen ikke er egnet for innredning med trematerialer, inntil drenering og tilstrekkelig fuksikring 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.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

#### Innvendige trapper - Kjeller, TG3

Enkel plassbygget tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Noe lav ganghøyde og manglende gulv i øvre del av trapperepos.

Tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Ettermontere rekkverk, håndløper og nytt trapperepos. Fri høyde kan ikke uten videre endres uten omfattende konstruksjonsmessige inngrep.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

#### Innvendige trapper - Loft, TG3

Repostrapp i tre med malte vanger og gulvbelegg i gangtrinnene.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det mangler rekkverk i øvre del. Delvis løst belegg. Det ble registrert lav ganghøyde i deler av trappeløpet.

Tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
-

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
  - Ettermontere håndløper og rekkverk. Fri høyde kan ikke uten videre endres uten omfattende konstruksjonsmessige inngrep.
- Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

#### Innvendige dører, TG2

Malte lettdører nyere og malt finerdører. Slette malte dører med lydisolierende egenskaper i tilknytning til hovedinngang.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det ble registrert stedvis friksjon og varierende grad av slitasje.

#### Tiltak

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

#### Våtrom

Hovedetasje hoveddel > Bad/vaskerom

Overflater vegger og himling, TG2

Flislagte veggflater i tilknytning til badekar. Øvrige veggflater er utført med malt strie. Det er benyttet malt trefiberpanel i tak / himlingen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Vindu ligger innenfor våt-sonen til badekaret. Våt-sone ved vask er ikke utført med vanntette sjikt. Det ble registrert ufagmessig utførelse av sammenføyninger og avslutninger / belistningsarbeid. Gjenstående arbeid med ferdigstillelse av omramming ved dør.

#### Tiltak

- Andre tiltak:
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Anbefaler varsom bruk for å unngå unødig fuktbelastning mot overflater som ikke er utført med vanntette sjikt.

Hovedetasje hoveddel > Bad/vaskerom

Overflater Gulv, TG3

Flislagt gulv uten oppkant.

#### 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 høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).
- Det ble registrert motfall på deler av gulvet. Manglende tett oppkant mellom gulv og vegg.

#### Tiltak

- Andre tiltak:
  - Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtromsgulvet bygges med riktig fall til sluk. Dette vil eventuelt innebære ombygging av rommet. Kostnadsestimatet omfatter derfor renovering av baderommet i sin helhet. Det kan med fordel ettermonteres automatisk lekkasjestopper som forebyggende tiltak mot eventuelle fremtidige lekkasjer.
- Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Hovedetasje hoveddel > Bad/vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

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

#### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Kabinett må flyttes for tilstrekkelig rens og vedlikehold av sluk. Det ble registrert åpne rørgjennomføringer, gjennom gulvet.

Tiltak

- Andre tiltak:

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

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

Hovedetasje hoveddel > Bad/vaskerom

Sanitærutstyr og innredning, TG2

Servantinnredning, vegghengt toalett, dusjkabinett, badekar og opplegg for vaskemaskin. Installasjonene er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

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

- Det er ikke omsluttende tettesjikt rundt innbygget sistene.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Anbefaler etablering av automatisk lekkasjestopper som forebyggende tiltak mot fremtidige lekkasjer.

Hovedetasje hoveddel > Bad/vaskerom

Ventilasjon, TG2

Det er kun naturlig ventilering via spalte i vindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Ventilering er begrenset til spalte i vindu.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Hovedetasje hoveddel > Bad/vaskerom

Tilliggende konstruksjoner våtrom, TG2

Fuktmåling er utført i tilknytning til avløpsgjennomføring i tilstøtende underliggende kjellerbod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det ble registrert noe høyt fuktinnhold i konstruksjonen, sannsynligvis forårsaket av kondensering.

Våtrommet er ikke utført med vanntette våt-soner og overganger mellom gulv og vegg. Løsningen medfører økt risiko for fuktproblematikk ved utilsiktede lekkasjer.

Tiltak

- Tiltak:

- Konstruksjonen må holdes under oppsikt inntil rommet skal renoveres. Etablere økt grad av ventilering i garasje for å forhindre kondensbelastning i skillekonstruksjonen. Viser for øvrig til kommentarer vedrørende overflater gulv, sluk og tettesjikt.

Hovedetasje hybel > Bad/vaskerom

Overflater vegger og himling, TG2

Veggflatene er utført med tapet og det er benyttet malt trefiberpanel i tak / himlingen.

Vurdering av avvik:

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

- Det er ikke etablert vanntett overflater i våt-soner.

Tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

- Andre tiltak:

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

Hovedetasje hybel > Bad/vaskerom

Overflater Gulv, TG3

Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det ble registrert motfall på deler av gulvet. Ujevn flislegging. Manglende tett oppkant mellom gulv og vegg.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtromsgulvet bygges med riktig fall til sluk. Dette vil eventuelt innebære ombygging av rommet. Kostnadsestimatet omfatter derfor renovering av baderommet i sin helhet. Det kan med fordel ettermonteres automatisk lekkasjestopper som forebyggende tiltak mot eventuelle fremtidige lekkasjer. Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Hovedetasje hybel > Bad/vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Nedstøpt plastsluk i gulv med ukjent utførelse av tettesjikt. Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse av tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Kabinett må flyttes for tilstrekkelig rens og vedlikehold av sluk.

Tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Videre bruk av dusjkabinett. Anbefaler jevnlig rens og vedlikehold av sluk, for å unngå tilstopping i sluk med påfølgende høy vannstand og belastning mot klemring og tettesjikt.

Hovedetasje hybel > Bad/vaskerom

Sanitærutstyr og innredning, TG2

Servantinnredning, vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det ble registrert treg avrenning fra servant.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Rense vannlås eller kontakte vvs-fagmann for vurdering av servantavløp.

Hovedetasje hybel > Bad/vaskerom

Ventilasjon, TG2

Elektrisk styrt avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det ble registrert friksjonslyd i avtrekksviften. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for installasjonen.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Rens av ventilator og lett smøring av viftelager. Dersom friksjonslyden vedvarer må det påregnes utskifting av lager eller ventilatoren i sin helhet.

Hovedetasje hybel > Bad/vaskerom

Tilliggende konstruksjoner våtrom, TG2

Fuktmåling er utført i tilknytning til avløpsgjennomføring i tilstøtende underliggende garasjekjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det ble registrert noe høyt fuktinnhold i konstruksjonen, sannsynligvis forårsaket av kondensering. Våtrommet er ikke utført med vanntette våt-soner og overganger mellom gulv og vegg. Løsningen medfører økt risiko for fuktproblematikk ved utilsiktede lekkasjer.

Tiltak

- Tiltak:

- Konstruksjonen må holdes under oppsikt inntil rommet skal renoveres. Etablere økt grad av ventilering i garasje for å forhindre kondensbelastning i skillekonstruksjonen. Viser for øvrig til kommentarer vedrørende overflater gulv, sluk og tettesjikt.

Kjøkken

Hovedetasje hybel > Stue/kjøkken

Overflater og innredning, TG2

Kjøkken og stue i åpen løsning. Innredning: kjøkkeninnredning med over og underskaper. Fronter i malt utførelse. Utstyr: (ikke funksjonstestet) Utslagsvask. Integrert koketopp, komfyr, kjøl/frys, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn. Utløpt garantitid. Det er foretatt fuktvurdering av underskap til utslagsvask. Ingen fuktsymptomer på befaringstidspunktet. Anbefaler på generelt grunnlag å ettermontere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper / waterguard, for å redusere risikoen for fuktskader ved eventuelle lekkasjer (Ikke forskriftsmessig påkrevet som følge av boligens alder).

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

- Noe ujustert front over mikrobølgeovn og i tilknytning til oppvaskmaskin. Enkelte overflateskrap og bruksmerker.

Tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

- Etterjustering av enkelte fronter. Eventuelle oppgraderingsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.

Hovedetasje hybel > Stue/kjøkken

Avtrekk, TG2

Kjøkkenventilator med avkast ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det ble registrert noe friksjonslyd ved oppstart av ventilatoren.

Tiltak

- Tiltak:

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

Hovedetasje hoveddel > Kjøkken / spiseetue

Overflater og innredning, TG2

Kjøkkeninnredning fra perioden rundt 2007/2008. Overflater: Parkettgulv. Veggflatene er utført med malt trepanel og fliser over benkplate. Innredning: Over og underskaper med fronter i lys profilert utførelse. Utstyr: (ikke funksjonstestet) Integrert koketopp og stekeovn. Utløpt garantitid for installasjonene. Avsatt plass til kjøleskap og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det ble registrert noe overflateslitasje på gulv. Redusert limdekning (bom) i tilknytning til enkelte fliser. Kantslitasje i tilknytning til underskap. Videre ble det registrert oppfylling av byggsaum under deler av sokkelen.

Tiltak

- Tiltak:

- Normalt overflatevedlikehold. Eventuelle oppgraderingsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser. Anbefaler på generelt grunnlag å ettermontere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper / waterguard, for å redusere risikoen for fuktskader ved eventuelle lekkasjer.

Hovedetasje hoveddel > Kjøkken / spiseetue

Avtrekk, TG2

Innbygget ventilator med avkast ut. Installasjonen var i bruk på befaringstidspunktet. Utløpt garantitid for



installasjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det mangler utvendig utvendig kappe/rist. Løsningen medfører økt risiko for slagregnsinntrengning og/eller kondensering.

Tiltak

- Tiltak:

- Normal rens og vedlikehold av ventilator og tilhørende avkastslange. Montere utvendig kappe eller blafreventil.

Spesialrom

Kjeller > Toalettrom

Overflater og konstruksjon, TG3

Enkel toalettromsløsning i tilknytning til kjellergang. Overflater: Betonggulv. Veggflatene er utført med malt mur og trepanel. Utstyr: Standard toalett.

Vurdering av avvik:

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

- Toalettet er provisorisk plassert mot betongblokker, for å oppnå tilstrekkelig fall til avløpsledningen.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

- Etablere permanent innfesting og fundament for toalett.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Boligen er utført med nyere plast (rør i rør), tilknyttet vannfordelerstokk i kjellerrom. Ingen åpenbare lekkasjer fra røropplegget på befaringstidspunktet. Deler av opplegget kan være utsatt for frostrisiko i den kalde årstiden. Tilgjengelige opplysninger tilsier at boligen blir forsynt med forbruksvann fra privat borebrønn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

- Fordelerstokk/fordelerpunkt er utført uten omsluttende vannfordelerskap med avrenning til rom med sluk.

Deler av røropplegget mangler klamring/mekanisk innfesting. Deler av røropplegget er frostutsatt i den kalde årstiden.

Tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

- Anbefaler å kontakte vvs-fagmann for gjennomgang og vurdering av vannrørsopplegget. Videre anbefales ettermontering av waterguard / lekkasjestopper i tilknytning til rom med vanninstallasjoner, uten sluk og tettesjikt for håndtering av lekkasjevann.

Avløpsrør, TG2

Synlige avløpsrør i plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

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

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

- Det foreligger ikke dokumentasjon for rørarbeidene. I følge eier er påkobling til toalett i kjeller utført ved egeninnsats. Det ble registrert avkuttet avløpsrør uten forblending, i kjeller.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

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

- Anbefaler å kontakte vvs-fagmann for gjennomgang og vurdering av eldre røropplegg. Videre må det

gjøres en vurdering av kloakkluftingen og avkuttet avløpsrør uten forblending.

#### Ventilasjon, TG2

Periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken og badetrommet i hybeldelen.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.
- Anbefaler ettermontering av elektriske avtrekksvifter i toalettrom og badetrommet i hoveddelen, samt ettermontering av tilluftsventiler og gjennomstrømningsspalter i dørene for å sikre et minimum med luftvekslinger og uttransportering av dampholdig inneluft. Vedvarende og økt grad av ventilerings vil samtidig ha en forebyggende effekt mot innvendig kondensering.

#### Varmepumpe , TG2

Luft til luft varmpumpe. I følge eier ble varmpumpa installert i perioden rundt 2020. Utløpt garantitid.

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.

#### Varmepumpe - 2, TG2

Luft til luft varmpumpe, produksjonsmerket 2019. Utløpt garantitid. 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 (Ca 200 liter) er plassert i garasjekjeller. Berederen er produksjonsmerket 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Installasjonen er tilkoblet via skjøteledning.

Tiltak

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

#### Varmtvannstank - 2, TG2

Varmtvannsbereder (Ca 200 liter) er plassert i garasjekjeller. Berederen er produksjonsmerket 2012.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Installasjonen er tilkoblet støpsel-kontakt. Krav til fast tilkobling av varmtvannsberedere gjelder for ny-installasjoner med en effekt på over 2000 watt fra 2010 og over 1500 watt fra 2014 og nyere.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Installasjonen er tilkoblet støpsel-kontakt. Ved en eventuell fremtidig utskiftning av berederen må det påregnes etablering av fast tilkobling.

#### Elektrisk anlegg, TG3

Elektrisk anlegg, tilknyttet tavleskap i loftsgang hoveddel. Separat tavleskap for hybeldelen er plassert i felles gang. Tavleskapene er utført med automatsikringer. Tilgjengelig kursfortegnelse i tavleskapene.

Anleggsdokumentasjon for den tilbygde delen er plassert i tavleskapet. Boligen er utført med ettermontert

solcelleanlegg med takmonterte paneler. Videre er det etablert separat solcelleanlegg med solcellepaneler på den nordlige delen av tomten, tilknyttet batterbank i kjellergang. Det ble registrert utstrakt bruk av skjøteledninger i tilknytning til kjeller og utomhus. Kursfortegnelsen i tilknytning til boligens hoveddel er ikke oppdatert. Videre ble det registrert løse ledninger og behov for opprydning i deler av anlegget. Det er ikke etablert egne kurser for varmepumpene. Det foreligger ikke dokumentasjon for hele anlegget.

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: Løpende oppdatering

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

Ja

Kommentar:

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?

Ja

Kommentar:

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Kommentar:

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

Nei

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 varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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 sikringskap 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?

Nei

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 utstrakt bruk av skjøteledninger i tilknytning til kjeller og utomhus. Kursfortegnelsen i tilknytning til boligens hoveddel er ikke oppdatert. Videre ble det registrert løse ledninger og behov for opprydning i deler av anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon for hele anlegget. 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. Boligen er ikke utstyrt med påkrevet antall varslere og apparater. Tiltak: Etablere brannslukningsapparat i begge boenhetene og etablere røykvarsler i hver etasje og i tilknytning til hybeldelen. Anbefalt utskiftningsintervall for røykvarsler er hvert 8-10 år. Kostnadsestimat: 2000,-

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

Ja

Kommentar:

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

Nei

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

Fuktsikring og drenering, TG3

Tilbakefylt ytterkonstruksjon mot underetasjen. 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 konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.
- Det mangler klemlist over synlige deler av den vertikale fuktsikringen. Det ble registrert jordholige masser i tilknytning til tilbakefylte veggside. Synlig fuktinnslag i tilknytning til den midtre og nordlige tilbakefylte siden.

Tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Utbedre drenering og terrengforhold i tilknytning til område med synlig fuktinnslag. Ettermontere klemlist over synlige deler av den vertikale grunnmursplaten.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Grunnmur og fundamenter, TG2

Synlige deler av grunnmuren er oppført i betong, betongblokker og blokker av lettklinkerbetong med pussede overflater. Enkelte riss i murverket. Ingen åpenbare sviktsymptomer av vesentlig konstruksjonsmessig betydning. Støpt plate mot terreng, underetasje. Betongkvalitet, dampsperrsjikt, grad av isolasjon og armering kan ikke vurderes uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.
- Det ble registrert overflateflass og avskallinger enkelte steder. Deler av murverket er tidvis utsatt for frostsprengning. Betonggulv / kjellergulv i overgang mellom hoveddelen og den tilbygde delen er ufullstendig.

Tiltak

- Andre 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 tettes på utvendig side. Utbedring av ufullstendig betonggulv i overgang mellom hoveddelen og den tilbygde delen. Videre må det påregnes utbedring / komplettering av murverket i tilknytning til den nordlige overgangen mellom hoveddelen og tilbygget. I forbindelse med en eventuell fremtidig renovering anbefales etablering av tett / kapillærbrytende sjikt mot grunnen.

Forstøtningsmurer, TG3

Forstøtningsmurer i naturstein.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.  
Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Terrengforhold, TG3

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
- Terrenget på den nordlige siden har fall inn mot grunnmuren og det ble registrert fuktinnslag i garasjekjeller.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Eventuelle tiltak og terrengjusteringer bør vurderes i forbindelse med en fremtidig redrening.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Hellelagt areal - Hovedadkomst, TG2

Det er etablert hellelagt areal i tilknytning til hovedadkomst.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble registrert setninger / kulper i deler av opparbeidelsen.

Tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes kommende utbedring eller oppretting av områder med setninger som fører til vannansamlinger.

Utvendige vann- og avløpsledninger, TG2

Boligen blir forsynt med forbruksvann fra borebrønn. Forbrukskapasiteten er ikke vurdert. I følge eier er ble brønnpumpen skiftet for om lag 5 år siden. Utløpt garantitid for installasjonen. Videre blir det opplyst at boligen er tilknyttet kommunalt avløp. Vann og avløpsledninger er nedgravet. Utvendige vann og avløpsledninger er derfor ikke fysisk kontrollert. Vurderingen beror utelukkende på tilgjengelige opplysninger om anleggets alder og naturlig slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tomannsbolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

- Planløsningene i boligens hoveddel og kjelleretasjen fremgår ikke av tilgjengelige tegninger. - Det er ikke etablert pipeløp i tilknytning til den tilbygde delen. - Bodromstilbygget på den nordlige siden, fremgår ikke av tilgjengelige tegninger. Vurderingen omfatter også den overbygde delen for avfallsdunker, terrasse for utvendig massasjekar og øvrige deler av den nyere opparbeidelsen. - Fasadeuttrykket på den overbygde terrassen på boligens østlige side, avviker fremlagte tegninger.

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

Det er ikke etablert tilstrekkelig brannskille mellom boligens hoveddel (med kjeller) og den tilbygde utleiedelen.

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

- Diverse el-installasjoner.

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

Bod / kott i boligens loftsetasje ble benyttet som kontor på befaringstidspunktet. Rommet er ikke utført med vinduer/dagslys og alternativ rømning, og er derfor ikke godkjent som oppholdsrom.

Hagestue

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

- Bygningen er ikke formelt omsøkt eller byggemeldt. - Tilgjengelige digitale kartløsninger tilsier at deler av bygningens nordøstlige side er oppført over tilstøtende nabogrense.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Nei  
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei  
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

#### Tomannsbolig

Standard : Boligen har normal standard.

Vedlikehold : Deler av boligen har vedlikeholdsbehov og utbedringsbehov. Videre må det påregnes ferdigstillelse av enkelte rom, overflater og bygningsdetaljer.

#### Hagestue

Standard : Bygningen har enkel standard.

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

#### Innbo og løsøre

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

Selvvanningsanlegg i hage, robotgressklipper samt solcelleanlegg med batteribank inngår i handelen.

Massasjebad (jacuzzi) fra Vikingspa kan medfølge mot pristillegg. Dette var nytt i 2024.

#### Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap i hovedenhet. Utleieleilighet: Platetopp, komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap og micro.

#### Parkering

Biloppstillingsplass til flere biler på egen grunn samt 3 garasjeplasser. Elektrisk portåpner.

#### Forsikringsselskap

If Skadeforsikring Nuf-53

#### Diverse

Eiendommen er registrert som en tomannsbolig men det foreligger ingen seksjonering på boligen, heller ikke på areal utenomhus derfor benyttes betegnelsen vertikaldelt bolig med to boenheter

## ENERGI

### Oppvarming

Elektrisk, ved og varmepumpe.

3 stk varmepumper. Hovedenhet, utleiedel samt i garasje.

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

### Energikarakter

F

### Energifarge

Oransje

## ØKONOMI

### Kommunale avgifter

Kr 26 580

### Kommunale avgifter år

2024

---

**Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp og renovasjon.

**Eiendomsskatt**

Kr 4 876

**Eiendomsskatt år**

2024

**Formuesverdi primær**

Kr 616 433

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 2 342 444

**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:

4214/20/103:

17.01.2022 - Dokumentnr: 61639 - Jordskifte  
Sak: 21-110854RFA-JAGD/JARD Einerkjerrveien  
Grensefastsetting for grunneiendom  
Gjelder denne registerenheten med flere

11.11.2024 - Dokumentnr: 2220735 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Sørmeglere AS  
Org.nr: 944 121 331  
Elektronisk innsendt

19.07.1952 - Dokumentnr: 1762 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4214 Gnr:20 Bnr:54

29.10.2012 - Dokumentnr: 903574 - Sammenslåing  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:0919 Gnr:20 Bnr:222

01.01.2020 - Dokumentnr: 502151 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0919 Gnr:20 Bnr:103

**Ferdigattest/brukstillatelse**

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

risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

Det foreligger ferdigattest datert 27.11.2013. Ferdigattesten gjelder tilbygg til bolig. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente byggetegninger på tilbygg datert 16.05.2012 men det foreligger ingen tegninger på den eldre delen. Dette medfører at megler ikke kan kontrollere at bruk av rommene i den eldste delen av boligen og at det samsvarer med det de er godkjent som.

- Planløsningene i boligens hoveddel og kjelleretasjen fremgår ikke av tilgjengelige tegninger.
  - Det er ikke etablert pipeløp i tilknytning til den tilbygde delen.
  - Bodromstilbygget på den nordlige siden, fremgår ikke av tilgjengelige tegninger. Vurderingen omfatter også den overbygde delen for avfallsdunker, terrasse for utvendig massasjekar og øvrige deler av den nyere opparbeidelsen.
  - Fasadeuttrykket på den overbygde terrassen på boligens østlige side, avviker fremlagte tegninger.
- Eventuelle pålegg/søknader som følge av ulovlige tiltak på eiendommen er kjøpers risiko og ansvar.

Kommunen opplyser at det ikke foreligger noen godkjente byggetegninger for hagestuen i deres arkiv. Dette medfører at megler ikke kan kontrollere at bruken av rommene i boligen samsvarer med det de er godkjent som. Eventuelle pålegg/søknader som følge av ulovlige tiltak på eiendommen er kjøpers risiko og ansvar. Vi gjør oppmerksom på at nørdøstlige siden av hagestuen er oppført over tilstøtende nabogrense.

#### **Vei, vann og avløp**

Tilknyttet offentlig avløp. Privat vann, borrevann.  
Privat vei. Utgifter til vedlikehold og brøyting må påberegnes.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boligområde, tilhører reguleringsplan Froland verk , datert 01.11.1985. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

#### **Adgang til utleie**

Boligen er registrert som tomannsbolig i Froland kommune.  
Antatt inntekt for tilleggsdel er ca. kr. 7.500,- pr. mnd. + strøm

#### **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 3 800 000

### **Totalpris**

Kr 3 915 390

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 95.000,-

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 115.390,-

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

### **Overtakelse**

Etter avtale.

