

Nordåsen terrasse 26

Nordåsen terrasse - Birkenes



Prisantydning: **kr 3 690 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Smakfull oppusset enebolig med nydelig utsikt - Egen garasje - Stor og solrik terrasse - Barnevennlig område

OMRÅDE

Nordåsen terrasse - Birkenes

ADRESSE

Nordåsen terrasse 26, 4760

BIRKELAND

Prisantydning

kr 3 690 000,-

Omkostninger: **kr 109 750,-**

Totalpris: **kr 3 799 750,-**

Formuesverdi: **kr 707 033,-**

Kommunale avgifter: **kr 12 759,- per år**

Eiendomskatt: **kr 5 596,-**



BRA-i: 156 m²

BRA-e: 19 m²

BRA Total: 175 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1986

Soverom: 2

Rom: 3

Etasje: 2

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 880.8 m²

Runar Høygilt

Eiendomsmegler

948 84 770

runar.hoygilt@sormegleren.no

Sørmeglere AS, avd. Lillesand

Storgata 2D, 4792 Lillesand

37 26 84 00

sormegleren.no

NORDÅSEN TERRASSE 26

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 85, bnr. 52, ideell andel 1/1
i Birkenes kommune.

Areal

BRA - i: 156 m²

BRA - e: 19 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 175 m²

TBA: 98 m²

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 75 m² Gang, Bad (hybel), Vaskerom, Soverom, Kontor/soverom, Stue (hybel), Kjøkken (hybel)

1. etasje

BRA-i: 81 m² Gang, Kjøkken, Stue, Soverom, Bad

TBA fordelt på etasje

Kjeller

68 m²

1. etasje

30 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 19 m² Garasje

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

880.8 m²

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet tomt med asfaltert adkomst, blomsterbed, gressplen og godt med terrassareal.

Beliggenhet

Høyt og fritt beliggende eiendom i populært og attraktivt boligfelt på Birkeland. Området er meget barnevennlig med gangvei til skole, og lekeplass/fotballøkke like i nærheten. Ca. 10min gange til Birkeland sentrum. Populært turområde i kort avstand fra boligen. Ca. 3 mil til Kristiansand og 1,3 mil til Lillesand.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Lossius Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygning oppført i tre over grunnmur av leka og støpt plate. Yttervegger med isolert bindingsverkskonstruksjon kledd med liggende kledning. Saltak tekket med eldre betongstein, undertak av sutak, ellers sløyfer og lekter. Sorte takrenner, nedløpsrør av plast, stedvis sprøytelakkert hvite, ellers beslag på taket av stål. Vinduer med malte karmen og rammer av tre, med 2- og 3-lags isolerglass. Ca. halvparten fra byggeår, ellers nyere utskiftingsår. Malt hovedytterdør i 1. etasje i tre fra 2017. Balkongskyvedør i PVC ut fra stue/kjøkkenen fra 2022. Eldre balkongdør i tre i underetasjen og på soverom i 1. etasje fra byggeår. Balkong og terrasse med nyere terrassebord i tre og nyere glass/aluminiums rekkverk. Noe rekkverk av tre med liggende spiler på nordlig vent veranda.

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt 2:

- Badet i 1 etasje ble renoveret. Støp av gulv, membran på vegger og gulv og flisleggingen på gulv ble utført av Reco Bygg. Badet ble først ferdigstilt i 2024. Utført av faglært med dokumentasjon og ufaglært. Snekkerarbeidet ble utført av selger og selgers far.

- Det ble byttet til rør i rør i hele huset utenom et kort strekke fra utslagsvasken på vaskerommet. Dvs. at det er nye rør på begge badene, begge kjøkkenene og utekranen) utført i 2024 av faglært Jarle Håkedal AS med dokumentasjon.

- På badet som ble renoveret ble det lagt varmekabler i gulv og trukket ledninger til stikkontakt og ny baderomsvifte, utført i 2023 av faglært Elektrotema med dokumentasjon.

- På badet som ble renoveret ble det montert 2 dusjhodet med blandebatteri, vegghegt toalett og kran til baderomsvasken av rørleggere. Utført av faglært Jarle Håkedal AS i 2024 med dokumentasjon.

- Det ble flislagt på vegger på det renoverte badet av flislegger. Jeg har kontoutskrift fra betalingen, men har ikke klart å finne selve fakturaen på arbeidet. Utført av faglært Eimo mur og flis i 2024 uten dokumentasjon.