### **Budgivning**

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

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

av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

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

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

### **Personopplysningsloven**

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

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Meglere vederlag er avtalt til 2,2 % 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 125.145,- 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**

Steinar Rørvik

**Oppdragsansvarlig**

Rune Narten

Eiendomsmegler

Rune.Narten@sormegleren.no

Tlf: 404 08 026

Marthe Stenersen

Saksbehandler

marthe.stenersen@sormegleren.no

Tlf: 951 84 434

**Ansvarlig megler**

Rune Narten

Eiendomsmegler

Rune.Narten@sormegleren.no

Tlf: 404 08 026

Sørmegleren AS, avd. Arendal, Vesterveien 1B

4801 Arendal

Tlf: 370 20 500

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

**Salgsoppgavedato**

14.01.2025

---



Romslig kjøkken med godt med skap- og benkeplass.







Store vindusflater gir rommet rikelig med naturlig lys





I tillegg til solcellepanel er det peisovn i stue som byr på strømbesparende oppvarming



Gang med trapp opp til 2 etasje samt til underetasje



Soverom 1 i 2 etasje

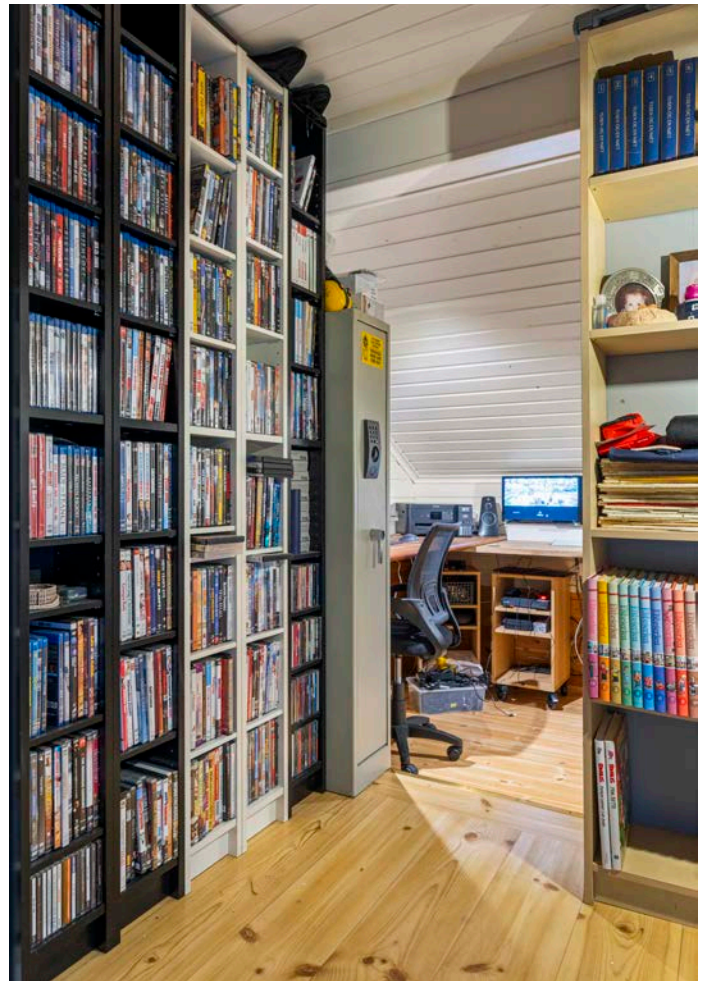


Soverom 2 i 2 etasje





Gang i 2 etasje



Bod/kontor i 2 etasje

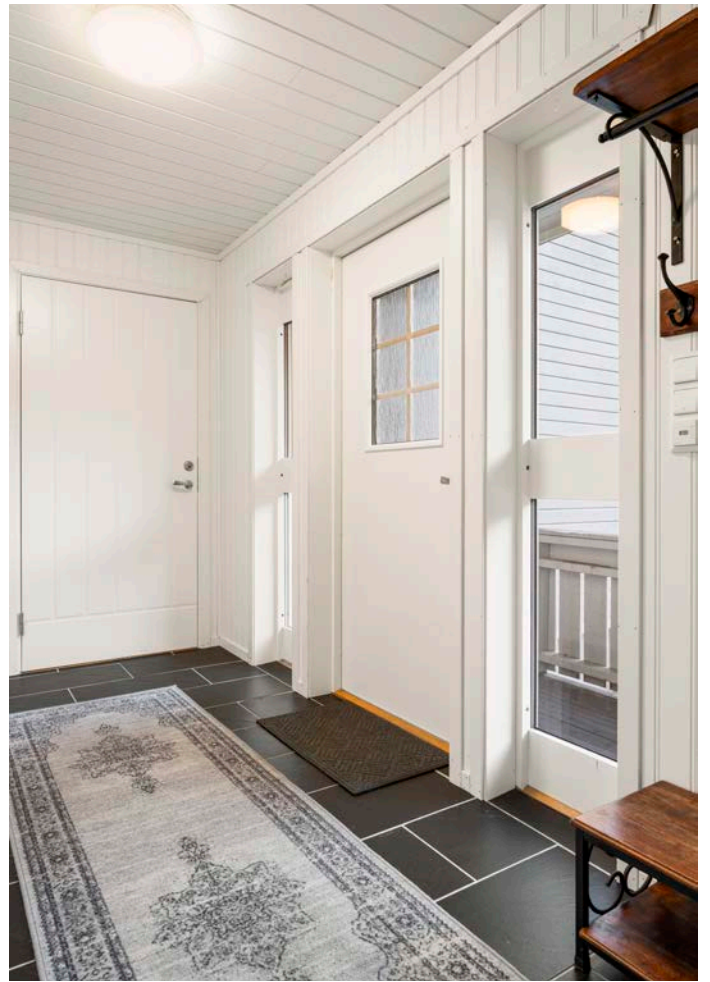




Utleiedel

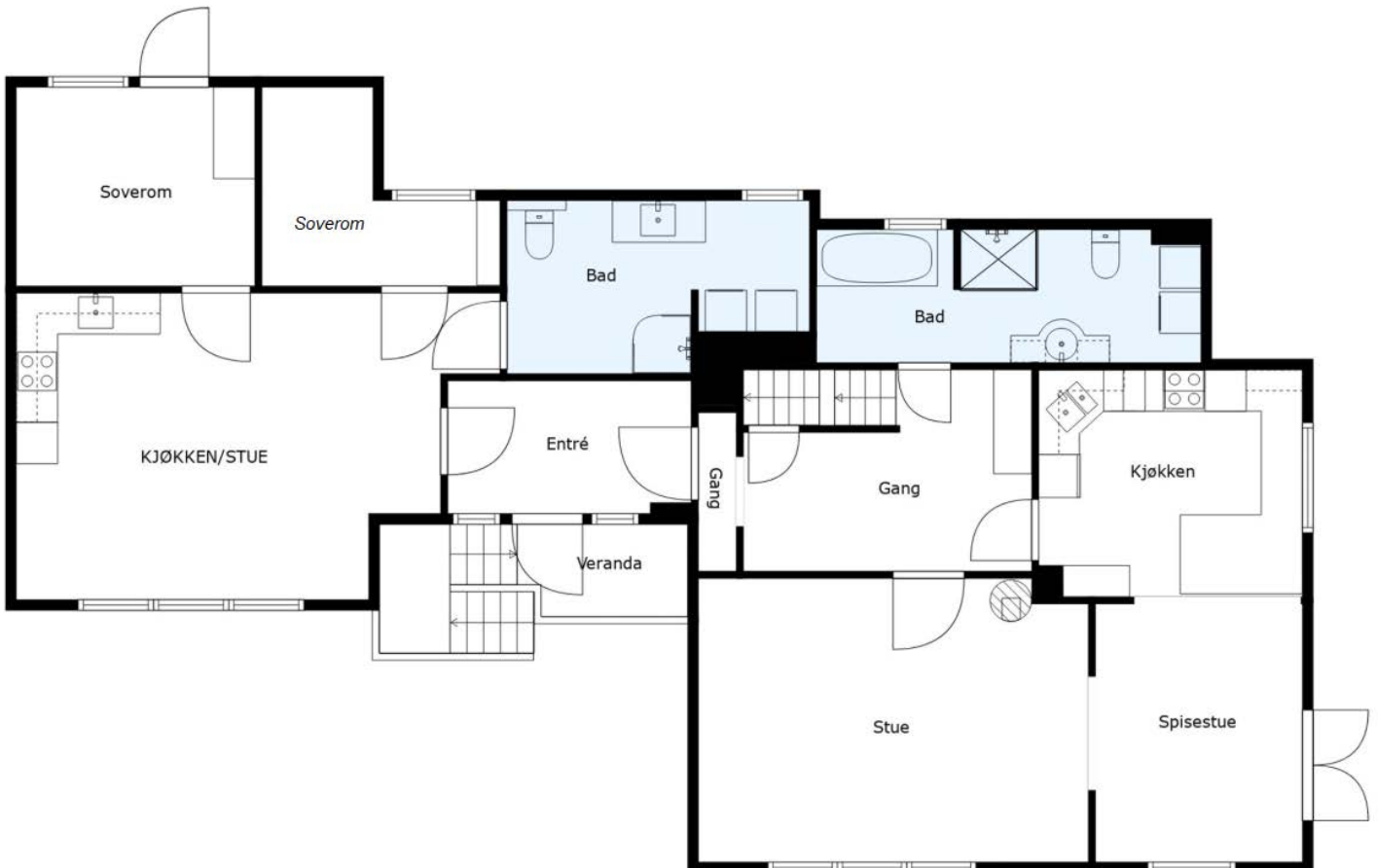


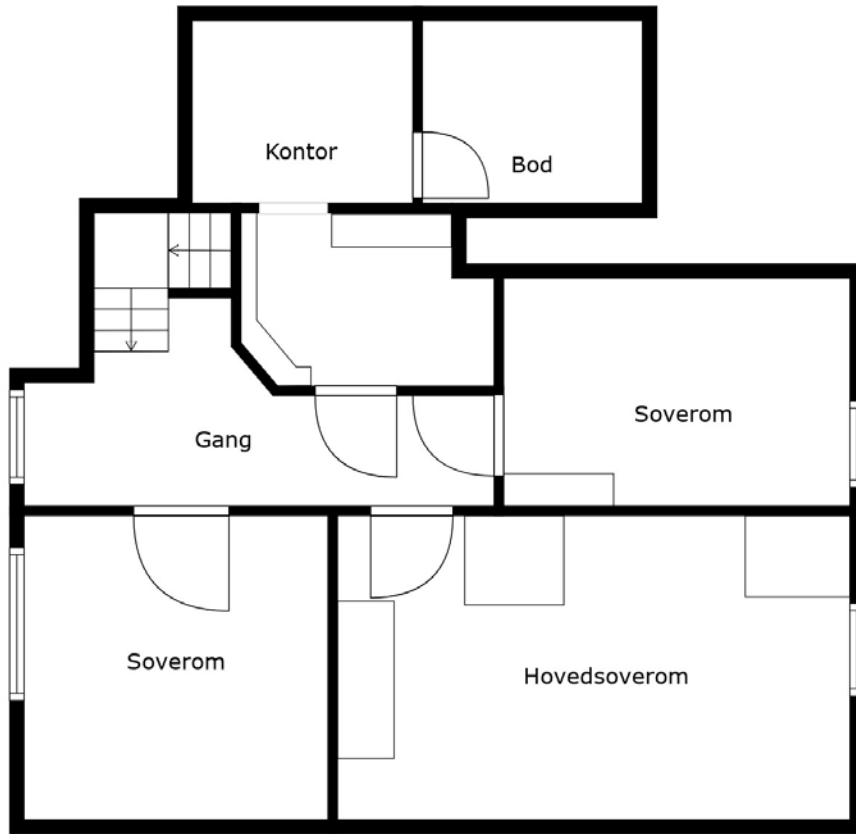






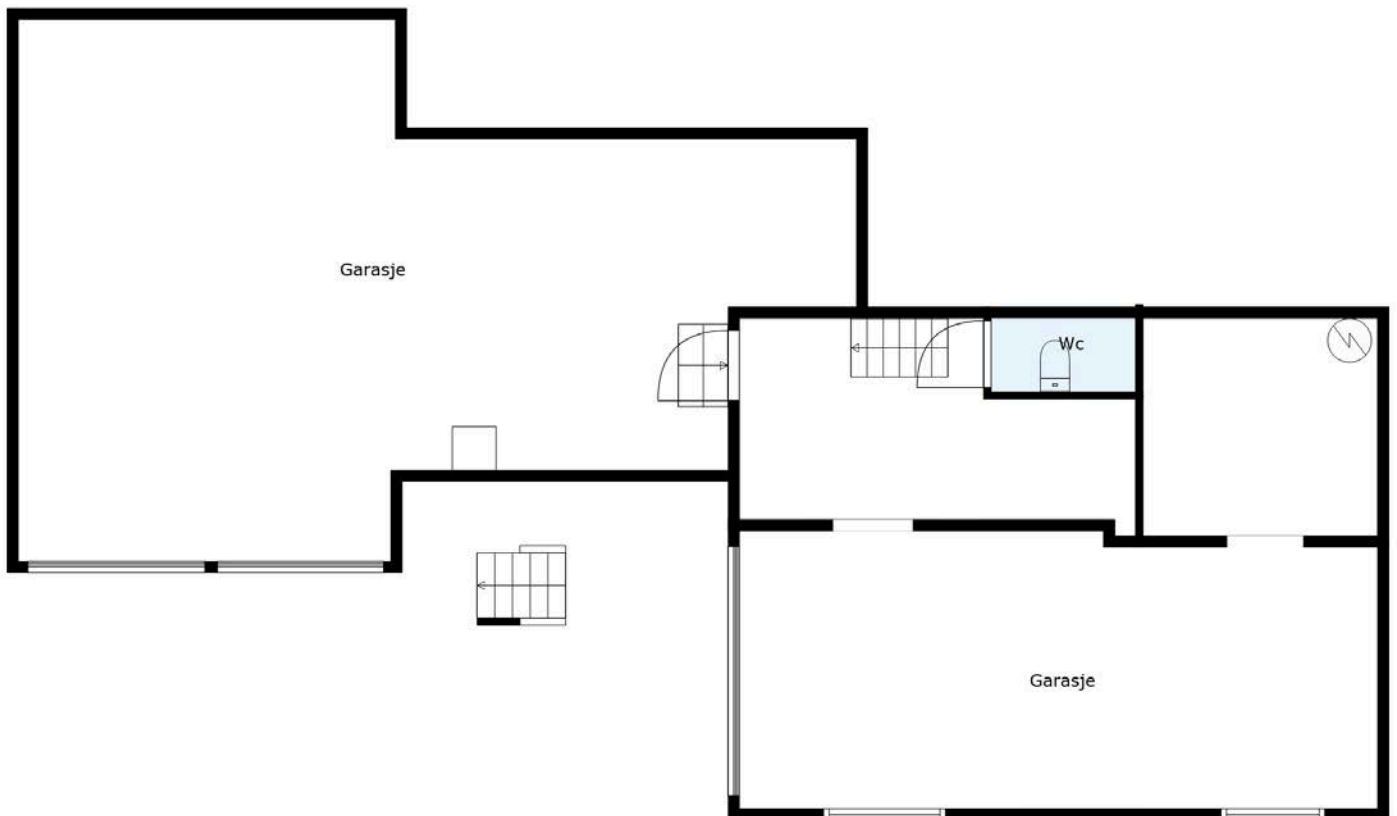
Felles gang





Plantegning er ikke målbar og avvik kan forekomme.

Plantegning loftsetasje

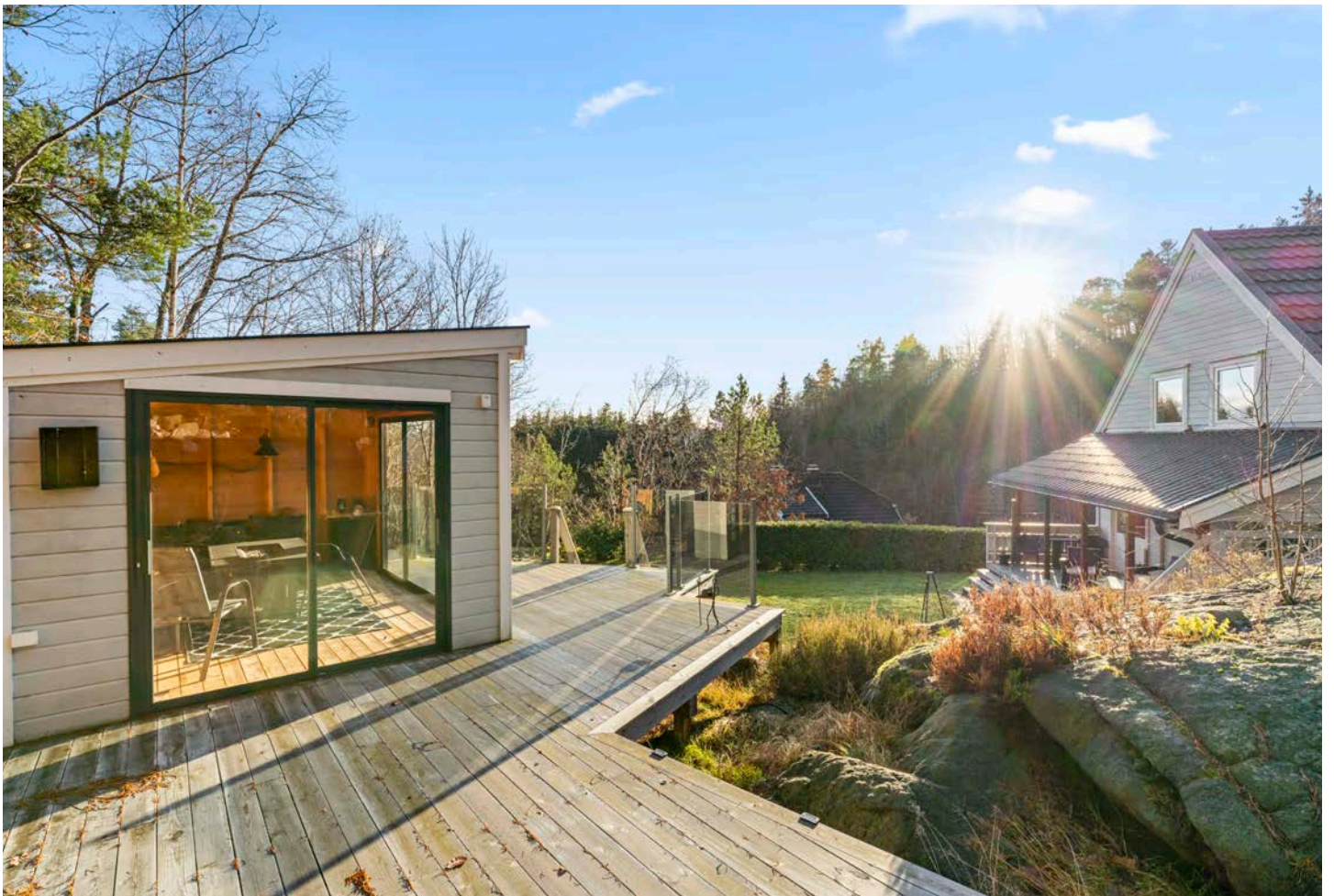


Plantegning er ikke målbar og avvik kan forekomme.