- Montering av Dusjvegger og baderomsvask og speil på badet som ble renoveret ble montert av selger og selgers far.

- Det ble montert ny baderomsvifte på badet i kjelleren av elektrotema. Dette ble gjort for å få en vifte som starter og går automatisk. Utført av faglært Elektrotema i 2024 med dokumentasjon.

Pkt 3:

- Når det er mye nedbør og vind kan sutaksplatene bli fuktige. Slik jeg har forstått det på fagfolkene skjer dette fordi tak som ble bygget på den aktuelle tiden ikke hadde tette undertak på grunn av valget av sutaksplater som ikke er tette i seg selv. Og med den takvinkelen som er kan det da blåse inn vann under taksteinene. Det kan også renne noe vann langs luftelyren hvis det regner mye.

- Det ble montert en ny luftekanal på kjøkkenet i kjelleren utført av ufaglært i 2024.

Pkt 9:

- Lysene på badet og soverommet kan blinke av og til. Elektrotema har vært og sjekket opp i dette uten at de fikk løst selve problemet. Men det ble noe bedre.

Pkt 10:

- Elektrotema monterte nye kurser i sikringskapet til kjøkkenet i kjelleren, og en egen kurs på garasjen som står oppe med huset. De gjorde også elektrikerarbeidet på badet som ble renoveret og kjøkkenet i kjelleren. Arbeidet ble utført av faglært Elektrotema i 2024, med dokumentasjon.

- Selgers far har montert 2 stikkontakter i gangen, 2 stikkontakter på soverommet oppe, jordingskabel fra dusjen i stikk på soverommet nede og spotter i taket på vaskerommet (ufaglært)

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Pkt 12:

- Badet som ble renoveret hadde en sluk med ødelagt vannlås. Derfor ble gulvet meislet opp og det ble montert ny sluk i baderomsgulvet med en fungerende vannlås. Sluken ble montert av faglærte rørleggere.

Pkt 13:

- Det ble montert ny utekran. Hele rørsystemet ble oppdatert og byttet til rør i rør utenom et lite strekke til utslagsvasken på vaskerommet. Det ble også montert vannskap på kjøkkenet i kjelleren. Og på vaskerommet ligger det rør i en kveil hvor det er påtenkt å sette et vannskap med tiden. Og det ble montert lekkasjevarsler på kjøkkenet oppe i 1 etasje. Utført av faglært Jarle Håkedal AS i 2023 med dokumentasjon.

Pkt 15:

- Det er ukjent hvor godt kjøkkenviften fungerer på kjøkkenet i kjelleren. Selve kjøkkenviften er ny, men utløpet for vifta er vi usikre på hvor fører. Varmekablene i stua i hybelen funket ikke. Elektrotema kom for å ta en kikk på dette og fikk varmekablene til å fungere igjen.

Pkt 16:

- Varmekablene i stua i hybelen funket ikke. Elektrotema kom for å ta en kikk på dette og fikk varmekablene til å fungere igjen. Utført av faglært Elektrotema i 2024, med dokumentasjon.

Pkt 17:

- Uteboden har sprekker og skjevheter.

Pkt 23:

- Usikker på om kommunen skal ha ferdigattest på rommene som ble bruksendret.

Pkt 25:

- Faglærte la varmekabler og strøm på det som var bod med ble kjøkkenet i kjelleren. Det ble også lagt rør av rørleggere. Utført av faglært Elektrotema og Jarle Håkedal i 2023, med dokumentasjon.

- Snekkerarbeidet for å gjøre om bodene til kjøkkenet ble gjort av selger og selgers far. Kommunen har tidligere gitt godkjenning til at boden i kjelleren i hoveddelen kan gjøres om til soverom ved montere en stige opp til vinduet. Takstmann har opplyst at vinduet må også byttes og det må graves større lysgrav for at rommet skal kunne tilfredsstillere dagens krav til soverom.

Pkt 31:

Beskrivelse på arbeidet som er blitt gjort i mitt eie av meg og min far har gjort er allerede gitt.

Pkt 32:

Kommunen har sendt et vedtak om fradeling av garasjene i garasjerekka slik at hver garasje står på en adskilt tomt. Slik det er i dag eier kommunen grunnen garasjene står på. Derfor ble det for ordensskyld slik at kommunen deler opp i flere små tomter slik at hver garasje står på en egen tomt. Garasjen i rekka er i forholdsvis dårlig forfatning. Porten er trådt å åpne og har flere råtne bord. Når det gjelder garasjen som står for seg selv oppe med huset er det blitt lagt ut en egen strømkurs dit av Elektrotema. Garasjeporten må

av og til dras tilbake i et hakk for at den elektriske åpnemekanismen skal fungere for å kunne åpne porten. Garasjen ble bygget før mitt eie så jeg er ikke sikker på om garasjen ble søkt om. Men kommunen har tegningene på garasjen og er informert om at den står litt over på kommunens grenser. Men jeg har ikke fått noe pålegg om at dette har betydning eller at de vil kreve tiltak i forhold til det. Garasjen er enkel og uisolert. Den har fremstått tørt i mitt eie og fungert fint for mitt bruk.

Innhold

Boligen har følgende innhold:

Kjeller: Gang, Bad (hybel), Vaskerom, Soverom, Kontor/soverom (ikke godkjent for varig opphold) , Stue (hybel), Kjøkken (hybel)

1. etasje: Gang, Kjøkken, Stue, Soverom, Bad

Standard

INNVENDIG

Hovedsakelig laminat på gulv, malte plater på vegger og i himling som er betydelig oppgradert siden 2019. Profilerte malte tre- og lettdører fra ulike monteringsår. Ny moderne design-trapp mellom etasjer med trappetrinn i tre, vanger av stål og rekkverk av glass med håndlist av tre. Bjelkelag mellom etasjer av tre.

VÅTROM

- Bad med fliser på gulv og vegger og spileplater i takhimling. Rommet er innredet med vegghengt toalett, dusjnische med glassvegger og baderomsinnredning med nedfelt servant.
- Vaskerom med vinylbelegg på gulv, malte plater og malte pussede Leca vegger og malt himling. Rommet er innredet utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og innredning fra IKEA.
- Bad i underetasjen med fliser på gulv, våtromsplater på vegger og panel i takhimling. Badet er innredet med innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

KJØKKEN

Nærmest ny kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin, 2 stk. kjøl-/fryseskap, vinskåp, stekeovn og induksjonstopp med avtrekksvifte.

I hybel er det montert en brukt kjøkkeninnredning med profilerte fronter og nyere laminert benkeplate. Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin. Det er også opplegg for vaskemaskin i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Nyere vannrør av plast i hele boligen med unntak av lokale strekk på vaskerom. Avløpsrør av plast.
- Generell luftutskifting i boligen skjer ved naturlig ventilasjon fra luftespalte i vinduer og ved at vinduer åpnes.
- Ca. 200 liters varmtvannstank fra 2015.
- Boligen varmes opp via vedfyring, varmepumpe og annet elektrisk.

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Lossius Takst AS den 23.10.2024, 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:

Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden og fremstår i god teknisk stand. Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser ved boligen utover den forventede slitasjen på grunnlag av alder, utenom enkelte punkter som fremkommer i rapporten. Merk: Enkelte bygningsdeler kan være i god stand og helhetlig være vurdert/merket som TG1 i beskrivelsestekst, mens samme bygningsdel kan ha lokale avvik merket TG2. Oppsummering av avvik som defineres som TG2 vises fra side 6 i rapporten. Det er ingen avvik som vurderes som TG3. Hele rapporten må leses!

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3:

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

- Enkelte arbeider som er utført i selgers eietid er utført av selgers far, dvs. ikke elektroinstallasjonsvirksomhet. Blant annet har han montert spotter i tak på vaskerom, stikkontakt i gang og på et soverom, jordings kabel ved dusj på bad etc. Henviser til selger for videre detaljert informasjon. Kontroll og godkjenning av dette må utføres av elektroinstallasjonsvirksomhet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

- Full historikk på anlegget foreligger ikke. Samsvarserklæring på alt arbeid som er utført av elektroinstallasjonsvirksomhet foreligger ikke. Anleggets historikk er ukjent og bør derfor kontrolleres i sin helhet.

Utvendig > Taktekking

Det er avvik:

- Områder med fuktskjolder registrert på undertak på loft, blant annet nær luftelyre. Selger opplyser at det i perioder med nedbør og sterk vind, kan komme noe vann inn på kaldtloft. Se også foto i punkt for takkonstruksjoner.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak og taktekke.

Utvendig > Nedløp og beslag

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
- Det mangler snøfangere på taket.
- Noe av takrenner og nedløp er sprøytelakkert og avsluttet tilfeldig på renne.