Plantegning underetasje



Underetasje i boligen med 3 stk biloppstillingsplasser samt boder





Godt med parkeringsmuligheter på egen eiendom samt tre garasje plasser





# Nabolagsprofil

Einerkjerrveien 36

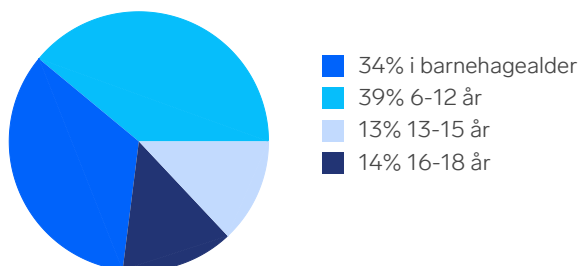
## Offentlig transport

 Trekilen Linje 105, 175	4 min  0.3 km
 Blakstad stasjon Linje R50	7 min  4.8 km
 Harebakken senter Totalt 12 ulike linjer	16 min  14.4 km
 Svinodden ferjekai Linje 191	19 min  14.7 km
 Arendal bussterminal Totalt 24 ulike linjer	19 min  14.9 km

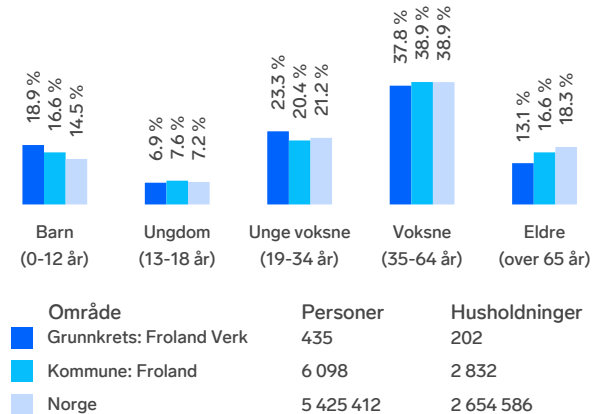
## Skoler

Froland barneskole (1-7 kl.) 451 elever, 22 klasser	6 min  4.3 km
Blakstadheia skole (1-4 kl.) 69 elever, 4 klasser	9 min  6.6 km
Froland ungdomsskole (8-10 kl.) 243 elever, 22 klasser	6 min  4.3 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	16 min  12.6 km
Arendal vgs - Mølleheia	20 min 




## Aldersfordeling barn (0-18 år)





## Aldersfordeling



## Barnehager

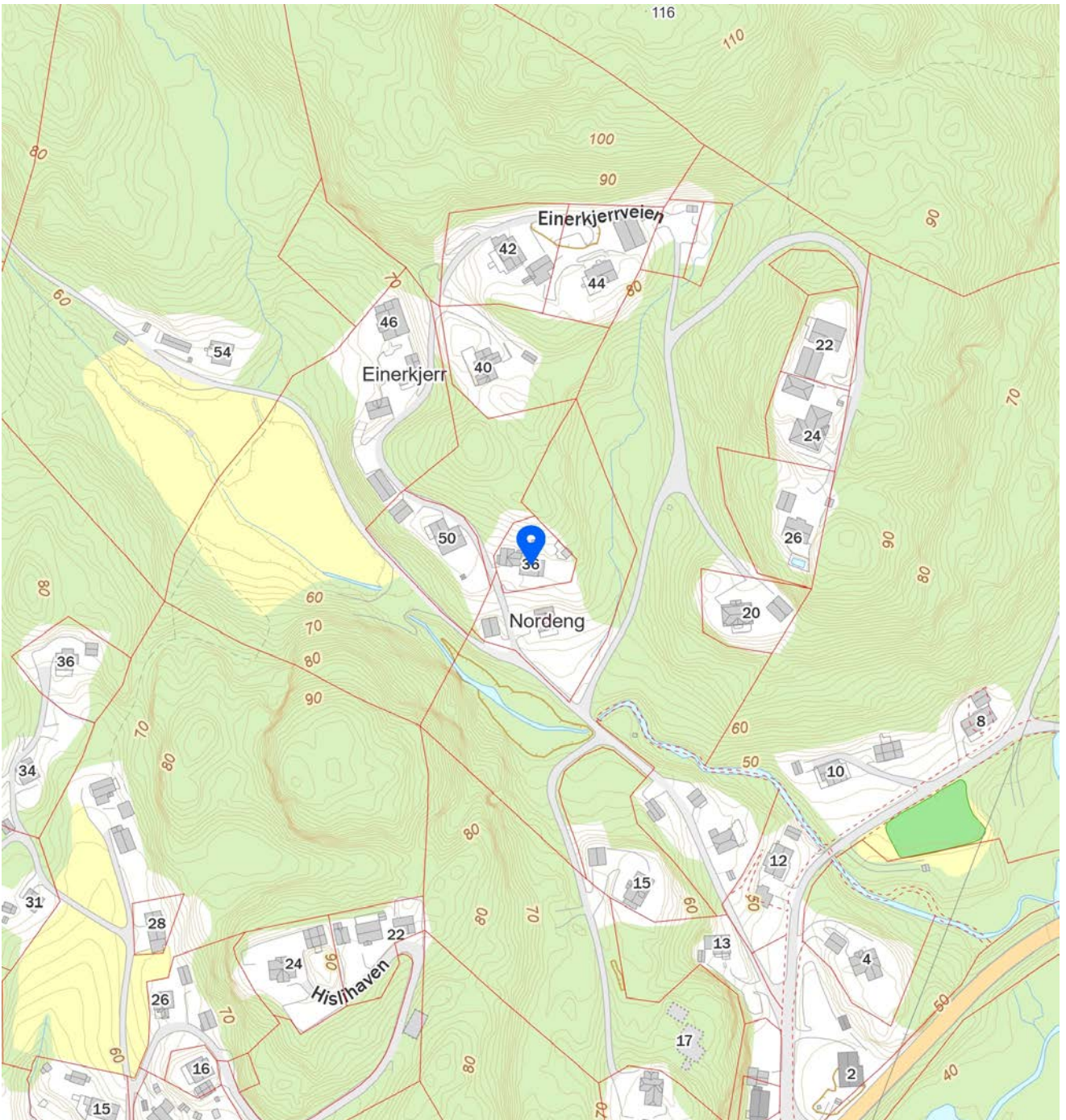
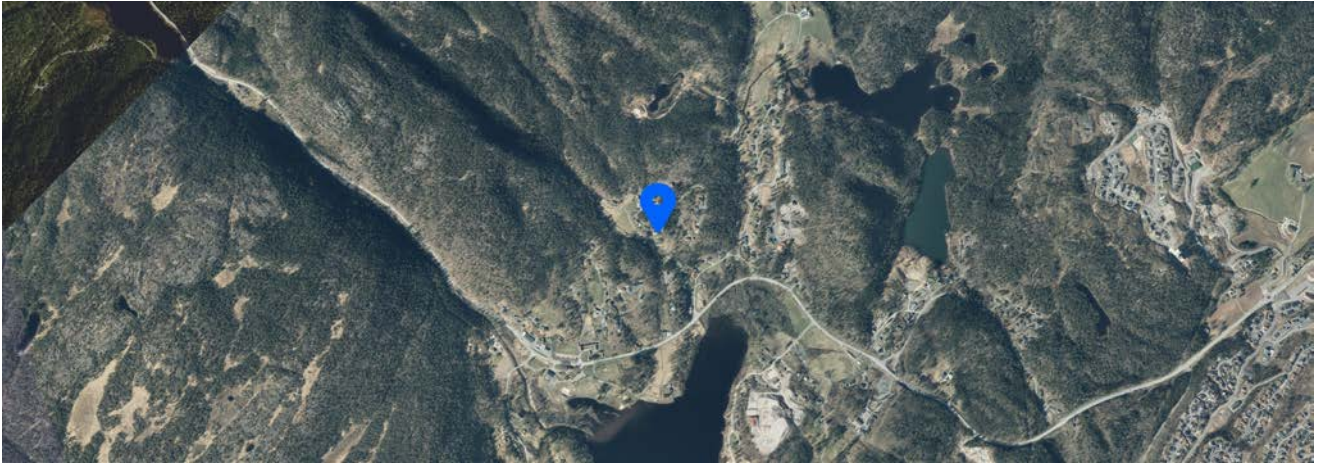
Eikely barnehage (0-5 år) 111 barn	19 min  1.4 km
Bliksåsen barnehage (1-5 år) 61 barn	5 min  3.5 km
Froland musikkbarnehage (1-5 år) 57 barn	6 min  4.4 km

## Dagligvare

Rema 1000 Froland Post i butikk	5 min  3.6 km
Spar Blakstad PostNord	6 min  4.3 km

## Sport

 Eikely Leirsted - Nærmiljøanlegg Ballspill	18 min  1.3 km
 Osedalen aktivitetssenter - Ballbinge Ballspill	4 min  2.9 km
 NEXT Froland	9 min 
 Family Sports Club Arendal	15 min 



# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Einerkjerrveien 36, 4827 FROLANDS VERK

 FROLAND kommune

 # gnr. 20, bnr. 103

Sum areal alle bygg: BRA: 294 m<sup>2</sup> BRA-i: 280 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 12.12.2024

Rapportdato: 07.01.2025

Oppdragsnr.: 20201-1569

Referansenummer: EN1051

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Innholdsrik bolig fra 1954, oppført i halvannen etasje og kjeller. Boligen ble ombygget og betydelig påkostet i 2013.

Ut fra alder og byggemåte fremstår boligen som normalt vedlikeholdt. Boligen er tilført solcelleanlegg de senere år. Videre er det etablert separat solcelleanlegg med batteribank.

Kjøper må påregne ferdigstilling av enkelte rom, overflater og bygningsdetaljer.

Det ble registrert / påvist fuktskader i deler av undertaksplatene over den tilbygde delen. Kryploftene må utluftes bedre for å motvirke kondensering.

Boligen fremstår som underventilert. Anbefaler å etablere økt grad av ventilering mellom rommene for utlufting av dampholdig inneluft. Vedvarende og økt grad av ventilering vil samtidig ha en forebyggende effekt mot innvendig kondensering.

Viser for øvrig til kommentarer vedrørende våtrommene, drenering, terrengforhold og rom under terreng.

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](#)

### Tomannsbolig

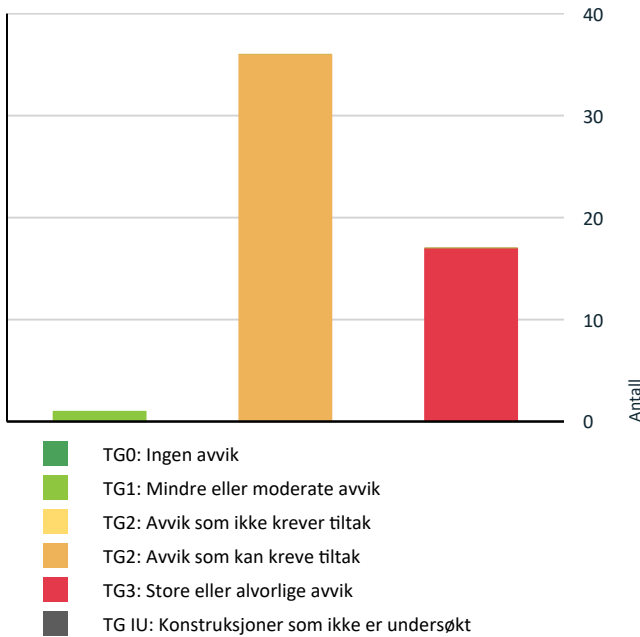
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Planløsningene i boligens hoveddel og kjelleretasjen fremgår ikke av tilgjengelige tegninger.
- Det er ikke etablert pipeløp i tilknytning til den tilbygde delen.
- Bodromstilbygget på den nordlige siden, fremgår ikke av tilgjengelige tegninger. Vurderingen omfatter også den overbygde delen for avfallsdunker, terrasse for utvendig massasjekar og øvrige deler av den nyere opparbeidelsen.
- Fasadeuttrykket på den overbygde terrassen på boligens østlige side, avviker fremlagte tegninger.

### Hagestue

- Det foreligger ikke tegninger
- Bygningen er ikke formelt omsøkt eller byggemeldt.
- Tilgjengelige digitale kartløsninger tilsier at deler av bygningens nordøstlige side er oppført over tilstøtende nabogrense.

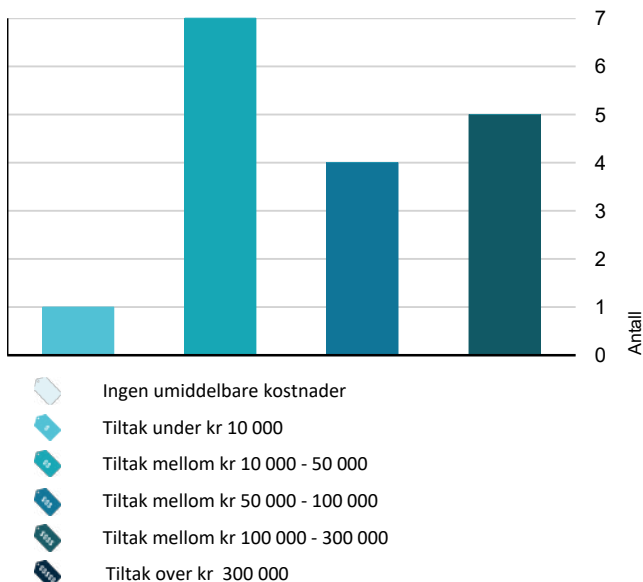
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 skjønsmessige 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.

### Tomannsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.

Det ble registrert bulker enkelte steder og stedvis ujevn montering. Videre ble det registrert synlige kondensskader i deler av undertaket, over den tilbygde delen.



**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



##### Utvendig > Snøfangere

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.



**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



##### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)




# Sammendrag av boligens tilstand

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.  
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 fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.  
Det er registrert skader i undertak.

Isolerte og/eller tildekkede skråtak kan være tidvis utsatt for dampgjennomgang fra tilstøtende rom, med påfølgende kondensfukt og betegnes derfor som risikokonstruksjon. Utlufting av konstruksjonene er begrenset til konstruksjonsmessige luftlekkasjer, noe som medfører at konstruksjonene utsettes for kondensbelastning. Det ble registrert / påvist fuktskader og mugg i tilknytning til undertaksplatene i den tilbygde delen. Takutstikket over den tilbygde baderomsdelen er uferdig. Takoverbygg over søppeldunker er særlig utsatt for vektbelastningen ved snøras fra taket. Det ble registrert ujevnheter i deler av de innvendige overflatene, i tilknytning til konstruksjonene i den opprinnelige delen.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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

Det er ikke montert rekkverk.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

 **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)

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

Det er ikke montert rekkverk.  
Rekkverkhøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Deler av trappeløpet mangler rekkverk. Trapperepos mangler trykkavlastende stolpepunkt i ytterkant av konstruksjonen. Videre ble det registrert råde i rekke.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Pipevanger er ikke synlige.

Delvis tildekket pipeløp (kun to synlige sider) i loftsetasjen.  
Det ble registrert slitasje / utett pakning i tilknytning til ovnsdør.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.  
Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.  
Det er avvik:

Det ble registrert innsig av vann i den tilbygde garasjedelen. Videre ble det registrert høyt trefukttinnhold / vektprosent i tilknytning til trepanel i toalettrommet.

Tildekkede overflater med innforede trekonstruksjoner mot tilbakefylte grunnmurer kan være utsatt for skjult fuktproblematikk og betegnes som risikokonstruksjon.

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.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

 **Innvendig > Innvendige trapper - Kjeller** [Gå til side](#)

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

Noe lav ganghøyde og manglende gulv i øvre del av trapperepos.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

 **Innvendig > Innvendige trapper - Loft** [Gå til side](#)

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

Det mangler rekkverk i øvre del. Delvis løst belegg.  
Det ble registrert lav ganghøyde i deler av trappeløpet.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

 **Våtrom > Hovedetasje hoveddel > Bad/vaskerom > 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 høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).  
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det ble registrert motfall på deler av gulvet.  
Manglende tett oppkant mellom gulv og vegg.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

 **Våtrom > Hovedetasje hybel > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble registrert motfall på deler av gulvet. Ujevn flislegging. Manglende tett oppkant mellom gulv og vegg.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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

Toalettet er provisorisk plassert mot betongblokker, for å oppnå tilstrekkelig fall til avløpsledningen.



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Elektrisk anlegg, tilknyttet tavleskap i loftsgang hoveddel. Separat tavleskap for hybel delen er plassert i felles gang. Tavleskapene er utført med automatsikringer.

Tilgjengelig kursfortegnelse i tavleskapene. Anleggsdokumentasjon for den tilbygde delen er plassert i tavleskapet.

Boligen er utført med ettermontert solcelleanlegg med takmonterte paneler. Videre er det etablert separat solcelleanlegg med solcellepaneler på den nordlige delen av tomten, tilknyttet batterbank i kjellergang.

Det ble registrert utstrakt bruk av skjøteledninger i tilknytning til kjeller og utomhus. Kursfortegnelsen i tilknytning til boligens hoveddel er ikke oppdatert. Videre ble det registrert løse ledninger og behov for opprydning i deler av anlegget. Det er ikke etablert egne kurser for varmepumpene. Det foreligger ikke dokumentasjon for hele anlegget.



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Brannslukningsapparat er over 10 år. Boligen er ikke utstyrt med påkrevet antall varslere og apparater.

Tiltak: Etablere brannslukningsapparat i begge boenhetene og etablere røykvarsler i hver etasje og i tilknytning til hybel delen.

Anbefalt utskiftningsintervall for røykvarsler er hvert 8-10 år.

Kostnadsestimat: 2000,-



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## Tomteforhold > Fuksikring og drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det mangler klemlist over synlige deler av den vertikale fuksikringen. Det ble registrert jordholige masser i tilknytning til tilbakefylte veggsider. Synlig fuktinnslag i tilknytning til den midtre og nordlige tilbakefylte siden.



**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.



**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

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

Terrengtet på den nordlige siden har fall inn mot grunnmuren og det ble registrert fuktinnslag i garasjekjeller.



**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er avvik:

Det ble registrert stedvis nedbøyninger. Takrennene er særlig utsatt for vektbelastningen ved snøras fra taket.



### Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Datidens byggemåte medfører påregnelige utettheter i vindsperrsjiktet. Det ble registrert overflateklass i tilknytning til vassheller. Deler av kledningen står i nær kontakt med opparbeidelse / terrasser og er tidvis utsatt for ekstra fuktbelastning. Det er hovedsakelig den nordlige tilbygde veggsiden med treterrasse som legges til grunn for vurderingen. Det ble registrert avføring fra mus i åpen innvendig delevegg, ved trappenedgang til kjeller.

Det ene baderomsvinduet i boligens hoveddel er forblendet på utvendig side. Vinduet er ikke demontert.



### Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er påvist andre avvik:

Aldringssvekkelse for tettepakninger og isolerglasser. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for de gjenværende vinduene. Det ble registrert pakningsslitasje i tilknytning til soveromsvindu i loftsetasjen. Gjenværende vindu på kjøkken er inntrukket i konstruksjonen, uten vasshelle eller overgangsbeslag i bunn. Løsningen kan medføre fuktinntrengning ved snøsmelting eller slagregnsbelastning.



### Utvendig > Terrassedører

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.  
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Det mangler utvendig terskelbeslag og det ble registrert tregghet i vrider. Den tofløyede døren er utført med katteluke. Ettermontert katteluke medfører noe kaldtras / trekk i dørbladet. Montert katteluke er for øvrig en valgt løsning.

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

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.

Det mangler utvendig terskelbeslag.

## ! Utvendig > Terrasse hoveddel [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble registrert skjevhet i rekke, høye trinn og manglende håndløpere/rekker i tilknytning til trinnadkomst.

## ! Utvendig > Terrasse - Tilbygg [Gå til side](#)

Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Terrassen har synlig vedlikeholdsbehov. Deler av konstruksjonen ligger i nær tilknytning til terreng / opparbeidelse og utsettes for ekstra fuktbelastning med påregnelig raskere nedbrytning av trematerialene.  
nær terreng. slitasje.

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

Det er avvik:

Det ble registrert overflatebulker i garasjeporten under boligens hoveddel / opprinnelige del. Videre ble det registrert løs tettepakning og påbegynt rust i tilknytning til den tilbygde delen.

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

Overflater har en del slitasjegrader utover det en kan forvente.

Det er avvik:

Synlig overflateslitasje i tilknytning til tregulv. Det er gjenstående arbeid med ferdigstilling av overflater og belistning/overganger flere steder. Noe ujevn flislegging og stedvis redusert limdekning (bom) under enkelte fliser i vindfang/felles gang. Stedvis enkel utførelse belistningsoverganger / sammenføyninger.

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

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Deler av skillekonstruksjonen mot underetasjen er uisolert. Det ble registrert svank/ujevnhet i skillekonstruksjonen, i tilknytning til utleiedelen. Brann og lydsille mellom garasjedelen og utleiedelen er ikke fullt ut ivarettatt.

## ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

Det ble registrert stedvis friksjon og varierende grad av slitasje.

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

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

Vindu ligger innenfor våt-sonen til badekaret. Våt-sonen ved vask er ikke utført med vannrette sjikt. Det ble registrert ufagmessig utførelse av sammenføyninger og avslutninger / belistningsarbeid. Gjenstående arbeid med ferdigstilling av omramming ved dør.

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

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Kabinett må flyttes for tilstrekkelig rens og vedlikehold av sluk. Det ble registrert åpne rørgjennomføringer, gjennom gulvet.

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke omsluttende tettesjikt rundt innbygget sisterner.

Det ble registrert friksjonslyd i avtrekksviften. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for installasjonen.

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

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.  
Ventilering er begrenset til spalte i vindu.

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

Det er avvik:  
Det ble registrert noe høyt fuktinnhold i konstruksjonen, sannsynligvis forårsaket av kondensering.

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

Det er avvik:  
Det ble registrert noe høyt fuktinnhold i konstruksjonen, sannsynligvis forårsaket av kondensering.

Våtrommet er ikke utført med vannrette våt-soner og overganger mellom gulv og vegg. Løsningen medfører økt risiko for fuktproblematikk ved utilsiktede lekkasjer.

Våtrommet er ikke utført med vannrette våt-soner og overganger mellom gulv og vegg. Løsningen medfører økt risiko for fuktproblematikk ved utilsiktede lekkasjer.

## ! Kjøkken > Hovedetasje hybel > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.  
Noe ujustert front over mikrobølgeovn og i tilknytning til oppvaskmaskin. Enkelte overflateskrap og bruksmerker.

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

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

## ! Kjøkken > Hovedetasje hybel > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.  
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.  
Kabinett må flyttes for tilstrekkelig rens og vedlikehold av sluk.

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

Det er avvik:  
Det ble registrert noe overflateslitasje på gulv. Redusert limdekning (bom) i tilknytning til enkelte fliser. Kantslitasje i tilknytning til underskap. Videre ble det registrert oppfylling av byggskum under deler av sokkelen.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.  
Det ble registrert treg avrenning fra servant.

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

Det er avvik:  
Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det mangler utvendig utendig kappe/rist. Løsningen medfører økt risiko for slagregnsinntrengning og/eller kondensering.

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

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

# Sammendrag av boligens tilstand

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.  
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Fordelerstokk/fordelerpunkt er utført uten omsluttende vannfordelerskap med avrenning til rom med sluk. Deler av røropplegget mangler klamring/mekanisk innfesting. Deler av røropplegget er frostutsatt i den kalde årstiden.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.  
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.  
Det foreligger ikke dokumentasjon for rørarbeidene. I følge eier er påkobling til toalett i kjeller utført ved egeninnsats. Det ble registrert avkuttet avløpsrør uten forblending, i kjeller.

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

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.  
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 > Varmepumpe - 2 [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.

Installasjonen er tilkoblet via skjøteledning.

## ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2 [Gå til side](#)

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

Installasjonen er tilkoblet støpsel-kontakt.

Krav til fast tilkobling av varmtvannsberedere gjelder for ny-installasjoner med en effekt på over 2000 watt fra 2010 og over 1500 watt fra 2014 og nyere.

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

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det ble registrert overflateflass og avskallinger enkelte steder. Deler av murverket er tidvis utsatt for frostsprengning.

Betonggulv / kjellergulv i overgang mellom hoveddelen og den tilbygde delen er ufullstendig.

## ! Tomteforhold > Hellelagt areal - Hovedadkomst [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble registrert setninger / kulper i deler av opparbeidelsen.

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

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

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

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
1954

### Kommentar

Det er opplysninger om oppføringstidspunktet fra forrige omsetning som legges til grunn for tidsangivelsen. Den tilbygde delen ble oppført i 2012/2013.

### Anvendelse

Bolig med utleiedel

### Standard

Boligen har normal standard.

### Vedlikehold

Deler av boligen har vedlikeholdsbehov og utbedringsbehov. Videre må det påregnes ferdigstillelse av enkelte rom, overflater og bygningsdetaljer.

## UTVENDIG

### Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater og tilgjengelige deler av undertaket fra kryploftene, begrenset til gangbare flater.

Bærende undertak av trepanel i tilknytning til den opprinnelige delen og lett undertak av trefiberplater i den tilbygde delen. Kvalitet og utførelse av undertaket kan ikke vurderes som følge av fastmonterte takplater. Taktekingen over den tilbygde delen er fra 2013. I følge eier ble øvrige deler av taket omlagt i perioden rundt 2020.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.

Det ble registrert bulker enkelte steder og stedvis ujevn montering. Videre ble det registrert synlige kondensskader i deler av undertaket, over den tilbygde delen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler jevnlig tilsyn med overgangstekninger i tilknytning til gjennomføringer i taket, overganger mellom takflater og overganger mellom vegg og takflater.