Utvendig > Veggkonstruksjon

- Stedvis mangler vannbord på tak maling.
- Det er begrenset lufting bak nederste kledningsbord.
- Hjørnebord mangler synlig musetetting.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

- Loftsluken er av eldre type og er ikke isolert eller damptett og den mangler fjæring.
- Det ble registrert noe tilfeldig bruk av isolasjon på innsiden av gavlvegg på loft. Denne har ingen hensikt da rommet er et kaldtloft.
- Det er ukjente løsninger for spotter i takhimling mot kaldtloft, om disse er plassert i damptette bokser, og omfang av isolasjon over disse.

Utvendig > Vinduer

- Eldre vinduer: På grunn av vinduenes alder må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert. Det ble imidlertid ikke registrert symptom av punktering på befaringsdagen.

Utvendig > Dører

- Eldre balkongdør i underetasjen og balkongdør på soverom: Basert på alder må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert. Det ble imidlertid ikke registrert symptom av punktering på befaringsdagen.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Terrasse ut fra underetasjen har skjevt dekke. Verandaen var tidligere også skjev, men er rettet opp i noe i senere tid, men er fremdeles ikke helt rett.
- Rekkverk tilhørende terrasse er også noe skjevt.
- Deler av veranda i 1. etasje er bygd over en åpen bod av Leca/betong. denne hadde sig og sprekker.
- Platting ved inngangsparti har manglende fuger mellom skiferstein.

Utvendig > Utvendige trapper

- Trapper mangler rekkverk/håndløper.
- Det er manglende fuger på trapp ved inngangsparti, samt at oppdeling av øverste trinn er ulik de

resterende.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

- Målt høydeforskjell på på 2 meters lengde var stedvis mellom 10 mm. og 20 mm. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 2 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det ble registrert noe knirk i gulv ved kjøkkenøy.

Innvendig > Innvendige trapper

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig > Innvendige dører

- Skyvedør mellom stue og gang mangler styrebeslag, håndtak og er noe trå. Denne døren har også noe skader på dørbblad.
- Enkelte dører er noe skjevt satt inn mellom karm og dørbblad.

- Det ble registrert noe svellskade nederst på dørbblad på bad antagelig grunnet lite bruk av avtrekksvifte.

Våtrom > Underetasje > Bad (hybel) > Sluk, membran og tettesjikt

Dusjkabinett har ben som står direkte på slukrist.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv

Våtromsgulvet har ikke fallforhold mot sluk som tilfredsstiller krav til lekkasjesikring. Høydeforskjell mellom sluk og topp tettesjikt ved dør er under 25 mm. Ved en eventuell større lekkasje, vil vann kunne renne ut i tilstøtende rom før det finner veien til sluk.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

- Det kan ikke utelukkes at belegg og sluk er fra byggeåret og at over halvparten av forventet levetid er utgått på sluk/belegg.
- Belegg/tettesjikt punktert og kuttet ved dør.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon

- Rommet har kun naturlig ventilasjon og mangler tilluftsløsning fra oppvarmet rom.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

- Det ble ikke registrert komfyrvakt på kjøkkenet.

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken (hybel) > Overflater og innredning

- Det ble ikke registrert lekkasjevarsler på kjøkkenet.

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken (hybel) > Avtrekk

- Avtrekkskanal er ikke bokset inn/henger løst.

Tomteforhold > Drenering

- Det er ukjent type løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur. Kun stedvis synlig grunnmursplast mot syd. Videre er utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er muligens avsluttet under utvendig terreng eller mangler.

- Dreneringsløsninger er over 30 år. Over halvparten av forventet levetid er utgått på dreneringsløsninger.
- Det ble registrert fuktvandring i grunnmur til utvendig åpen bod.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

- Det kan ikke utelukkes at utvendige vann/avløpsledninger er fra byggeår. Kombinasjonen av alder- og materiale på utvendige vann- og avløpssystemet tilsier at man må regne med utskiftninger på sikt.

TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Innvendig > Radon

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger. Boligen ligger for øvrig i et område skravert gult, som betyr aktsomhet "moderat til lav" iht. DSA, som vil si, "lite sannsynlig skadelig", eller "normale forekomster".

Innvendig > Pipe og ildsted

- Det var ikke montert ildfast plate foran sotluke i underetasjen.