Det må påregnes utbedring / utskiftning av defekte undertaksplater over den tilbygde delen.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport



## **TG 2** Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål eller aluminium.  
Fallforhold i renner er ikke vurdert.  
Pipebeslag i plastbelagt stål.  
Feiestige er montert.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er avvik:

Det ble registrert stedvis nedbøyninger. Takrennene er særlig utsatt for vektbelastningen ved snøras fra taket.

### Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes kommende utbedringer av takrenner med nedbøyninger.

## **TG 3** Snøfangere

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Veggkonstruksjon

Undersøkelsen er foretatt ved visuell inspeksjon, fra bakkenivå.

Ytterkonstruksjonen er oppført i bindingsverk av tre. Teknisk utførelse er ikke vurdert da det krever inngrep i konstruksjonen. Utvendige overflater er utført med liggende malt dobbeltfalsket kledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Datidens byggemåte medfører påregnelige utettheter i vindsperresjiktet. Det ble registrert overflateflass i tilknytning til vassheller. Deler av kledningen står i nær kontakt med opparbeidelse / terrasser og er tidvis utsatt for ekstra fuktbelastning. Det er hovedsakelig den nordlige tilbygde veggside med treterrasse som legges til grunn for vurderingen. Det ble registrert avføring fra mus i åpen innvendig delevegg, ved trappenedgang til kjeller.

Det ene baderomsvinduet i boligens hoveddel er forblendet på utvendig side. Vinduet er ikke demontert.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer av kledningen. Det bør ettermonteres overgangsbeslag / veggfotbeslag i tilknytning til veggside som er utsatt for vannsprut ved veggfoten.

Demontere baderomsvindu med utvendig forblending og ferdigstille tekniske løsninger, samt innvendige overflater.



## TG 3 Takkonstruksjon/Loft



# Tilstandsrapport

## *Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater og tilgjengelige deler av undertaket fra kryploftene, begrenset til gangbare flater.

Taket er en flerdelt saltakskonstruksjon, delvis utført med tildekkede skråtak mot innredede rom. Isolerte og/eller tildekkede skråtak kan være tidvis utsatt for dampgjennomgang fra tilstøtende rom og betegnes derfor som risikokonstruksjon. Den tilbygde utleiedelen er utført med fabrikkfremstilte takstoler.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- 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 i undertak/takkonstruksjon.
- Det er registrert skader i undertak.

Isolerte og/eller tildekkede skråtak kan være tidvis utsatt for dampgjennomgang fra tilstøtende rom, med påfølgende kondensfukt og betegnes derfor som risikokonstruksjon. Utlufting av konstruksjonene er begrenset til konstruksjonsmessige luftlekkasjer, noe som medfører at konstruksjonene utsettes for kondensbelastning. Det ble registrert / påvist fuktskader og mugg i tilknytning til undertaksplatene i den tilbygde delen. Takutstikket over den tilbygde baderomdelene er uferdig. Takoverbygg over søppeldunker er særlig utsatt for vektbelastningen ved snøras fra taket. Det ble registrert ujevnheter i deler av de innvendige overflatene, i tilknytning til konstruksjonene i den opprinnelige delen.

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må etableres.
- Påviste skader må utbedres.

Det er behov for etablering av lufting. Utlufting av skråtak og kotter er av betydning for å unngå kondensfukt. Utlufting av innvendige rom er også av betydning for å motvirke dampgjennomgang og kondensering i konstruksjonene. Anbefaler etablering av dampsperre mot innredede rom ved en eventuell oppussing / renovering av rom med tilliggende konstruksjoner. Videre må det påregnes forebyggende tiltak mot mus på loftet.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Synlige kondensskader i undertak - Tilbygg

## Vinduer

Fastkarm og hengslede malte trevinduer, fra ulike tidsperioder. Kontrollerte glassfelt er produksjonsmerket 1975, 1978, 2012 og 2013.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist andre avvik:

Aldringssvekkelser for tettepakninger og isolerglasser. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for de gjenværende vinduene. Det ble registrert pakningssslitasje i tilknytning til soveromsvindu i loftsetasjen. Gjenværende vindu på kjøkken er inntrukket i konstruksjonen, uten vasshelle eller overgangsbeslag i bunn. Løsningen kan medføre fuktinntrengning ved snøsmelting eller slagregnsbelastning.

### Konsekvens/tiltak

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

Tilpasse og montere vasshelle eller overgangsbeslag i tilknytning til inntrukket vindu. Det må påregnes kommende utskiftninger av de gjenværende vinduene. Normalt løpende vedlikehold. Tettepakninger kan med fordel utbedres dersom det oppleves trekk i den kalde årstiden.

# Tilstandsrapport

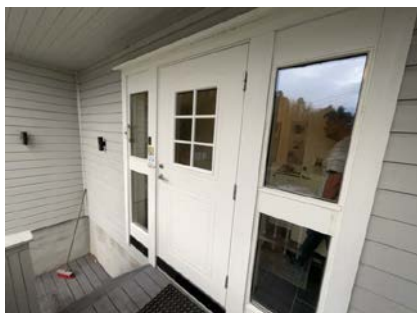


## TG 1 Hovedinngangsdør

Nyere tre/trefiberdør i malt utførelse.  
Moderat slitasje.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt



## TG 2 Terrassedører

Nyere tredører i malt utførelse. Tofløyet malt tredør i stue, opprinnelig del.

### Vurdering av avvik:

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

Det mangler utvendig terskelbeslag og det ble registrert treghet i vridere. Den tofløyede døren er utført med katteluke. Ettermontert katteluke medfører noe kaldtras / trekk i dørbladet. Montert katteluke er for øvrig en valgt løsning.

### Konsekvens/tiltak

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

Etterjusteringer og ettermontere utvendig terskelbeslag. Utvendig overflatevedlikehold. Tettepakninger kan med fordel skiftes dersom det oppleves trekk i den kalde årstiden.

# Tilstandsrapport



## Boddør

Enkel malt trefiberdør.

### Vurdering av avvik:

- 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.

Det mangler utvendig terskelbeslag.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etterjustering, overflatevedlikehold og ettermontere utvendig terskelbeslag.



## Terrasse - Østlig side

Det er oppført treterrasse for eksisterende massasjekar på den østlige siden.

Merk:

I følge eier medfølger ikke massasjekaret ved et kommende salg.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

# Tilstandsrapport



## Terrasse hoveddel

Treterrasse med beiset gulv og rekke.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert skjevhet i rekke, høye trinn og manglende håndløpere/rekker i tilknytning til trinnadkomst.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ettermontere rekker / håndløpere og normalt løpende vedlikehold.



## Terrasse - Tilbygg

Enkel treterrasse med beiset terrassegulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Terrassen har synlig vedlikeholdsbehov. Deler av konstruksjonen ligger i nær tilknytning til terreng / opparbeidelse og utsettes for ekstra fuktbelastning med påregnelig raskere nedbrytning av trematerialene. nær terreng. slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.

Overflatevedlikehold. Det bør lages åpninger / avstandsspalte mellom terreng og trekonstruksjoner for å unngå unødig fuktbelastning og påfølgende råteskader.

# Tilstandsrapport



## Utvendige trapper

Plassbygget tretrapp / repostrapp med beisede tretrinn og ståltrinn.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Deler av trappeløpet mangler rekkverk. Trapperepos mangler trykkavlastende stolpepunkt i ytterkant av konstruksjonen. Videre ble det registrert råte i rekke.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Utbedre råteskadede bygningsdeler og vedlikehold av overflater.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Garasjeporter

Leddporter i metall, tilknyttet elektriske portåpnere. Utløpt garantitid for installasjonene.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert overflatebulker i garasjeporten under boligens hoveddel / opprinnelige del. Videre ble det registrert løs tettpakning og påbegynt rust i tilknytning til den tilbygde delen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatevedlikehold og utbedring av tettpakninger. Bulker er av kosmetisk betydning. Videre må det over tid påregnes smøring og overhaling av bevegelige deler, samt recalibrering av portåpnere, over tid.

# 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 tregulver, fliser og laminat.  
Veggflatene er utført med malt trepanel, malte panelplater og tapet.  
Det er benyttet malt trepanel og malt trefiberpanel i tak / himlinger.

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

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er avvik:

Synlig overflateslitasje i tilknytning til tregulv. Det er gjenstående arbeid med ferdigstilling av overflater og belistning/overganger flere steder. Noe ujevn flislegging og stedvis redusert limdekning (bom) under enkelte fliser i vindfang/felles gang. Stedvis enkel utførelse belistningsoverganger / sammenføyninger.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det må påregnes utbedringer, komplettering og ferdigstilling av enkelte rom og overflater.

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

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

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

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

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Deler av skillekonstruksjonen mot underetasjen er isolert. Det ble registrert svank/ujevnhet i skillekonstruksjonen, i tilknytning til utleiedelen. Brann og lydskille mellom garasjedelen og utleiedelen er ikke fullt ut ivarettatt.

#### **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

Dokumentasjon av radonverdier er forskriftsmessig påkrevet ved utleie.

## Pipe og ildsted

Boligen er utført med mursteinspipe.  
I følge eier er pipeløpet trukket med nyere innvendig røykrør i stål.

Fyringsinstallasjoner er ikke funksjonstestet.

- Nyere peisovn i stue, hovedetasje.
- Peisovn i garasje under boligens opprinnelige del.

### Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Delvis tildekket pipeløp (kun to synlige sider) i loftsetasjen.  
Det ble registrert slitasje / utett pakning i tilknytning til ovnsdør.

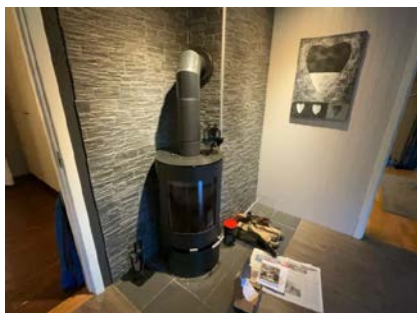
### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skifte tettepakning i tilknytning til ovnsdør.

Anbefaler å kontakte kommunens brann / feiervesen for gjennomgang og overordnet vurdering av fyringsanlegget i bygningen. Det er hovedsakelig tilgjengelige pipesider som legges til grunn for vurderingen.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Vurderingen omfatter rom med helt eller delvis tilbakefylt ytterkonstruksjonen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er avvik:

Det ble registrert innsig av vann i den tilbygde garasjedelen. Videre ble det registrert høyt trefukttinnhold / vektprosent i tilknytning til trepanel i toalettrommet.

Tildekkede overflater med innforede trekonstruksjoner mot tilbakefylte grunnmurer kan være utsatt for skjult fuktproblematikk og betegnes som risikokonstruksjon.

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

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr. Påvist fuktvandring i tilbakefylte deler av ytterkonstruksjonen medfører at etasjen 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.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Høyt trefukttinnhold / vektprosent i nedre del av konstruksjon, i Fuktinnsig på nordlig side av garasjekjeller. toalettrommet.

## Innvendige trapper - Kjeller

Enkel plassbygget tretrapp.

### Vurdering av avvik:

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

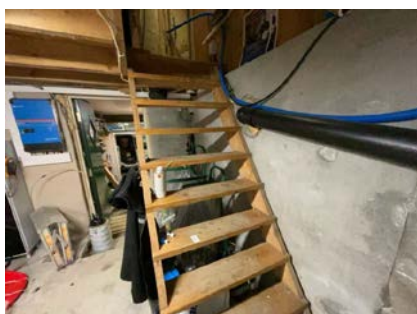
Noe lav ganghøyde og manglende gulv i øvre del av trapperepos.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Ettermontere rekkverk, håndløper og nytt trapperepos. Fri høyde kan ikke uten videre endres uten omfattende konstruksjonsmessige inngrep.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**





# Tilstandsrapport

## Innvendige trapper - Loft

Repostrapp i tre med malte vanger og gulvbelegg i gangtrinnene.

### Vurdering av avvik:

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

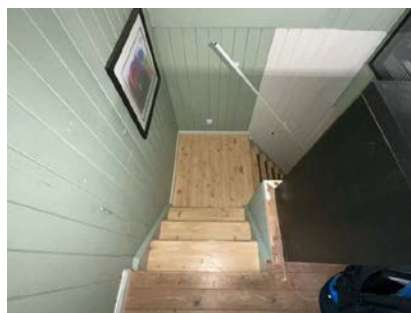
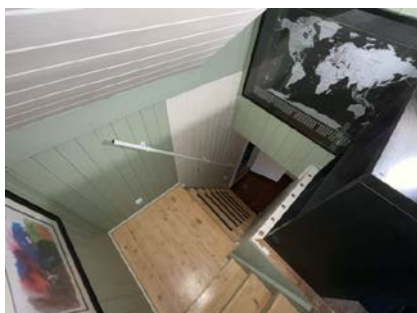
Det mangler rekkverk i øvre del. Delvis løst belegg. Det ble registrert lav ganghøyde i deler av trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

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

Ettermontere håndløper og rekkverk. Fri høyde kan ikke uten videre endres uten omfattende konstruksjonsmessige inngrep.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Innvendige dører

Malte lettdører nyere og malt finerdører.

Slette malte dører med lydisolerende egenskaper i tilknytning til hovedinngang.

### Vurdering av avvik:

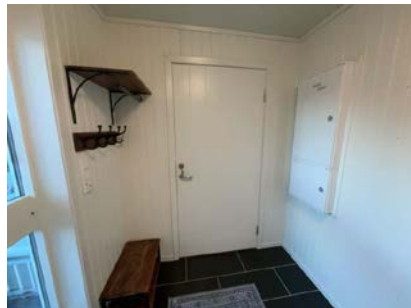
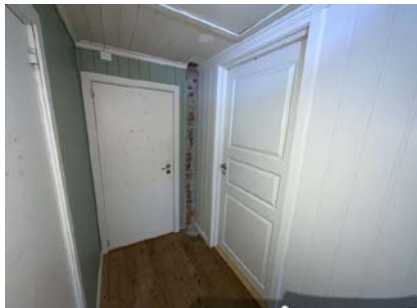
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det ble registrert stedvis friksjon og varierende grad av slitasje.

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

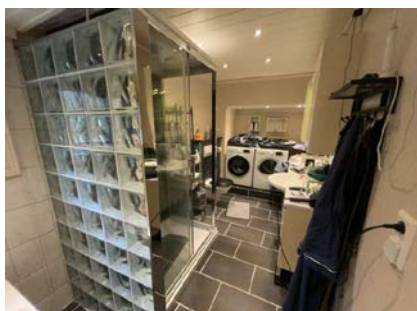
### HOVEDETASJE HOVEDDEL > BAD/VASKEROM

#### Generell

Kombinert bad/vaskerom fra perioden rundt 2013.  
Det er ikke utarbeidet dokumentasjon for våtromsarbeidene.

Årstall: 2013

Kilde: Eier



### HOVEDETASJE HOVEDDEL > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte veggflater i tilknytning til badekar. Øvrige veggflater er utført med malt strie. Det er benyttet malt trefiberpanel i tak / himlingen.

#### Vurdering av avvik:

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

Vindu ligger innenfor våt-sonen til badekaret. Våt-sone ved vask er ikke utført med vanntette sjikt. Det ble registrert ufagmessig utførelse av sammenføyninger og avslutninger / belistningsarbeid. Gjenstående arbeid med ferdigstilling av omramming ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

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

### HOVEDETASJE HOVEDDEL > BAD/VASKEROM

#### TG 3 Overflater Gulv

Flislagt gulv uten oppkant.

#### 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 høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

# Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det ble registrert motfall på deler av gulvet. Manglende tett oppkant mellom gulv og vegg.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtromsgulvet bygges med riktig fall til sluk. Dette vil eventuelt innebære ombygging av rommet. Kostnadsestimatet omfatter derfor renovering av baderommet i sin helhet. Det kan med fordel ettermonteres automatisk lekkasjestopper som forebyggende tiltak mot eventuelle fremtidige lekkasjer.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## HOVEDETASJE HOVEDDEL > BAD/VASKEROM

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

#### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Kabinett må flyttes for tilstrekkelig rens og vedlikehold av sluk. Det ble registrert åpne rørgjennomføringer, gjennom gulvet.

#### Konsekvens/tiltak

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

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

## HOVEDETASJE HOVEDDEL > BAD/VASKEROM

### 1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning, vegghengt toalett, dusjkabinett, badekar og opplegg for vaskemaskin. Installasjonene er ikke funksjonstestet.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke omsluttende tettesjikt rundt innbygget systerne.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler etablering av automatisk lekkasjestopper som forebyggende tiltak mot fremtidige lekkasjer.

## HOVEDETASJE HOVEDDEL > BAD/VASKEROM

### 1 TG 2 Ventilasjon

Det er kun naturlig ventilering via spalte i vindu.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Ventilering er begrenset til spalte i vindu.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftspalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## HOVEDETASJE HOVEDDEL > BAD/VASKEROM

### 1 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

Fuktmåling er utført i tilknytning til avløpsgjennomføring i tilstøtende underliggende kjellerbod.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

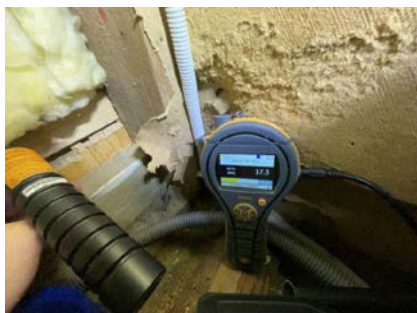
Det ble registrert noe høyt fuktinnhold i konstruksjonen, sannsynligvis forårsaket av kondensering.

Våtrommet er ikke utført med vanntette våt-soner og overganger mellom gulv og vegg. Løsningen medfører økt risiko for fuktproblematikk ved utilsiktede lekkasjer.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen må holdes under oppsikt inntil rommet skal renoveres. Etablere økt grad av ventilering i garasje for å forhindre kondensbelastning i skillekonstruksjonen. Viser for øvrig til kommentarer vedrørende overflater gulv, sluk og tettesjikt.



## HOVEDTASJE HYBEL > BAD/VASKEROM

### Generell

Kombinert bad / vaskerom i den tilbygde delen.

Det foreligger ingen tilgjengelig dokumentasjon for våtromsarbeidene.



## HOVEDTASJE HYBEL > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggflatene er utført med tapet og det er benyttet malt trefiberpanel i tak / himlingen.

## Vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert vanntett overflater i våt-soner.

## Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Andre tiltak:

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

# Tilstandsrapport

## HOVEDETASJE HYBEL > BAD/VASKEROM

### TG 3 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

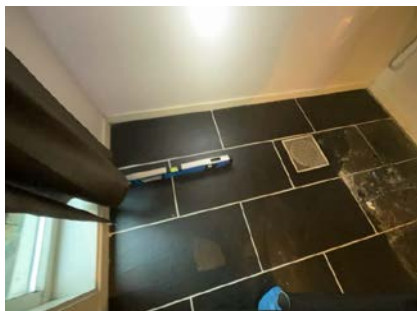
Det ble registrert motfall på deler av gulvet. Ujevn flislegging. Manglende tett oppkant mellom gulv og vegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtromsgulvet bygges med riktig fall til sluk. Dette vil eventuelt innebære ombygging av rommet. Kostnadsestimatet omfatter derfor renovering av baderommet i sin helhet. Det kan med fordel ettermonteres automatisk lekkasjestopper som forebyggende tiltak mot eventuelle fremtidige lekkasjer.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## HOVEDETASJE HYBEL > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Nedstøpt plastsluk i gulv med ukjent utførelse av tettesjikt.

Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse av tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Kabinett må flyttes for tilstrekkelig rens og vedlikehold av sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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

## HOVEDETASJE HYBEL > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning, vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert treg avrenning fra servant.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rense vannlås eller kontakte vvs-fagmann for vurdering av servantavløp.

# Tilstandsrapport

## HOVEDETASJE HYBEL > BAD/VASKEROM

### Ventilasjon

Elektrisk styrt avtrekksvifte.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det ble registrert friksjonslyd i avtrekksviften. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for installasjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

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

## HOVEDETASJE HYBEL > BAD/VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er utført i tilknytning til avløpsgjennomføring i tilstøtende underliggende garasjekjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert noe høyt fuktinnhold i konstruksjonen, sannsynligvis forårsaket av kondensering.

Våtrommet er ikke utført med vanntette våt-soner og overganger mellom gulv og vegg. Løsningen medfører økt risiko for fuktproblematikk ved utilsiktede lekkasjer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen må holdes under oppsikt inntil rommet skal renoveres. Etablere økt grad av ventilering i garasje for å forhindre kondensbelastning i skillekonstruksjonen. Viser for øvrig til kommentarer vedrørende overflater gulv, sluk og tettesjikt.



Fuktmåling - Skillekonstruksjon - Noe høyt trefuktinnhold i skillekonstruksjonen.

## KJØKKEN

## HOVEDETASJE HYBEL > STUE/KJØKKEN

### Overflater og innredning

Kjøkken og stue i åpen løsning.

#### Innredning:

kjøkkeninnredning med over og underskaper. Fronter i malt utførelse.

Utstyr: (ikke funksjonstestet)

Utslagsvask.

Integrert koketopp, komfyr, kjøl/frys, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn. Utløpt garantitid.

Det er foretatt fuktvurdering av underskap til utslagsvask. Ingen fuktsymptomer på befaringstidspunktet.

Anbefaler på generelt grunnlag å ettermontere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper / waterguard, for å redusere risikoen for fuktskader ved

# Tilstandsrapport

eventuelle lekkasjer (Ikke forskriftsmessig påkrevet som følge av boligens alder).

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Noe ujustert front over mikrobølgeovn og i tilknytning til oppvaskmaskin. Enkelte overflateskrap og bruksmerker.

## Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

Etterjustering av enkelte fronter. Eventuelle oppgraderingsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.



## HOVEDETASJE HYBEL > STUE/KJØKKEN

### Avtrekk

Kjøkkenventilator med avkast ut.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

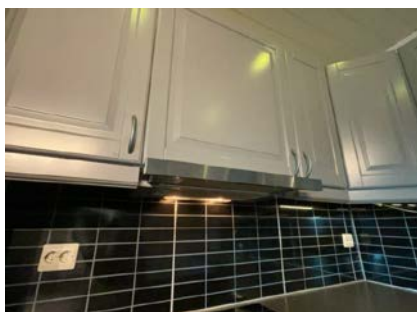
- Det er avvik:

Det ble registrert noe friksjonslyd ved oppstart av ventilatoren.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



## HOVEDETASJE HOVEDDEL > KJØKKEN / SPISESTUE

### Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra perioden rundt 2007/2008.

## Overflater:

Parkettgulv. Veggflatene er utført med malt trepanel og fliser over benkplate.

## Innredning:

Over og underskaper med fronter i lys profilert utførelse.

Utstyr: (ikke funksjonstestet)

# Tilstandsrapport

Integrert koketopp og stekeovn. Utløpt garantitid for installasjonene.  
Avsatt plass til kjøleskap og oppvaskmaskin.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert noe overflateslitasje på gulv. Redusert limdekning (bom) i tilknytning til enkelte fliser. Kantslitasje i tilknytning til underskap. Videre ble det registrert oppfylling av byggskum under deler av sokkelen.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

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



## HOVEDETASJE HOVEDDEL > KJØKKEN / SPISESTUE

### Avtrekk

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

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Det mangler utvendig kappe/rist. Løsningen medfører økt risiko for slagregnsinntrengning og/eller kondensering.

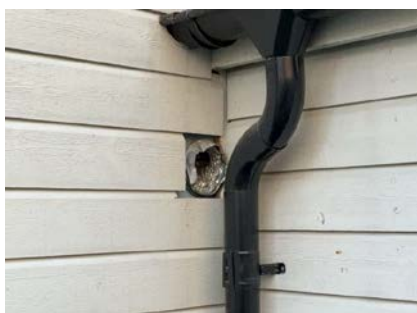
## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normal rens og vedlikehold av ventilator og tilhørende avkastslange. Montere utvendig kappe eller blafreventil.



# Tilstandsrapport



## SPESIALROM

### KJELLER > TOALETTROM

#### Overflater og konstruksjon

Enkel toalettromsløsning i tilknytning til kjellergang.

#### Overflater:

Betonggulv. Veggflatene er utført med malt mur og trepanel.

#### Utstyr:

Standard toalett.

#### Vurdering av avvik:

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

Toalettet er provisorisk plassert mot betongblokker, for å oppnå tilstrekkelig fall til avløpsledningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Etablere permanent innfesting og fundament for toalett.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## Vannledninger

Boligen er utført med nyere plast (rør i rør), tilknyttet vannfordelerstokk i kjellerrom. Ingen åpenbare lekkasjer fra røropplegget på befaringstidspunktet. Deler av opplegget kan være utsatt for frostrisiko i den kalde årstiden. Tilgjengelige opplysninger tilsier at boligen blir forsynt med forbruksvann fra privat borebrønn.

### Vurdering av avvik:

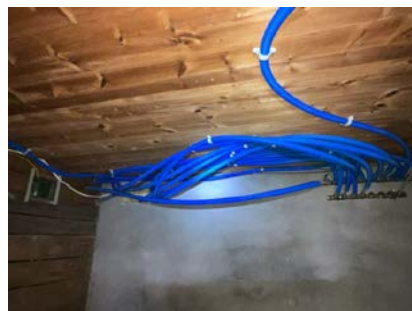
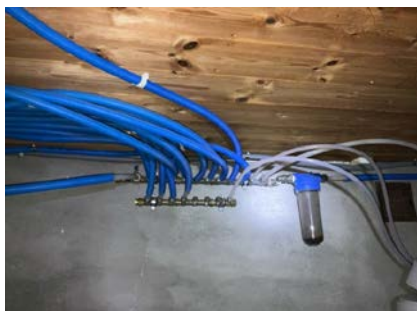
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Fordelerstokk/fordelerpunkt er utført uten omsluttende vannfordelerskap med avrenning til rom med sluk. Deler av røropplegget mangler klamring/mekanisk innfesting. Deler av røropplegget er frostutsatt i den kalde årstiden.

### Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Anbefaler å kontakte vvs-fagmann for gjennomgang og vurdering av vannrørsopplegget. Videre anbefales ettermontering av waterguard / lekkasjestopper i tilknytning til rom med vanninstallasjoner, uten sluk og tettesjikt for håndtering av lekkasjevann.



## Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast og støpejern.

### Vurdering av avvik:

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

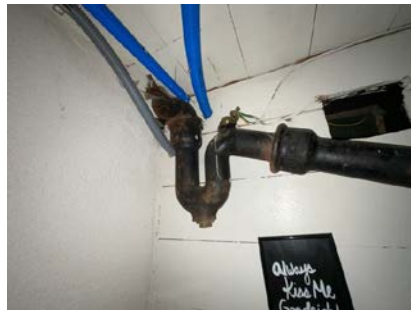
Det foreligger ikke dokumentasjon for rørarbeidene. I følge eier er påkobling til toalett i kjeller utført ved egeninnsats. Det ble registrert avkuttet avløpsrør uten forblending, i kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Anbefaler å kontakte vvs-fagmann for gjennomgang og vurdering av eldre røropplegg. Videre må det gjøres en vurdering av kloakkluftingen og avkuttet avløpsrør uten forblending.

# Tilstandsrapport



Avkuttet avløp uten forblending.

## Ventilasjon

Periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken og baderommet i hybeldelen.

### Vurdering av avvik:

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

Dørene mellom rommene er utført med trappeterskler som hindrer luftgjennomstrømning.

### Konsekvens/tiltak

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

Anbefaler ettermontering av elektriske avtrekksvifter i toalettrom og baderommet i hoveddelen, samt ettermontering av tilluftsventiler og gjennomstrømningsspalter i dørene for å sikre et minimum med luftvekslinger og uttransportering av dampholdig inneluft. Vedvarende og økt grad av ventilering vil samtidig ha en forebyggende effekt mot innvendig kondensering.

## Varmepumpe

Luft til luft varmpumpe. I følge eier ble varmpumpa installert i perioden rundt 2020. Utløpt garantitid. Installasjonen var i bruk på befaringstidspunktet.

### 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.

# Tilstandsrapport



## TE 2 Varmepumpe - 2

Luft til luft varmepumpe, produksjonsmerket 2019. Utløpt garantitid.  
Installasjonen var i bruk på befaringstidspunktet.

**Årstall:** 2019

**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.



## TE 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder (Ca 200 liter) er plassert i garasjekjeller.  
Berederen er produksjonsmerket 2022.

**Årstall:** 2022

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**

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

Installasjonen er tilkoblet via skjøteledning.

**Konsekvens/tiltak**

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

# Tilstandsrapport



## TG 2 Varmtvannstank - 2

Varmtvannsbereder (Ca 200 liter) er plassert i garasjekjeller.  
Berederen er produksjonsmerket 2012.

**Årstall:** 2012

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

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

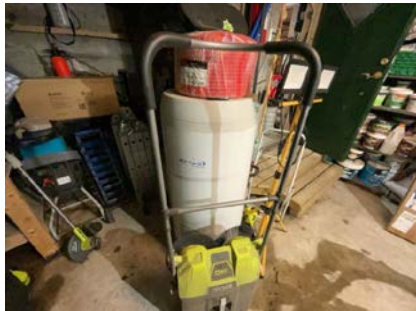
Installasjonen er tilkoblet støpsel-kontakt.

Krav til fast tilkobling av varmtvannsberedere gjelder for ny-installasjoner med en effekt på over 2000 watt fra 2010 og over 1500 watt fra 2014 og nyere.

### Konsekvens/tiltak

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

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



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

Elektrisk anlegg, tilknyttet tavleskap i loftsgang hoveddel. Separat tavleskap for hybeldelen er plassert i felles gang. Tavleskapene er utført med automatsikringer.

Tilgjengelig kursfortegnelse i tavleskapene. Anleggsdokumentasjon for den tilbygde delen er plassert i tavleskapet.

Boligen er utført med ettermontert solcelleanlegg med takmonterte paneler. Videre er det etablert separat solcelleanlegg med solcellepaneler på den nordlige delen av tomten, tilknyttet batterbank i kjellergang.

Det ble registrert utstrakt bruk av skjøteledninger i tilknytning til kjeller og utomhus. Kursfortegnelsen i tilknytning til boligens hoveddel er ikke oppdatert. Videre ble det registrert løse ledninger og behov for opprydning i deler av anlegget. Det er ikke etablert egne kurser for varmepumpene. Det foreligger ikke dokumentasjon for hele anlegget.

# Tilstandsrapport

## Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Løpende oppdatering**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**
4. 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?  
**Ja**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

9. 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**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Nei**
11. 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 utstrakt bruk av skjøteledninger i tilknytning til kjeller og utomhus. Kursfortegnelsen i tilknytning til boligens hoveddel er ikke oppdatert. Videre ble det registrert løse ledninger og behov for opprydning i deler av anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon for hele anlegget.**

**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.**

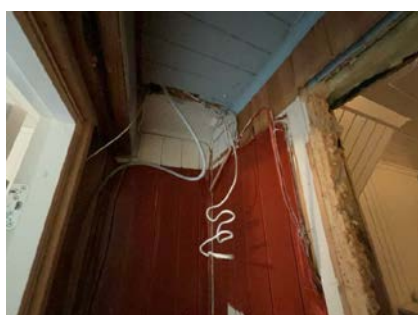
**Eventuell tilstandsrapport på el-anlegget må rekvireres av el-takstmann.**

## 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**

# Tilstandsrapport



## Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat er over 10 år. Boligen er ikke utstyrt med påkrevet antall varslere og apparater.

Tiltak: Etablere brannslukningsapparat i begge boenhetene og etablere røykvarslere i hver etasje og i tilknytning til hybeldelen.

Anbefalt utskiftningsintervall for røykvarslere er hvert 8-10 år.

Kostnadsestimat: 2000,-

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

Terrangforholdene tilsier at boligen er fundamentert på fjell og masser av sprengstein over fjellgrunn. Grunnundersøkelser utover observasjoner på stedet er ikke foretatt. Fundamenteringen fremstår som stabil.

# Tilstandsrapport

## TE 3 Fuktsikring og drenering

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

Tilbakefylt ytterkonstruksjon mot underetasjen. 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 konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

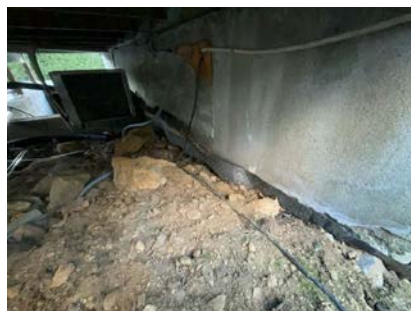
Det mangler klemlist over synlige deler av den vertikale fuktsikringen. Det ble registrert jordholige masser i tilknytning til tilbakefylte veggside. Synlig fuktinnslag i tilknytning til den midtre og nordlige tilbakefylte siden.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Utbedre drenering og terrengforhold i tilknytning til område med synlig fuktinnslag. Ettermontere klemlist over synlige deler av den vertikale grunnmursplasten.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## TE 2 Grunnmur og fundamenter

Synlige deler av grunnmuren er oppført i betong, betongblokker og blokker av lettklinkerbetong med pussede overflater. Enkelte riss i murverket. Ingen åpenbare sviktsymptomer av vesentlig konstruksjonsmessig betydning.

Støpt plate mot terreng, underetasje. Betongkvalitet, dampsperrsjikt, grad av isolasjon og armering kan ikke vurderes uten destruktive inngrep.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det ble registrert overflateflass og avskallinger enkelte steder. Deler av murverket er tidvis utsatt for frostsprengning.

Betonggulv / kjellergulv i overgang mellom hoveddelen og den tilbygde delen er ufullstendig.

### Konsekvens/tiltak

- Andre 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 tettes på utvendig side.

Utbedring av ufullstendig betonggulv i overgang mellom hoveddelen og den tilbygde delen. Videre må det påregnes utbedring / komplettering av murverket i tilknytning til den nordlige overgangen mellom hoveddelen og tilbygget.

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



# Tilstandsrapport



## Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer i naturstein.

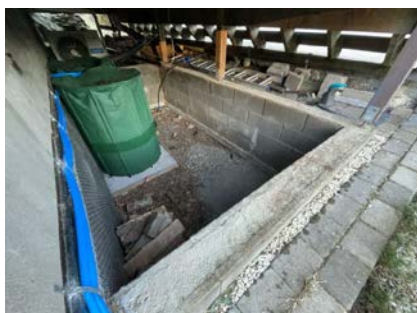
### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



# Tilstandsrapport

## TG 3 Terrenghorhold

### Vurdering av avvik:

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

Terrenget på den nordlige siden har fallt inn mot grunnmuren og det ble registrert fuktinnslag i garasjekjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Eventuelle tiltak og terrengjusteringer bør vurderes i forbindelse med en fremtidig redrenering.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## TG 2 Hellelagt areal - Hovedadkomst

Det er etablert hellelagt areal i tilknytning til hovedadkomst.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert setninger / kulper i deler av opparbeidelsen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes kommende utbedring eller oppretting av områder med setninger som fører til vannansamlinger.



## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen blir forsynt med forbruksvann fra borebrønn. Forbrukskapasiteten er ikke vurdert. I følge eier er ble brønnpumpen skiftet for om lag 5 år siden. Utløpt garantitid for installasjonen. Videre blir det opplyst at boligen er tilknyttet kommunalt avløp. Vann og avløpsledninger er nedgravet. Utvendige vann og avløpsledninger er derfor ikke fysisk kontrollert. Vurderingen beror utelukkende på tilgjengelige opplysninger om anleggets alder og naturlig slitasje.

### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

### Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.

# Tilstandsrapport

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

## Oljetank

I følge eier er det ikke nedgravet brenseltank for oljefyring på eiendommen.

# Bygninger på eiendommen

## Hagestue



### Anvendelse

Bod

### Byggeår

2022

### Standard

Bygningen har enkel standard.

### Vedlikehold

### Kommentar

Det er eiers opplysninger som legges til grunn for tidsangivelsen.

### Beskrivelse

Treterrasse med beiset gulv, plassbygget adkomsttrapp og delvis utført med glassrekke.

Terrassen er oppført på pilarer av tre og stolpesko mot fjell. Det manglende skråavstivere i tilknytning til fundamentene. Det ble registrert noe ujevnheter i konstruksjonen. Deler av terrassen er utført uten rekke / fallsikring. Rekke/fallsikring er forskriftsmessig påkrevet hvor avstand til terreng overstiger 50 cm.

Hagestuen er oppført i uisolert bindingsverkskonstruksjon. Utvendige overflater er utført med liggende malt dobbeltfalset kledning. Konstruksjonen er oppført direkte mot terrassegulvet. Løsningen medfører at konstruksjonens nedre deler er særlig utsatt for vannsprut fra tilstøtende terrasse. Det ble registrert synlig påbegynt slitasje, hovedsakelig i tilknytning til den nordøstlige siden. Konstruksjonen er utført uten vindavstivere / skråstivere. anbefaler ettermontering av skråstivere i konstruksjonen. Det er påbegynt arbeid med el-installasjoner i bygningen. Arbeidene er ikke ferdigstilt og det er strukket provisorisk skjøteledning til bygningen. anbefaler å kontakte el-fagmann for vurdering og ferdigstilling av anlegget.

Taket er en plassbygget enkel pulttakskonstruksjon, uten undertakstekking. Yttertaket er tekket med metallplater. anbefaler ettermontering av takrenner på den nordøstlige siden, for å unngå unødig fuktbelastning mot veggfoten.

Det er etablert plassbygget utvendig rettløpstrapp. Åpninger mellom trinn og rekker er større en dagens forskriftskrav.

# 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

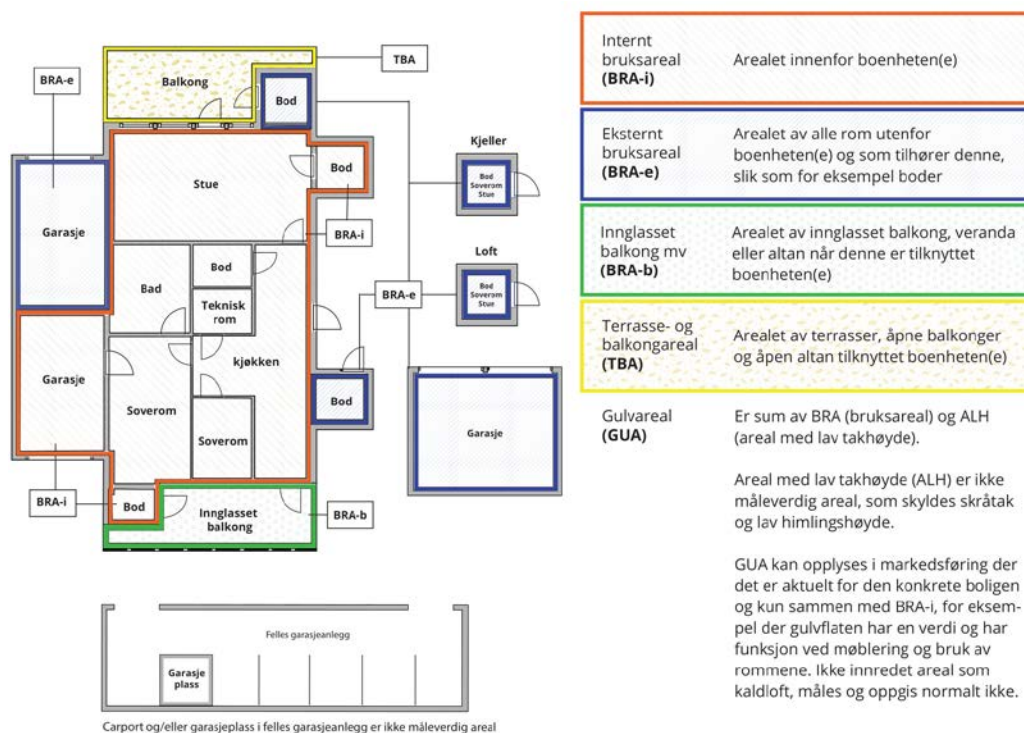
## Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



## 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 bygningskonstruksjoner 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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?](#)

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

## 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

## Tomannsbolig

### 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 hoveddel	55			55	
Hovedetasje hoveddel	83			83	24
Hovedetasje hybel	53	3		56	17
Kjeller	89			89	
<b>SUM</b>	<b>280</b>	<b>3</b>			<b>41</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>283</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje hoveddel	Trappegang, Bod, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		
Hovedetasje hoveddel	Felles entré, Gang, Stue, Kjøkken / spisestue, Trapperom kjeller, Bad/vaskerom		
Hovedetasje hybel	Stue/kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Bad/vaskerom	Bod med utvendig adkomst	
Kjeller	Trappegang, Toalettrom, Garasje 1, Garasje 2, Bod		

### Kommentar

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

Kryploftene, deler av arealet under skråtakene i boligens loftsetasje og deler av kjelleretasjen er derfor ikke inkludert i arealberegningen. Kjelleretasjen har ulike gulvhøyder, noe som medfører at deler av arealet har takhøyde under 190 cm.

Terrasse og balkongarealer (TBA):

Kjøper kan ikke påberobe arealsvikt / arealmangel i forbindelse med opplysningene om TBA som fremgår av rapporten. Tilkomsttrapper, plattinger og øvrig opparbeidelse på terreng er ikke inkludert i beregningen av terrasse / balkongarealene (TBA).

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:*

- Planløsningene i boligens hoveddel og kjelleretasjen fremgår ikke av tilgjengelige tegninger.

- Det er ikke etablert pipeløp i tilknytning til den tilbygde delen.

- Bodromstilbygget på den nordlige siden, fremgår ikke av tilgjengelige tegninger. Vurderingen omfatter også den overbygde delen for avfallsdunker, terrasse for utvendig massasjekar og øvrige deler av den nyere opparbeidelsen.

- Fasadeuttrykket på den overbygde terrassen på boligens østlige side, avviker fremlagte tegninger.

### Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er ikke etablert tilstrekkelig brannskille mellom boligens hoveddel (med kjeller) og den tilbygde utleiedelen.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* - Diverse el-installasjoner.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Bod / kott i boligens loftsetasje ble benyttet som kontor på befaringstidspunktet. Rommet er ikke utført med vinduer/dagslys og alternativ rømning, og er derfor ikke godkjent som oppholdsrom.

## Hagestue

### 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		11		11	20
<b>SUM</b>		<b>11</b>			<b>20</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>11</b>				

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* - Bygningen er ikke formelt omsøkt eller byggemeldt.

- Tilgjengelige digitale kartløsninger tilsier at deler av bygningens nordøstlige side er oppført over tilstøtende nabogrense.

### 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)
Tomannsbolig	48	7
Hagestue	0	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.12.2024	Espen Martinsen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4214 FROLAND	20	103		0	1035.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Einerkjerrveien 36

### Hjemmelshaver

Rørvik Steinar

## Eiendomsopplysninger

### Tilknytning vann

I følge eier blir boligen forsynt med forbruksvann fra privat borebrønn.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet det kommunale avløpsnett.

### Om tomten

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

## Siste hjemmelsovergang

### År

2009



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Oppdragsbekreftelse.			Gjennomgått		Nei
El-sjekk. Spørsmål til eier / selger.			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest - Tilbygg - Bolig. 27.11.2013.			Gjennomgått		Nei
Tegninger, datert 16.05.2012.			Gjennomgått		Nei
VA-melding. Datert 1987.			Gjennomgått		Nei
Boligmappa.no: Diverse fakturaer for installasjoner, materiell, utført arbeid og el-installasjoner.			Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, og betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

## PERSONVERN

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/EN1051>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# Egenerklæring

Einerkjerrveien 36, 4827 FROLANDS VERK

11 Nov 2024

## Informasjon om eiendommen

Adresse

Einerkjerrveien 36

Postadresse

Einerkjerrveien 36

Enhetsnummer

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

26.02.2009

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Bebodd boligen siden kjøpet

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

## Informasjon om selger

Hovedselger

Rørvik, Steinar

## Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**2.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.1.2 Årstall**

2018

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Alt av rør er nytt i hele boligen Rør i rør system

**2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Ribes Rør

**2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**4.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**4.1.2 Årstall**

2021

**4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Hele taket skiftet

**4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**



Agder tak

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2019

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Yttervegg og vinduer skiftet

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Huskerikke

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Kjeller

---

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2019

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Lagt drenering

## Elektrisitet

---

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



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Borehull vann  
Offentlig septik

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ny stålrør er montert  
Pipe rehabilitering



## Sopp og skadedyr

---

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?  
Ikke relevant for denne boligen.
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?  
Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

- 23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?  
 Ja  Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?  
 Ja  Nei
- 26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?  
 Ja  Nei  Vet ikke
- 27 Er det utført radonmåling?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?  
Ikke relevant for denne boligen.
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?  
Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

---





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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94239440

# Egenerklærings skjema

Name

**Rørvik, Steinar**

Date

**2024-11-11**

Identification

 Rørvik, Steinar



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Rørvik, Steinar

11/11-2024  
17:13:45

BANKID



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

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

..forts. neste side

  
Selgers initialer

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

Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

- Selvvanningsanlegg i hage medfølger, samt robotgressklipper
- Solcelleanlegg med batteribank medfølger
- Hvitevarer i kjøkken: platetopp, komfyr, oppvaskemaskin, kjøleskap, micro medfølger.
- Massasje bad fra VikingSpa kan medfølge mot pristillegg. Nytt i 2024 (Jacuzzi)

Arendal 17/01/2025

Sted / Dato



Selgers signatur

## **Spesialiteter i Einerkjerrveien 36**

### **Kamerasystem**

6 utvendige kameraer rettet mot forskjellige steder som er koblet mot en harddisk opptaker. Denne sparer opptak i en uke. Kameraene har enkel AI og kan sortere på alle bevegelser, biler eller personer.