Våtrom > Underetasje > Bad (hybel) > Overflater Gulv

- Fallforhold på selve gulvet er ikke helt ihht. dagens krav, men fungerer så lenge det benyttes dusjkabinett.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

- Det manglet noe ferdigstillelse av arbeider i tak på befaringsdagen.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

- Dør plassert innenfor hva som regnes som våtsone.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Ventilator med kullfilter skal ihht. takstbransjens retningslinjer vurderes som TG2. Dette blant annet

for å gjøre kjøper oppmerksom på at dette er en installasjon som trenger jevnlig vedlikehold og utskifting av filter.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

- Vannrør på vaskerom er av eldre type kobberør. Over halvparten av forventet brukstid er utgått på disse. Nye rør ligger klart løst i rommet for senere tilkobling. Se foto.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

- Vurdering er basert på alder og gjelder eldre støpejernsrør under støp som er over 25 år. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

- Det er ikke ventil i rommet som er godkjent som soverom i underetasjens hoveddel.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

- Det ble registrert enkelte løsnede stein og sprekker i muren.

Tomteforhold > Terrengforhold

- Boligen ligger i skrånet terreng med stedvis noe fall mot bygningen.

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

Innbo og løsøre

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

Lampe over kjøkkenøy medfølger ikke.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap, fryseskap, komfyr, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og vinskaf.

TV/Internett/Bredbånd

Boligen har innlagt fibernett.

Parkering

Parkering på eget tomt, garasje eller i garasje i rekke.

Det gjøres oppmerksom på at det er usikkerhet knyttet til hjemmelsforhold til garasjeplassen i rekke. Eier og

tidligere eiere av eiendommen har benyttet en garasje plass i rekke. Garasjen ligger på gnr. 85 bnr. 239, eier har benyttet garasje nummer 2 fra venstre i rekken. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon som sikrer at denne eiendommen vil få hjemmel til garasje plass i rekke. Kommunen opplyser at de holder på med kartlegging / opprydding av eierskap og hjemmelsforholdet til garasjene som ligger på kommunal grunn. Kommunen har ikke foreløpig funnet ut hvem som eier hvilken garasje og det er ikke avklart hvordan kommunen vil løse oppryddingen av garasjeplassene. Fordelingen av garasjeplassene er ikke avklart og kan bli organisert som et realsameie / tingsrettslig sameie / seksjonering / festeforhold etc.

Kjøper er gjort oppmerksom på at det er uvisst hvorvidt man vil få hjemmel til en garasje plass eller ikke. Dersom kommunen avklarer at denne eiendommen skal ha rett til en garasje plass forplikter kjøper seg til å signere på nødvendige dokumenter samt at kjøper blir ansvarlig for alle kostnader forbundet med å formalisere fordelingen av garasjene. Kjøper overtar risiko / ansvar / kostnader forbundet med det uavklarte hjemmelsforholdet til garasjeplassen i rekke.

Forsikrings selskap

IF Skadeforsikring

ENERGI

Oppvarming

Oppvarming via elektriske varmekabler i bad 2 etasje, og stue, bad og kjøkken i hybel, det er peisovn og varmepumpe i stue 2. etasje. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 12 759

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Omfatter vann, avløp og feiegebyr.

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2024 er kr. 5.110,-

Eiendomsskatt

Kr 5 596

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 707 033

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 686 725

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:

4216/85/52:

28.11.1985 - Dokumentnr: 9231 - Rettigheter iflg. skjøte

Diverse rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt fra kommunen.

27.01.1981 - Dokumentnr: 456 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4216 Gnr:85 Bnr:14

01.01.2020 - Dokumentnr: 1581732 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0928 Gnr:85 Bnr:52

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse på grunn av ukjent årsak. 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 18.11.2024. Ferdigattesten gjelder bruksendring fra bod til kjøkken. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

En mindre del av garasjen er bygget ut over eiendommens tomtegrense og over på gnr. 85 bnr. 14 hvor kommunen er hjemmelshaver. Kjøper overtar ansvar / risiko / eventuelle kostnader for garasjens plassering på tomten.

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens planløsning. En del av entréen samt kontor/soverom i underetasjen er innredet og bruksendret etter at ferdigattest er gitt. Rommene er byggemeldt som henholdsvis "Bodrom og hobby/sport. De ombygde rommene ER IKKE godkjent til varig opphold/beboelse. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til "Boliger", tilhører reguleringsplan "Nordåsen 3, gnr. 85 bnr. 14", datert 21.10.1977. 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

Det er innredet hybel i boligen. Denne leies ut per 21.11.24 for kr. 8500,- inkl. strøm og internett.