Systemet er ikke online, men kan kobles mot nett og brukes med app på telefon

### **Solceller og batteri**

Solceller på taket er koblet til nett og leverer til forbruk i huset primært. Overskudd går til salg. Solceller på baksiden er på 48Volt og går mot batteri for å lade dette. Overskudd går via inverter og ut til nett på salg.

Batteripakken kan levere max 5000 Watt og supplere kjøp slik at topper kuttes og man har laveste nettleie. Strømkjøp kan justeres og på sommeren kan det settes til 0 og huset kan gå på batteri på natten. Det fungerer veldig bra

Hele systemet har nettsideløsning og app som gjør fjernstyring og overvåkning mulig via telefon

### **Nøkler**

Huset har et nøkkelsystem som gjør at ytterdøren kan låses med nøkkel fra både huset og leiligheten

### **Garasjeporter**

Disse styres med et system fra Ismartgate som har kamera og man kan fjernstyre porter fra internett med flere brukere

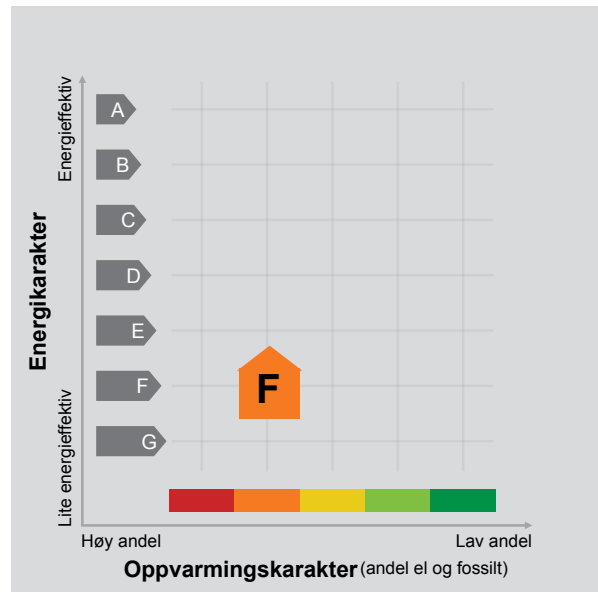
### **Elbillader**

Denne kan styres mot kapasitet og strømpris for å holde kostnader nede

Det styres med App fra leverandør eller mot strømleverandøren

# ENERGIATTEST

Adresse	Einerkjerveien 36
Postnummer	4827
Sted	FROLANDS VERK
Kommunenavn	Froland
Gårdsnummer	20
Bruksnummer	103
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	167596207
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-65414
Dato	09.01.2025



**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 innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Vask med fulle maskiner**


**- Montere urbryter på motorvarmer**

**- Randsoneisolering av etasjeskillere**

**- Luft kort og effektivt**

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima 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.

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Tomannsbolig vertikal delt
<b>Byggeår</b>	1954
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	294
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Sol Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	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

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 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: 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 10: Redusér innetemperaturen

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

## Tiltak utendørs

### **Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 12: 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 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 14: 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.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

### **Tiltak 16: 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 17: Etterisolering av kjellervegg**

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

### **Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 19: 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 på elektriske anlegg**

### **Tiltak 20: 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 luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 21: 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 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4214 - FROLAND  
Gårdsnummer: 20  
Bruksnummer: 103

Utskriftsdato/klokkeslett: 06.11.2024 kl. 15:59  
Produsert av: Torstein Andersen  
Attestert av: Froland kommune

**Orientering om matrikelbrev**

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

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet**

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

For utfyllende informasjon: [www.kartverket.no/matrikelbrev](http://www.kartverket.no/matrikelbrev)

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn: SOLBERG  
Etableringsdato: 19.07.1952  
Skyl: 0,01  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 20 / 103	1 035,5 m2	

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		140169	RØRVIK STEINAR	H0101	EINERKJERRVEIEN 36 4827 FROLANDS VERK	1 / 1

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6484974	475876		1 035,5 m2	

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Føring av jordskiftesak			23.11.2021							andets		01.02.2022
Jordskifte			21/1739					Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
								Del av jordskiftesak	4214 - 20/16	0		
								Del av jordskiftesak	4214 - 20/54	0		
			21-110854RFA-JAGD/JARD					Del av jordskiftesak	4214 - 20/55	0		
								Del av jordskiftesak	4214 - 20/103	0		
								Del av jordskiftesak	4214 - 20/140	0		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato	Endret dato	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
		Omnummerert til:	4214 - 20/103			
		Omnummerert fra:	0919 - 20/103			
Sammenslåing av matrikkelenheter Sammenslåing	29.10.2012 2012/1530	Tinglyst		29.10.2012	0919trk	26.10.2012
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	0919 - 20/222		-192,7	
		Mottaker	0919 - 20/103		192,7	
Skylddeling Skylddeling	19.07.1952					
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	0919 - 20/54		0	
		Mottaker	0919 - 20/103		0	

#### Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato	Endret dato	Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	24.01.2012 2011/848	Tinglyst		01.02.2012	0919trk	26.01.2012
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	0919 - 20/54		-192,7	
		Mottaker	0919 - 20/222		192,7	
		Berørt	0919 - 20/55		0	
		Berørt	0919 - 20/103		0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	24.01.2012 2011/848			0919trk 26.01.2012
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Berørt	0919 - 20/54	0
		Berørt	0919 - 20/55	0
		Berørt	0919 - 20/103	0
		Berørt	0919 - 20/140	0

#### Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressen Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Einerkjerrveien	1081	36		Grunnkrets: 0116 Froland verk Stemmekrets: 4 Frolands Verk Kirkesokn: 05070703 Froland Postnr.område: 4827 FROLANDS VERK Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6484966	475874		

#### Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

<b>Bygningsnr:</b> 167 596 207	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
<b>Løpenr:</b>	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Nord: 6484966 Øst: 475874	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringstype:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:					

#### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	0	0	0	0	0	0	0	0

#### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1081 Einerkjerrveien 36	H0101	Bolig	0	0		0	0	20/103



<b>Bygningsnr:</b>	300 329 837	<b>Bebygd areal:</b>	63	<b>Ant. boliger:</b>	1	<b>Datoer</b>	
<b>Løpenr:</b>		<b>Bruksareal bolig:</b>	110	<b>Ant. etasjer:</b>	2	<b>Rammetillatelse:</b>	
<b>Repr.punkt:</b>	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	<b>Bruksareal annet:</b>	0	<b>Vannforsyning:</b>	Tilkn. off. vannverk	<b>Igangsettingstillatelse:</b>	01.11.2012
	Nord: 6484967 Øst: 475865	<b>Bruksareal totalt:</b>	110	<b>Avløp:</b>	Offentlig kloakk	<b>Tatt i bruk:</b>	
<b>Bygningseendringskode:</b>		<b>Bruttoareal bolig:</b>	0	<b>Har heis:</b>	Nei	<b>Midlertidig brukstillatelse:</b>	
<b>Bygningstype:</b>	Tomannsbolig, vertikaldelt	<b>Bruttoareal annet:</b>	0	<b>Alternativt areal:</b>	0	<b>Ferdigattest:</b>	27.11.2013
<b>Næringsgruppe:</b>	Bolig	<b>Bruttoareal totalt:</b>	0	<b>Alternativt areal 2:</b>	0		
<b>Bygningsstatus:</b>	Ferdigattest						
<b>Energikilder:</b>							
<b>Oppvarming:</b>							

#### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	56	0	56	0	0	0	0	0
U01	0	54	0	54	0	0	0	0	0

#### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1081 Einerkjerrveien 36	H0102	Bolig	110	3	Kjøkken	1	1	20/103

#### Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	140169	RØRVIK STEINAR	H0101	EINERKJERRVEIEN 36 4827 FROLANDS VERK

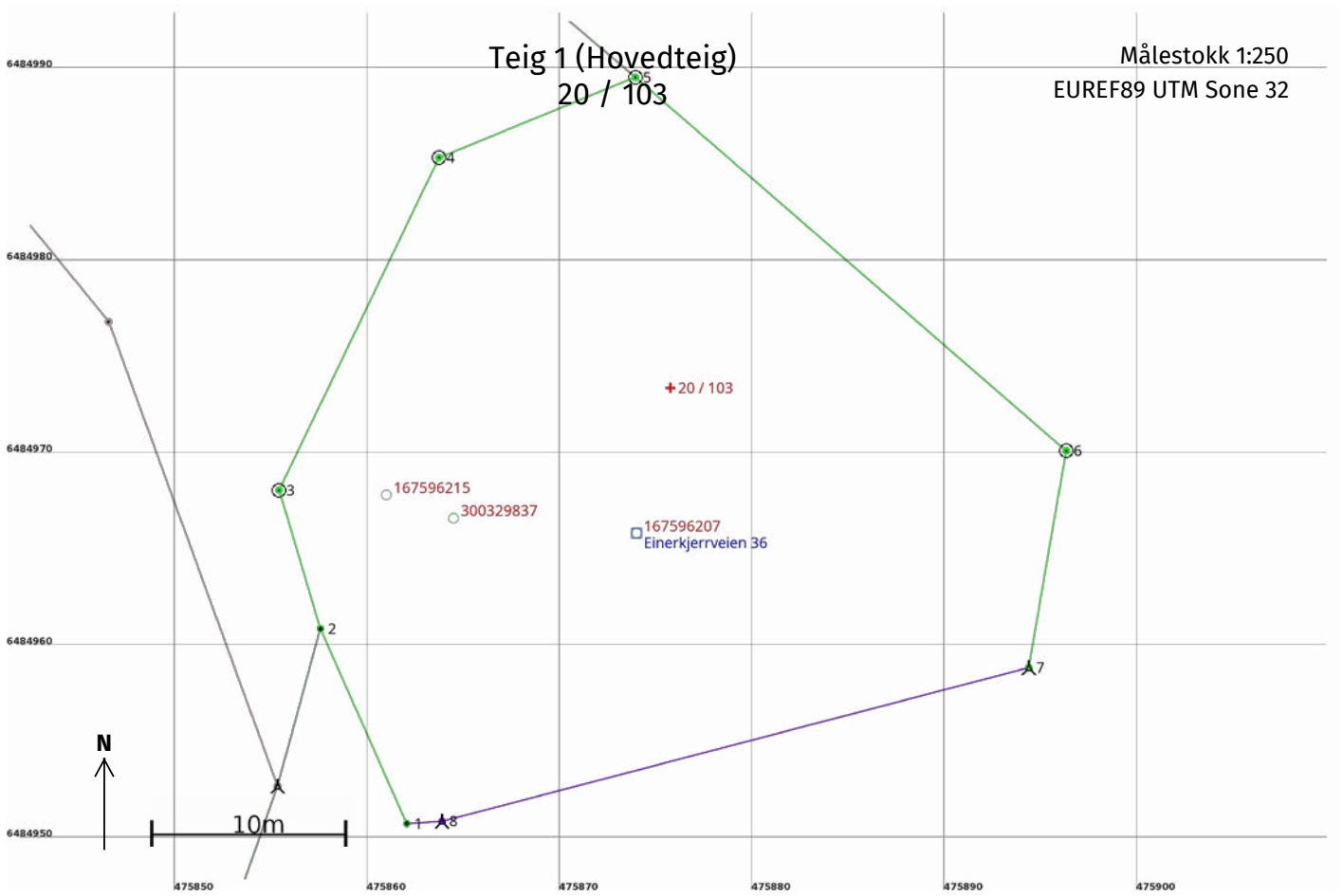
#### Utgatte bygg som er registrert på matrikkelenheten

<b>Bygningsnr:</b> 167 596 215	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	<u>Datoer</u>	
<b>Løpenr:</b>	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
<b>Repr.punkt:</b> Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Nord: 6484968 Øst: 475861	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
<b>Bygningsendringstype:</b>	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
<b>Næringsgruppe:</b>	Bruttoareal totalt:	0			Bygning godkjent for	01.11.2012
Bygningstype: Bygning revet/brent	Alternativt areal:	0			riving/brenning:	
<b>Energikilder:</b>	Alternativt areal 2:	0			Bygning revet/brent:	15.10.2013
<b>Oppvarming:</b>						

#### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	20/103





**Areal og koordinater**

Areal: 1 035,5

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6484974

Øst: 475876

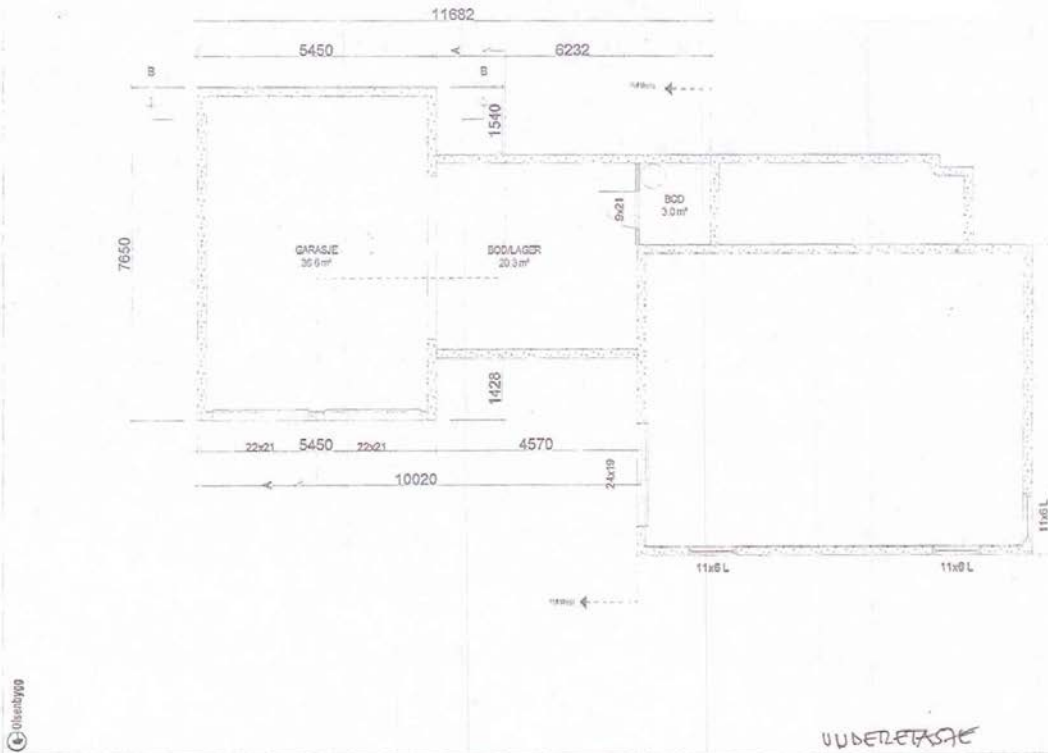
**Grensepunkt / Grenselinje****Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6484950,92	475862,07	11,08	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	4	
2	6484961,05	475857,59	7,51	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5	
3	6484968,25	475855,44	19,16	Jordfast stein Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5	
4	6484985,51	475863,75	11,02	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5	
5	6484989,69	475873,95	29,61	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5	
6	6484970,29	475896,32	11,43	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
7	6484959,03	475894,37	31,49	Bolt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
8	6484951,05	475863,91	1,84	Bolt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	



0 0 C 2 L / 15645  
2012/1599-1 TEG

Geomatikk

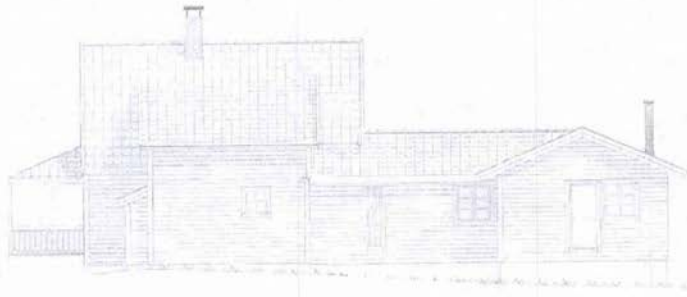


**ERKLÆRING**

Anmerkninger 1 iht. NS 3900	Erfasnet BRA, m²		Ansluttning iht. NS 3900		Riisye Profassjonal BRA m²	
	Praksis	Sum BRA	U. etg. plan	H. etg. plan	Praksis	Sum BRA
H. etg. plan	71.9	71.9	0.0	0.0	0.0	59.1
1. etg. plan	58.0	58.0	60.2	0.0	6.5	66.7
<b>SUM:</b>	<b>129.9</b>	<b>129.9</b>	<b>60.2</b>	<b>0.0</b>	<b>6.5</b>	<b>125.8</b>
<b>Sum total</b>	<b>78.0</b>	<b>78.0</b>	<b>66.0</b>			

© Udberbygd





FASADEN



FASADEN

Prosjekt: STEINAR ØSTVIG  
Byggesjef: ERIK JÆR  
Kommune: FROLAND  
Målestokk: 1:100  
Dato: 16.05.2012  
Arkitekt: HANS  
Dokument: 131112

Byggher: **Olsenbygg**  
Målestokk: Tilbygging  
Tegning: FASADER  
Format: A2





FASADE 2/2



FASADE 1/2

Bygg



Bygge

Tegning

TILBYGG

FASADER

Titelbladet : STENHUSEN 2020/06

Byggeselskab : ENERGIJER

Kommune : RINGKÖBING

Målestokk : 1 : 100

Dato : 14.05.2012

Proj. : 20103

Arkitekt : HAAK

Byggeselskab : ENERGIJER

Ark. : 14.05.2012

Proj. : 20103

Ark. : HAAK

Byggeselskab : ENERGIJER

Ark. : HAAK

Byggeselskab : ENERGIJER

Ark. : HAAK

Byggeselskab : ENERGIJER

Ark. : HAAK

A2

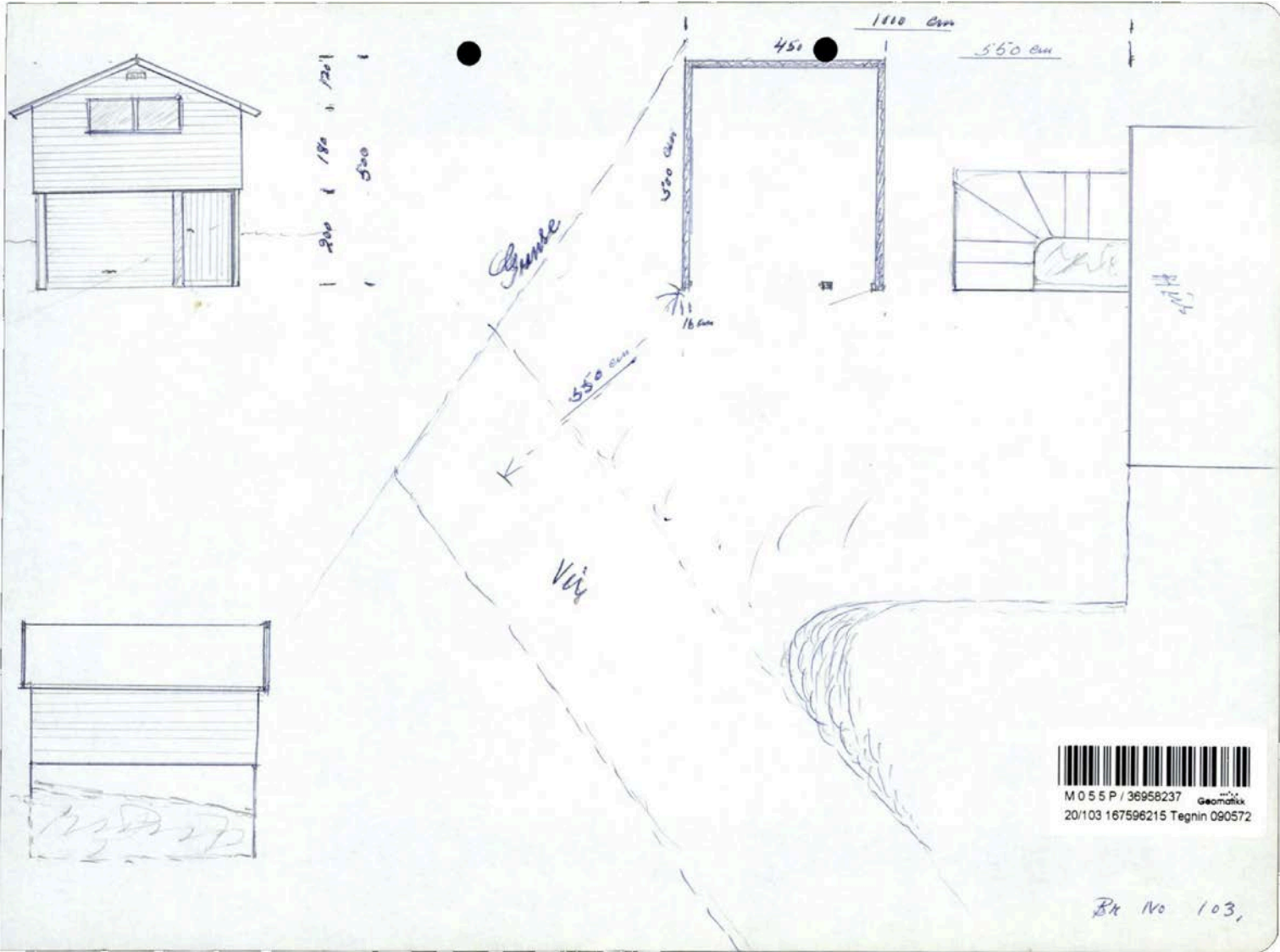


SNITT 1-B



SNITT 1-A

Navn: <b>TILBYGG</b> Tegning: <b>SNITT</b>	Træbelaer: <b>STENMAR RESERVE</b> Byggeselskab: <b>EREBUDJÆ</b> Kommune: <b>FJELLAND</b>	Type: _____ Dato: _____	Række: _____ Kæmpe: _____ Dato: _____
	Målestoksforhold: <b>1:100</b> Dato: <b>14.05.2012</b> Projekt: <b>20063</b> Arbejd: <b>DANSK</b> Beskrivelse: <b>Bygning af 11 lejligheder</b>	Nr.: _____ Dato: _____ Udarbejdet af: _____	Nr.: <b>A1</b>



Bk No 103,



# FROLAND KOMMUNE

## Teknisk

John Kylland  
Lonåsen 30  
4849 ARENDAL

Dato: 27.11.2013  
Vår ref: 2012/1599 - 5  
Deres ref:  
Arkivkode: 20/103/L42  
Saksbeh.: SVLAU  
Tlf.: 37235508

### **Gnr 20 bnr 103 - Einerkjær - ferdigattest - tilbygg til bolig**

Vi viser til søknad om ferdigattest for tilbygg til bolig på Enerkjærveien 36 mottatt 25.06.2013.

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf byggesaksforskriften § 8-1.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

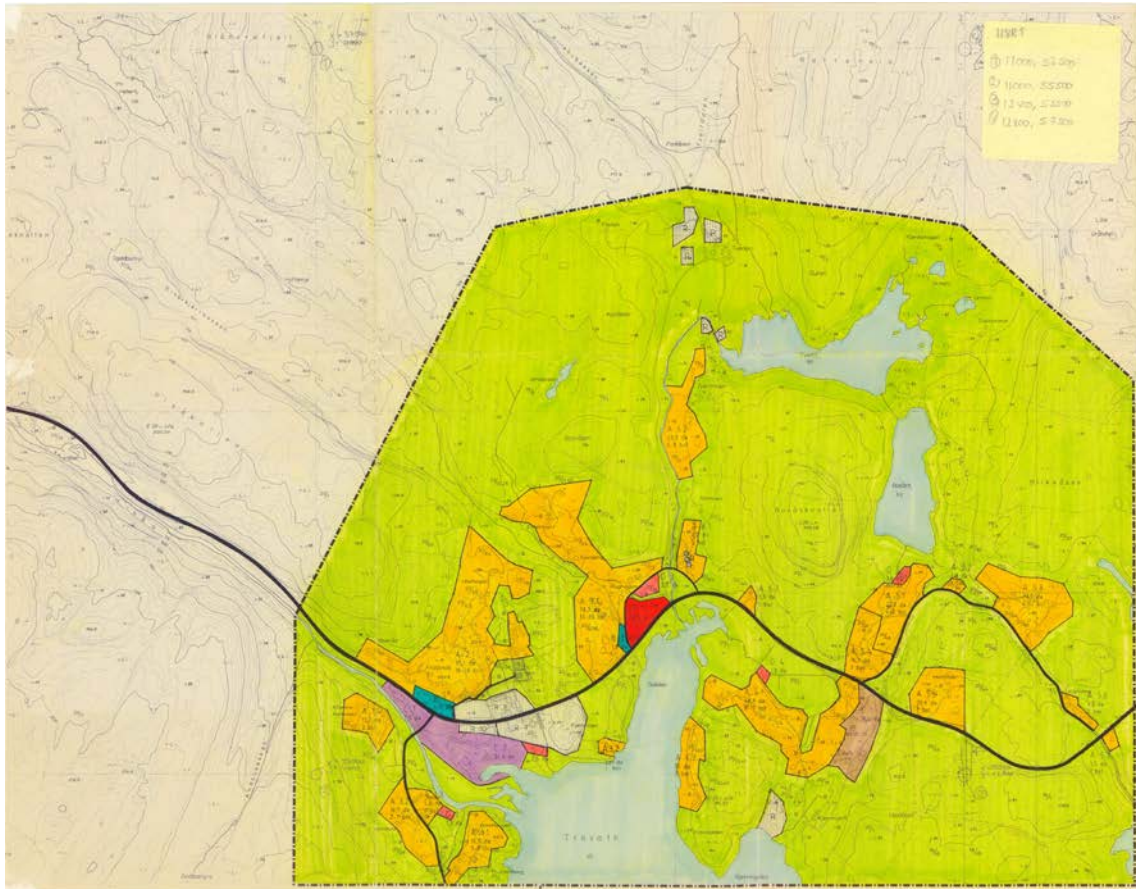
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Med hilsen

Svein Lauvrak  
Utbyggingsrådgiver

Kopi til:

Steinar Rørvik Einerkjærveien 36 4827 FROLANDS VERK



11961  
 110m, 53.0m  
 110m, 55.0m  
 130m, 52.0m  
 1100, 57.0m



**TEGNFORKLARING:** 11961

**REGULERINGSFORMÅL**

1. BYGDOMRÅDER

A BOLLIG  
 B BOLLIG P  
 C BOLLIG  
 D BOLLIG  
 E BOLLIG

2. LANDBRUKSOMRÅDER

1. TRAFIKOMRÅDER

F FRIOMRÅDER

G. SPESIALOMRÅDER

R 0

**ANDRE BESTEMMELSER**

**ANDRE SYMBOLER**

PLANENS BEGRÄNSNING  
 ÖMRÅDE FÖR REGULERINGSFORMÅL  
 BEGRÄNSNING  
 FORTSÄTTNING  
 FORTSÄTTNING

SKALA 1:5000

**REGULERINGSPLAN FÖR  
 FROLAND VERK  
 FROLAND KOMMUNE**

REVISJONER	DATE	INNEHÅLL	SAKSBEHANDLING
1	2014	1	
2	2014	2	
3	2014	3	

VIA A.S. TJE D41 2504  
 BLADNR 9.400 ARENDA  
 SAKSBEHANDL. NR

OPFOR NR 460 1318

TEGNARENR 1



## FYLKESMANNEN I AUST-AGDER

jnr. 2375/86  
TL/MG

Arendal, 1. oktober 1986.

### FROLAND KOMMUNE - REGULERINGSPLAN FOR FROLANDS VERK

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18. juni 1965, jfr. § 120 nr. 1 i plan- og bygningsloven av 14.6.85 og fullmakt fra Miljøverndepartementet av 1. juli 1986 - Rundskriv T-8/86, har fylkesmannen ved brev av 1. oktober 1986 til Froland kommune stadfestet ovennevnte reguleringsplan.

Videre har fylkesmannen stadfestet bestemmelser i tilknytning til reguleringsplanen.

Planen er tegnet inn på dette kart i samsvar med vedtak i Froland kommunestyre i møte den 27.6.83.

*Li. A. - Ste. B. A. A.*



## Froland kommune

Besøksadresse: Osedalen  
Postadresse: Frolandsveien 995  
Postnr./-sted: 4820 FROLAND  
Telefon: 37 23 55 00  
Telefaks: 37 23 55 50  
[post@froland.kommune.no](mailto:post@froland.kommune.no)

# MEGLEROPPLYSNINGER

Dato: 12.11.2024

Gårdsnr:	20	Bruksnr:	103	Festnr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Einerkjerrveien 36, 4827 Frolands Verk						

## 1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

	Ja	Nei
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):	X	X
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:		
Om bygningene er bygge meldt:	X	
<b>Kommentarer:</b> Det finnes ferdigattest for tilbygg til bolig. Boligen er trolig fra en tid da det ikke var like vanlig med ferdigattester som nå. Jeg finner ikke ferdigattest for garasjen.		

## 1800 / 1802 Tilknytning til offentlig vei, vann og kloakk

	Tilknyttet (sett kryss)		Ikke tilknyttet (sett kryss)
	Off.nett	Privat	
<b>Vann</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Kloakk</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Septiktank</b>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
<b>Vei</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Kommentar:</b>			
Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen?			Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/>
I tilfelle hvilken?			
Finnes det konkrete utbyggingsplaner som kan utløse pålegg om tilknytningsforhold til eiendommen?			Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/>
I tilfelle hvilken?			



## Froland kommune

Besøksadresse: Osedalen  
Postadresse: Osedalen  
Postnr./-sted: 4820 FROLAND  
Telefon: 37 23 55 00  
Telefaks: 37 23 55 50  
[post@froland.kommune.no](mailto:post@froland.kommune.no)

# Kommunale avgifter og gebyr

Dato: 14.11.2024

Gårdsnr:	20	Bruksnr:	103	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Einerkjerrveien 36, 4827 Frolands Verk						

---

## 1810 /1900 Vannmåler / Kommunale avgifter og gebyr

---

Kommunale avgifter og gebyrer: **kr 21.762,-**

Vannmåler: Ja  Nei:

Eiendomsskatt er for 2024 beregnet til **kr. 4.876,-**

Restanser: 0,-

**Kommentar:**

---

## 2000 Legalpant

---

Restanser: 0,-





# Agder Renovasjon IKS

**Adresse:** Dalenveien 347, 4849 Arendal

**Telefon:** 37 05 88 00

Utskriftsdato: 14.11.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

<b>Kommunenr.</b>	4214	<b>Gårdsnr.</b>	20	<b>Bruksnr.</b>	103	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Einerkjerrveien 36, 4827 FROLANDS VERK								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Renovasjon	4 589,76 kr
<b>Sum</b>	<b>4 589,76 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Standard Abonnement (fast del)	1 stk	1 445,58 kr	1/1	0 %	1 445,58 kr	1 445,60 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	140 liter	24,09 kr	1/1	0 %	3 372,25 kr	3 372,25 kr
				<b>Sum</b>	<b>4 817,83 kr</b>	<b>4 817,85 kr</b>

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

## Froland kommune

### Reguleringsplan for Froland Verk

#### Reguleringsbestemmelser

##### 1. Generelt

- a. Det regulerte området er vist med reguleringsgrenser på kart i mål 1:5000, tegning nr. 460.1318/1. datert 20.12.1983, sist endret 01.11.1985.
- b. Planen er framstilt som forenklet reguleringsplan i mål 1:5000.
- c. Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bygningsloven, byggeforskriftene og bygningsvedtektene for Froland kommune.
- d. Reguleringsbestemmelsene kan ikke fravikes ved private avtaler.
- e. Der særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene når dette kan skje innenfor rammen av bygningsloven, byggeforskriftene og bygningsvedtektene.

##### 2. Fellesbestemmelser

- a. Byggegrenser langs riksveg 9 skal være 30 m og langs fylkesveger 12,5 m fra senterlinjen veg.
- b. Ved avkjørsel til riksveg 9 og fylkesveger kreves det frisikt på 5 \* 85 m. Øvrige avkjørsler til underordnet vegnett skal være så oversiktlige og så trafikksikre som råd. Området mellom frisiktlinjer og vegkanter i vegkryss skal ha frisikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum.
- c. Før det blir gitt byggetillatelse eller delingstillatelse innenfor område A 1.1, A 1.2, A 2.1, A 3.1, A 4.1, A 5.1, A 5.3, A 6.1 og A 6.2 kan bygningsrådet kreve framlagt en plan for hele området eller en del av det. Planen skal vise tomtedeling, byggegrenser, avkjørsler fra offentlig veg, eventuelt interne vegnett, areal for leik, eventuell felles parkering, o.l.
- d. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bygningene får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takform, takvinkel og materiale. Alle bygninger bør ha saltak. Bygningsrådet kan fastsette takvinkel og møneretning.

##### 3. Reguleringsformål

- a. Innenfor reguleringsgrensen er området regulert til følgende formål:

###### i. Byggeområder:

i.	Boligområder	(Felt A)
i.	Område for forretninger, bevertning o.l.	(Felt B)
γ.	Område for industri	(Felt C)
γ.	Område for offentlige bygninger	(Felt D)
ι.	Område for allmennyttig formål	(Felt E)

###### vii. Landbruksområder:

###### viii. Trafikkområder:

###### ix. Spesialområder:

κ.	Område for infiltrasjonsanlegg	(Felt G)
ι.	Antikvarisk spesialområde	(Felt R)

- b. Hovedveger og andre trafikklinjener som er vist på plankartet er retningsgivende for detaljplanleggingen. Opparbeidelse av veger og andre trafikkanlegg skal skje etter detaljplan som skal godkjennes av vedkommende vegstyresmakt.

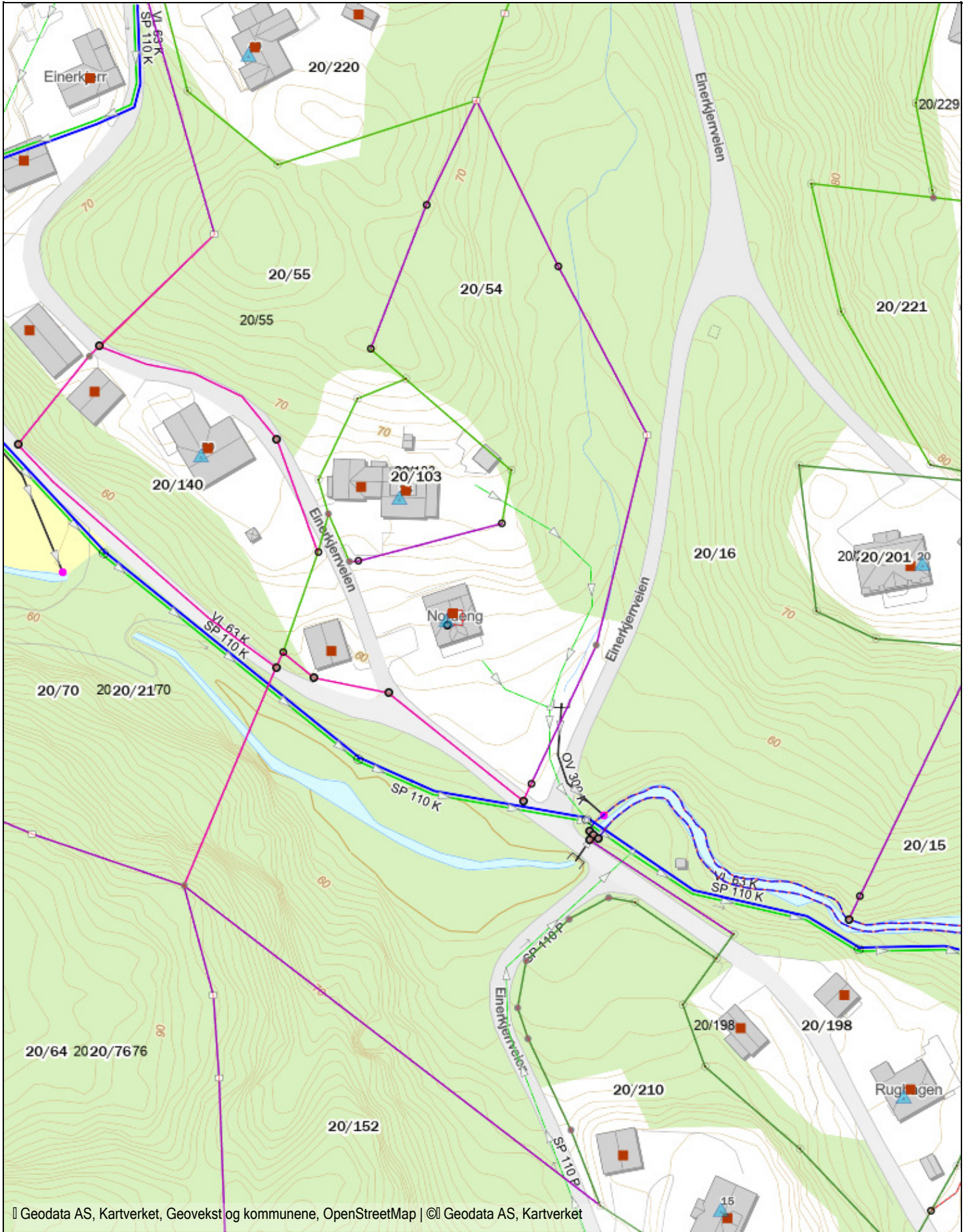
#### 4. Utnyttelse

- a. Gjennomsnittlig utnyttelsesgrad for boligfeltene A skal være maksimalt 0,1. Bygningenes grunnflate må ikke overstige 15% av tomtas nettoareal. Bolighus kan føres opp i maksimalt 2 normaletasjer, eller 1 normaletasje med sokkel. Det skal for hver leilighet avsettes plass til 1 garasje og 1 biloppstillingsplass. For hus med hybelleilighet vil det bli satt krav til 3 biloppstillingsplasser.

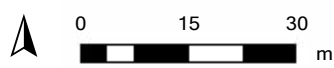
- b. Innenfor de enkelte boligfelt vil det bli stilt følgende krav om antall boliger:

Område	Areal	Eksisterende bebyggelse	Maks. ny bebyggelse	Øvre grense
Felt A1		10 boliger	10 boliger	20 boliger
1.1		3 boliger	5 boliger	8 boliger
1.2		2 boliger	5 boliger	7 boliger
1.3		2 boliger		2 boliger
1.4		3 boliger		3 boliger
Felt A2		16 boliger	20 boliger	36 boliger
2.1		16 boliger	20 boliger	36 boliger
Felt A3		14 boliger	22 boliger	36 boliger
3.1		13 boliger	22 boliger	35 boliger
3.2		1 bolig		1 bolig
Felt A4		12 boliger	10 boliger	22 boliger
4.1		9 boliger	10 boliger	19 boliger
4.2		3 boliger		3 boliger
Felt A5		19 boliger	10 boliger	29 boliger
5.1		4 boliger	3 boliger	7 boliger
5.2		1 bolig		1 bolig
5.3		6 boliger	7 boliger	13 boliger
5.4		3 boliger		3 boliger
5.5		2 boliger		2 boliger
5.6		2boliger		2 boliger
5.7		1 bolig		1 bolig
Felt A6		11 boliger	4 boliger	15 boliger
6.1		5 boliger		5 boliger
6.2		5 boliger	4 boliger	9 boliger
6.3		1 bolig		1 bolig
Sum		82 boliger	76 boliger	158 boliger

- c. Gjennomsnittlig utnyttelsesgrad for industrifeltene C skal være maksimalt 0,25. Bygninger innen industrifeltet kan føres opp med gesimshøyde på maksimalt 9 meter.
  - d. Gjennomsnittlig utnyttelsesgrad for forretningsarealene B skal være 0,25. Bygninger innen forretningsarealet kan føres opp i inntil to normaletasjer. Den enkelte virksomhet kan etter bygningsrådets skjønn pålegges å opparbeide et tilstrekkelig parkeringsareal innen området.
  - e. Område regulert til allmennyttig formål E, kan nyttes til tomt for Eikely. Gjennomsnittlig utnyttelsesgrad for feltet skal maksimalt være 0,1. Bygninger kan føres opp i inntil to normaletasjer.
  - f. Område regulert til offentlig formål D, kan nyttes til tomt for grendeskole og bedehus. Gjennomsnittlig utnyttelsesgrad for feltet skal maksimalt være 0,1. Bygninger kan føres opp i inntil to normaletasjer. Den enkelte virksomhet kan etter bygningsrådets skjønn pålegges å opparbeide et tilstrekkelig parkeringsareal innen området.
5. Bevaringsområde etter bygningslovens paragraf 25 nr. 6.
- a. Områdene merket R er regulert til bevaringsområder etter bygningslovens paragraf 25 nr. 6, og er vist med vertikal skravering på reguleringskartet.
  - b. Innenfor reguleringsområdet er det 6 fornminneområder og 3 enkeltliggende fornminner, merket R på reguleringskartet med formål bevaring. Fornminne er fredet ved lov om kulturminner av 9. juni 1978, paragrafene 4 og 6.
  - c. Formålet med reguleringen av områdene R 8 – R 10 er å beholde faste kulturminner etter det gamle jernverket i form av bygninger, parkanlegg og murer. Områdene kan nyttes til bolig, jordbruk og industri.
  - d. Hovedbygningen på Froland Verk er fredet ved Kirkedepartementets erklæring 27.02.1924, tinglyst 04.11.1924. Øvrige bygninger i tunet samt den gamle kontorbygningen tillates ikke revet uten etter uttalelsene fra de antikvariske myndigheter. Ved utbedringer skal en se til at bygningenes karakter med hensyn til kledning, tekkingsmaterialer, vindusoppdeling og farger blir opprettholdt.
  - e. Parkanlegget med tilhørende terrasse, stier og lysthus o.l. skal bevares. Likeledes kulturlandskapstrekk som rester etter det gamle jernverket slik som murer, slagghauger, veier, bryggeanlegg.
  - f. Anmeldelsespliktige byggesaker skal forelegges fylkeskonservatoren til uttalelse før bygningsrådet treffer sin avgjørelse. Ved uenighet mellom kommunen og fylkeskonservatoren skal saken forelegges riksantikvaren til uttalelse. Eksteriør- og interiørmessige arbeider utover vedlikehold av den fredede hovedbygningen skal foreligges riksantikvaren.
6. Spredt bebyggelse
- Fradeling av tomter og bygging av nye boliger uten tilknytting til næringsutøvelse bør kun tillates når:
- a. Det benyttes eksisterende boligavkjørsel.
  - b. Landbruksinteresser ikke blir vesentlig berørt.
  - c. Vannforsynings- og avløpsløsningen utformes på tilfredsstillende måte i henhold til lover og forskrifter.

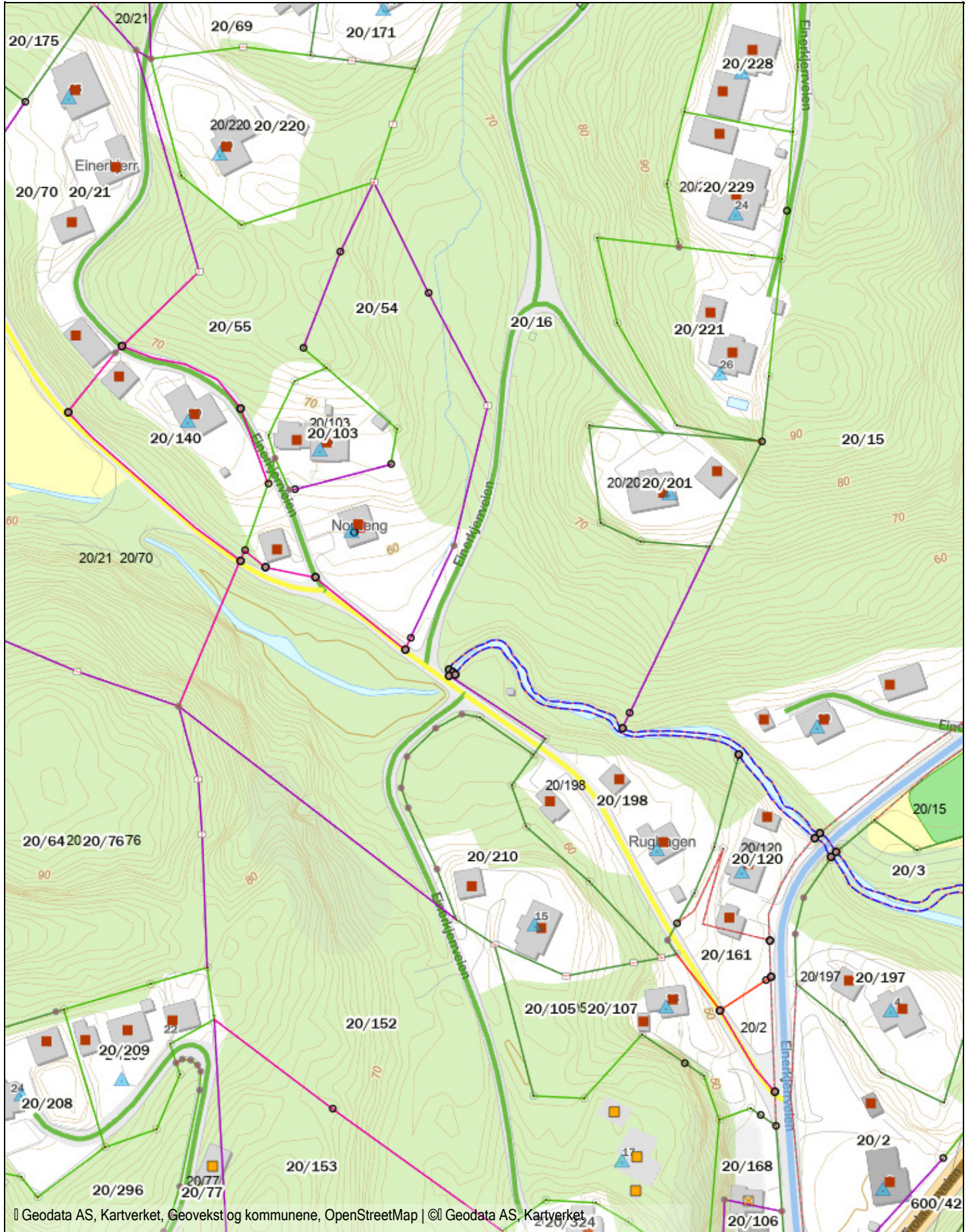


Geodata AS, Kartverket, Geovest og kommunene, OpenStreetMap | Geodata AS, Kartverket

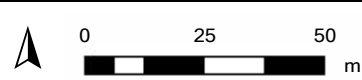


Målestokk 1: 1000

12.11.2024



Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap | © Geodata AS, Kartverket



Målestokk 1: 1500  
12.11.2024

Blå strek = Kommunal vei Gul/grønn strek = Privat vei



## AGDER JORDSKIFTERETT

Organisasjonsnummer 926727044

### Tinglysingsutdrag

Sak: 21-110854RFA-JAGD/JARD Einerkjerrveien  
Gnr.: 20  
Kommune: Froland  
Saken gjelder: Grensefastsetting for grunneiendom

Avsluttet ved jordskifteretten: 23.11.2021



Doknr: 61639 Tinglyst: 17.01.2022  
STATENS KARTVERK

*Dette er et tinglysingsutdrag som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses. jf. jordskifteloven § 6-31.*

**DOM OG AVSLUTTNING AV SAK VED ENIGHET**

**Dato:** 23.11.2021

**Sted:** Jordskifterettens kontor

**Sak:** 21-110854RFA-JAGD/JARD Einerkjerrveien, gnr. 20 i Froland

**Saken gjelder:** Grensefastsetting for grunneiendom

**Rettsens leder:** Jordskiftedommer Oddvar Kristensen

Parter	Kommune	Gnr.	Bnr.
Geir Jarle Einerkjær	Froland (4214)	20	16,55
Margit Lunden	Froland (4214)	20	54,68
Steinar Rørvik	Froland (4214)	20	103
Inga Marie Danielsen	Froland (4214)	20	140

Saken gjelder grensefastsetting for grunneiendom med hjemmel i jordskifteloven § 4-2.

Selv om partene er enige i resultatet av saken, er avgjørelsesformen dom, jf. jordskifteloven § 6-23.

### 1. Saksgang

Saken er krevd av Steinar Rørvik den 3.8.2021. Rettsmøte for grensefastsettelsen ble avholdt den 4.11.2021.

På rettsmøte ble partene enige om et makebytte og fastsatte eiendomsgrensene. Før fullføring av enigheten måtte Geir Jarle Einerkjær avklare dette med søsken. Jordskifteretten utarbeidet kart som viste makebytte med eiendomsgrenser og arealoppsett. Dette ble sendt til alle partene for gjennomsyn. Geir Jarle Einerkjær har senere bekreftet per telefon at hans søsken har akseptert denne løsningen av saken.

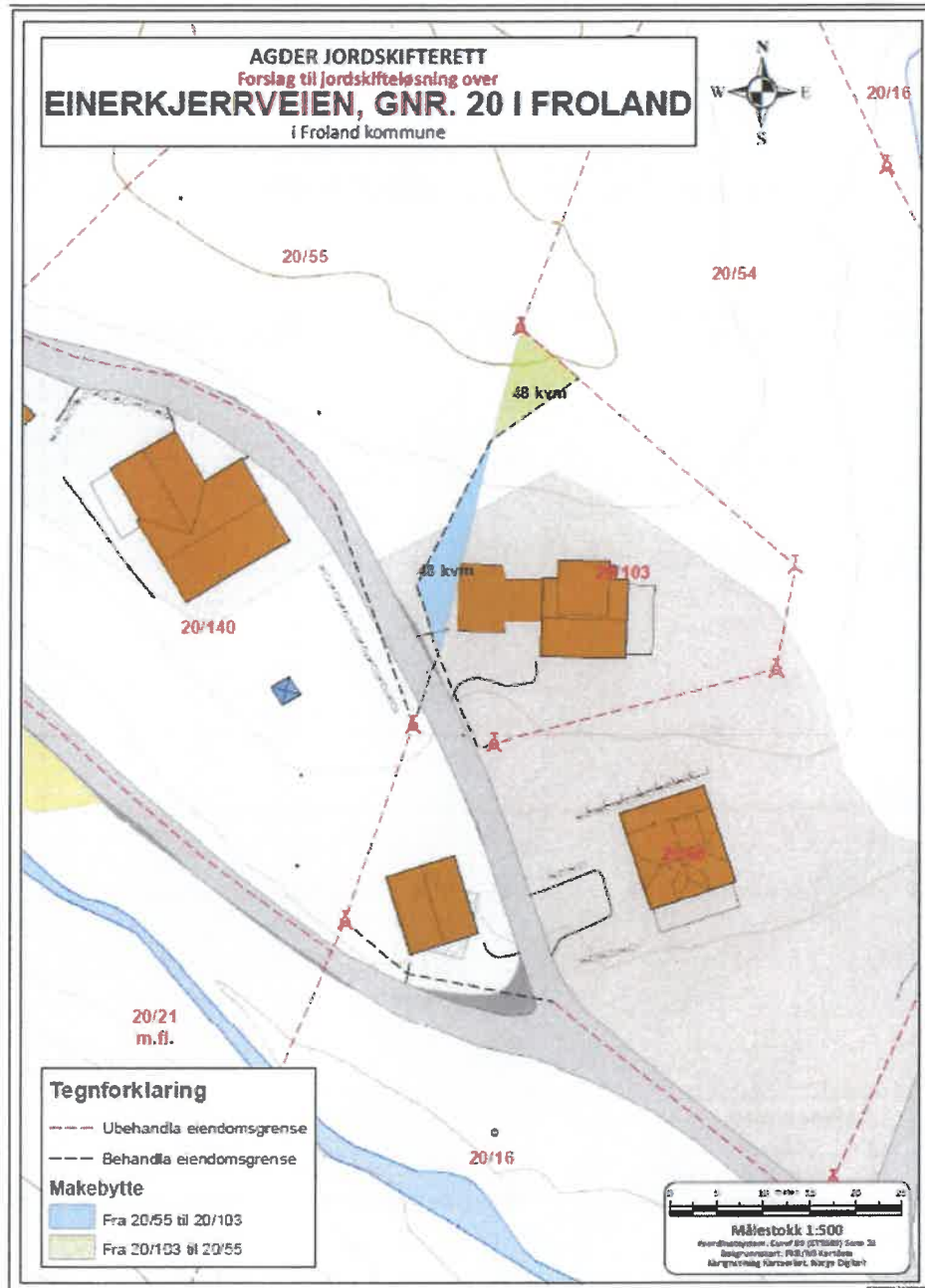
### 2. Makebytte

I saken er det foretatt følgende makebytte som er vist på jordskiftekart:

Areal som går fra 20/55 til 20/103 er 48 m<sup>2</sup>

Areal som går fra 20/103 til 20/55 er 48 m<sup>2</sup>

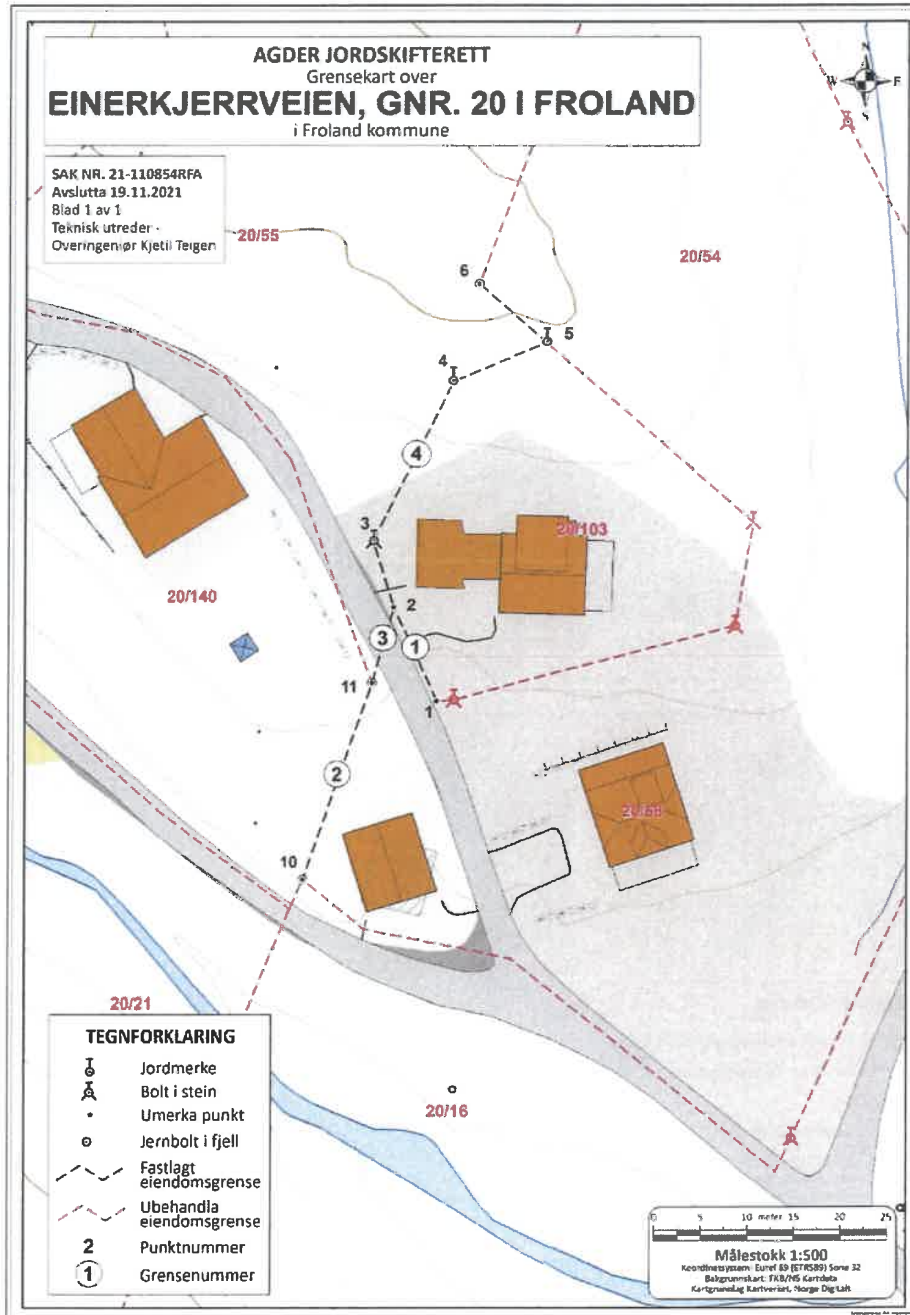




*Jordskiftekart som viser makebytte. Kartet er nedfotografert og er derfor ikke i målestokk*

### 3. Jordskiftekart

Endelig jordskiftekart som viser de fastsatte eiendomsgrensene i saken



*Kartet er nedfotografert og er derfor ikke i målestokk*

#### 4. Grensebeskrivelse

Grensemerkene er bolter av aluminium med hode med påskriften "Off. godkjent grensemerke" og "JORDSKIFTEDOMSTOLEN".

Grensepunktene er målt inn med Spectra satellittmåleutstyr. Koordinatsystemet er Euref 89, sone 32. X-koordinat = nord/sør og Y-koordinat = øst/vest. Koordinatene har en forventet nøyaktighet bedre enn 0,1 meter.

De oppgitte avstandene er horisontalmål. Retningene er oppgitt i forhold til kart-nord med sirkelen delt i 400 gon. Om ikke annet er presisert, går grensene i rette linjer mellom grensepunktene. *Venstre* og *høyre* i grensebeskrivelsen nedenfor, er i forhold til retningen grensene har fra startpunkt til endepunkt.

Bare de grensene som er beskrevet i denne grensebeskrivelsen blir fastsatt med rettslig bindende virkning. Grensene på bakgrunnskartet er ikke behandlet av jordskifteretten.

Grensene er gjengitt på kart i målestokk 1:500 i arkstørrelse A4. Kartet er merket med saksnummeret.

##### Grense 1

Eiendom til venstre: Gnr. 20 bnr. 54

Eiendom til høyre: Gnr. 20 bnr. 103

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
1	Umerket grensepunkt			6484950,92	475862,07
		373,50	11,08		
2	Umerket grensepunkt			6484961,05	475857,59

##### Grense 2

Eiendom til venstre: Gnr. 20 bnr. 140

Eiendom til høyre: Gnr. 20 bnr. 54

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
10	Jernbolt i fjell			6484931,66	475847,94
		21,43	22,48		
11	Jernbolt i fjell			6484952,88	475855,36

## Grense 3

Eiendom til venstre: Gnr. 20 bnr. 55

Eiendom til høyre: Gnr. 20 bnr. 54

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
11	Jernbolt i fjell			6484952,88	475855,36
		16,93	8,47		
2	Umerket grensepunkt			6484961,05	475857,59

## Grense 4

Eiendom til venstre: Gnr. 20 bnr. 55

Eiendom til høyre: Gnr. 20 bnr. 103

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
2	Umerket grensepunkt			6484961,05	475857,59
		381,50	7,51		
3	Off. godkj. grensemerke i stein			6484968,25	475855,44
		28,59	19,16		
4	Off. godkj. grensemerke i jord			6484985,51	475863,75
		75,21	11,02		
5	Off. godkj. grensemerke i jord			6484989,69	475873,95
		344,85	9,76		
6	Jernbolt i fjell			6484996,02	475866,51

*Sakskostnader til jordskifteretten, rettskraft og tinglysing og matrikkelføring er sletta fra avgjørelsen.*

**Slutning**

1. Grensene fastsettes slik det går fram av jordskiftekartet pkt. 3, og grensebeskrivelsen pkt. 4 foran.
2. Sakskostnadene fastsettes slik det går fram av pkt. 5 foran.

Sak 21-110854RFA-JAGD/JARD Einerkjerrveien, gnr. 20 i Froland er avsluttet.

23.11.2021

Sign.

Oddvar Kristensen

Rett utdrag

*Ashild Dale*  
Ashild Dale

Saken skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.
Froland (4214)	20	16
Froland (4214)	20	54
Froland (4214)	20	55
Froland (4214)	20	68
Froland (4214)	20	103
Froland (4214)	20	140

**AGDER JORDSKIFTERETT**

Dok 60

Kartverket Tinglysing  
Postboks 600 Sentrum  
3507 HØNEFOSSVår referanse: 21-110854RFA-JAGD/JARD  
Dato: 13.01.2022**Tinglysing - 21-110854RFA-JAGD/JARD Einerkjerrveien, gnr. 20 i  
Froland**

Vi sender tinglysningsutdrag med gjenpart for tinglysing, jf. jordskifteloven § 6-31. Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.
Froland (4214)	20	16
Froland (4214)	20	54
Froland (4214)	20	55
Froland (4214)	20	68
Froland (4214)	20	103
Froland (4214)	20	140

Saken gjelder rettsfastsettende sak.

Vi ber om at følgende blir særskilt anmerket på alle eiendommene:  
Grensefastsetting for grunneiendom.

Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 4 første ledd pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste dokumentet til  
Organisasjonsnummer 926727044  
Agder jordskifterett  
Postboks 788 Stoa, 4809 Arendal

Vi ber om at grunnbokutskrift ikke legges ved når det tinglyste dokumentet returneres.

Med hilsen  
Agder jordskifterett



Åshild Dale  
rådgiver



Rettskopi bekreftes

Postadresse  
Postboks 90, 4401 Flekkefjord  
Postboks 508 Lund, 4605 Kristiansand  
Postboks 788 Stoa, 4809 Arendal

Besøksadresse  
Brogaten 31, Flekkefjord  
Tordensigoldsgate 65, Kristiansand  
Ragrvold Blekstads vei 1, Arendal

E-post  
agder.jordskifterett@domstol.no

Internett  
\*tip: www.domstol.no/jagd

Telefon  
38326170

Organisasjonsnr.  
926727044

Vcdlegg  
- tinglysingsutdrag med gjenpart

**FROLAND KOMMUNE  
INGENIØRVESENET**

**ABONNENTKORT**

GNR.: 20 BNR.: 103 FNR.:

Navn: Nils Blankenberg  
Adresse: 4827 Frolands Verk

**RØRLEGGER**

Firma: \_\_\_\_\_  
Dato: \_\_\_\_\_  
Anm.nr. \_\_\_\_\_

**TYPE ABONNENT**

- Enebolig       Industri       \_\_\_\_\_  
 Hytte       Butikk



**DATA OM LEDNINGENE**

	Dimensjoner			Materiale	PN
	Klammer	T-rør	Ledning		
Vannledning					
Spillvannsledning			110	PVC	
Overvannsledning					

**TILKOPLINGSDATA**

	Kart nr.	Kum	Avst. (m)	Kart nr.	Kum	Avst. (m)
Vannledning						
Spillvannsledning	BP012-123	754	0			
Overvannsledning						

**SPESIELLE INSTALLASJONER**

- Reduksjonsventil       Svømmebasseng  
 Slamavskiller       Olje- og bensinutskiller  
 \_\_\_\_\_       \_\_\_\_\_

**KOORDINATER STOPPEKRAN**

**KOORDINATER TILKOPLINGSSTED**

	X:	Y:
VL	X:	Y:
SP	X: 56 051,490	Y: 11 751,844
OV	X:	Y:

**KARTSKISSE**



Utvendig stoppekran, tilkøplingssted, kummer m.m. skal vises og målssettes nøyaktig.





NILS  
BLANKENBERG  
20/103

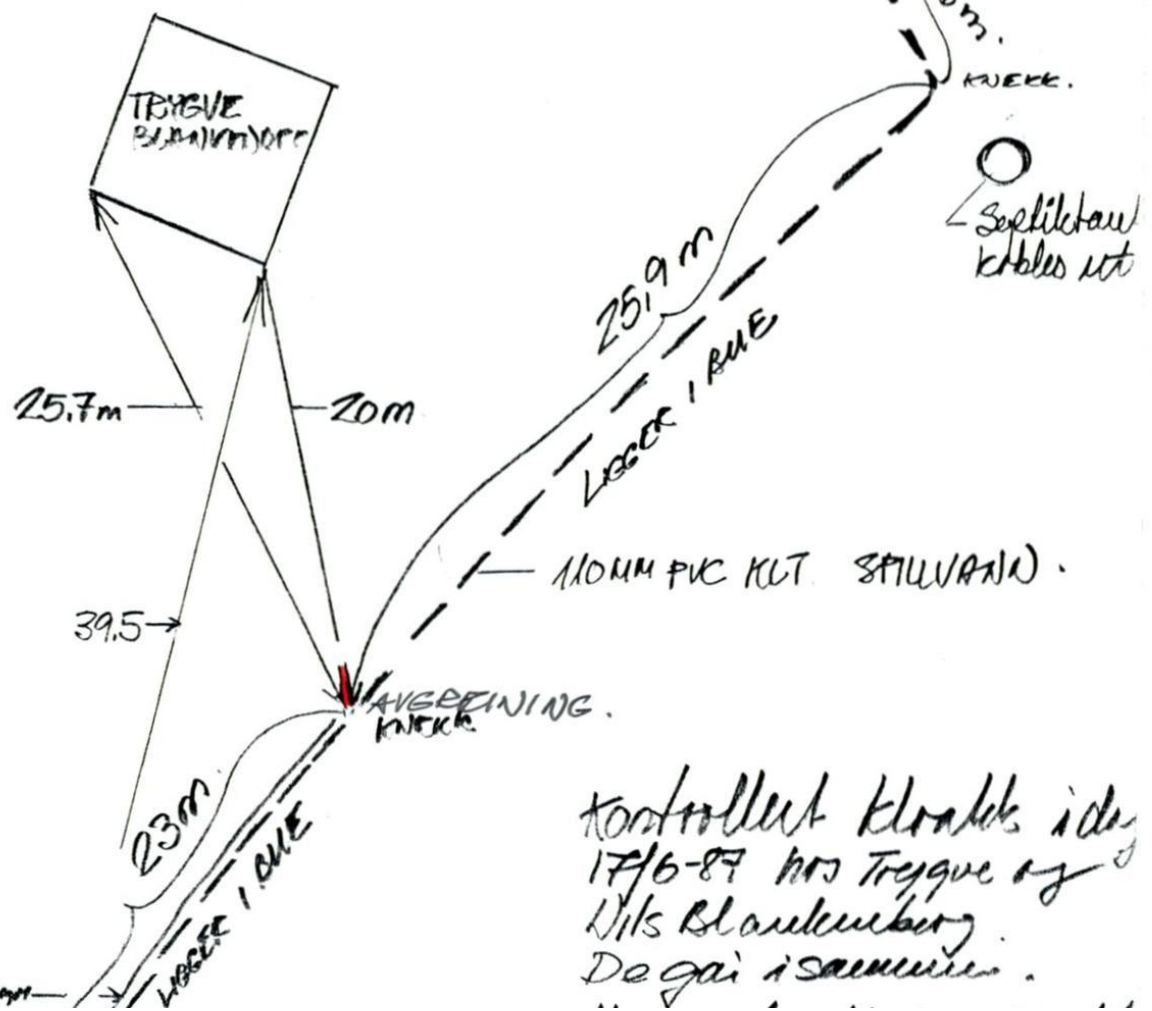
NILS TREYGE  
BLANKENBERG  
KONTROVERT. 17/6-87.

Tok 4 bilder id 1322-1332.

KUTPÅR OG TORRANDE  
UTFORTE JOBBAR FOR  
KURT OVERLAND.

KOBLE FOR ISAMMEN HER 17/6-87.

VEG TIL ENHARTNERAR



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.

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

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

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

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

Einerkjerrveien 36, 4827 FROLANDS VERK

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	Dato/sted

Signatur

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 salgssoppgave 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**

**RUNE NARTEN** | Eiendomsmegler | **404 08 026**

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