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 eiendomsmeidler 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 3 690 000

Totalpris

Kr 3 799 750

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 690 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

92 250,00 (Dokumentavgift)
16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

93 250,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
109 750,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

3 783 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
3 799 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

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

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på 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. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 2,00 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 14.950,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 11.000,-

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

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 112 150,00,- inkl. mva.

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

Selger

Nina Haraldseid

Oppdragsansvarlig

Runar Høygilt

Eiendomsmegler

runar.hoygilt@sormegleren.no

Tlf: 948 84 770

Ansvarlig megler

Runar Høygilt

Eiendomsmegler

runar.hoygilt@sormegleren.no

Tlf: 948 84 770

Sørmeidleren AS, avd. Lillesand, Storgata 2D

4792 Lillesand

Tlf: 372 68 400

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

22.11.2024



Koselig hageområde med bed og plen.





Overbygd inngangsparti.



Moderne fargevalg på vegger



Videre kommer vi inn på kjøkkenet og til stuen.



På kjøkkenet er det integrerte hvitevarer som: vinskap, oppvaskmaskin, 2 stk. kjøl-/fryseskap, stekeovn, microbølgeovn og induksjonstopp med avtrekksvifte.



Fra kjøkkenet får min godt utbytte av utsikten!



I stuen er det oppvarming via både peisovn og varmepumpe.



Lekker glassrekkverk på trappen til underetasjen.



I underetasjen finner du gang/tv-stue.





Hobbyrom i underetasje (ikke godkjent for varig opphold)



Videre er det stort vaskerom innenfor med opplegg til tørketrommel og vaskemaskin.



Soverommet i 2. etasje.



Her er det godt med garderobeskap og utgang til terrassen.



Dusjen har doble armaturer samt stilren slukrist.



Pent og moderne flislagt bad. Her har du dusjnise, toalett og servant med oppbevaring.



Hybelen har inngang fra veranda til stue.



Her er det plass til sofa og tv-møblement.



Kjøkkenet i hybelen er romslig og har hvitevarer som kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin, vaskemaskin og ventilator.





Badet er utstyrt med dusj, toalett, servant med skuffer. Her er det varmekabler i gulv.



Soverommet i hybelen.





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

Plantegning overetasje.



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

Plantegning underetasje og hybel.

Nabolagsprofil

Nordåsen terrasse 26 - Nabolaget Nordåsen - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Speiderveien Linje 36, 133, 134	9 min 0.6 km
Birkeland Tomta/Fritun Linje 36, 133, 134, 1910, 1933	12 min 0.9 km
Kristiansand Kjevik	25 min
Vennesla stasjon Linje F5	30 min 24.5 km
Randøyane Linje 91	25.9 km

Skoler

Birkeland skole (1-7 kl.) 461 elever, 22 klasser	20 min 1.4 km
Valstrand skole (8-10 kl.) 230 elever, 11 klasser	17 min 1.2 km
Møglestu videregående skole 405 elever, 21 klasser	13 min 12 km
Vennesla videregående skole 624 elever	26 min 21.5 km

«Lite nabolag der alle er venner og man vet alltid hva som skjer. Veldig hyggelig og koselig.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

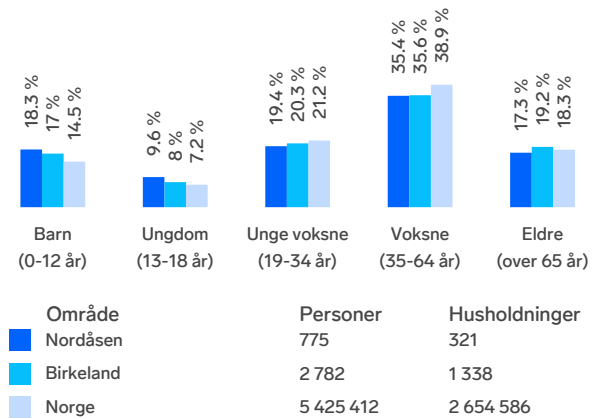
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Birkenes FUS barnehage (1-5 år) 73 barn	7 min 0.5 km
Hampehaugen barnehage (1-5 år) 77 barn	19 min 1.4 km
Natveitåsen barnehage (1-5 år) 59 barn	4 min 3.3 km

Dagligvare

Coop Extra Birkeland Post i butikk, PostNord	14 min 1.1 km
Kiwi Birkeland PostNord	17 min 1.2 km




Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 96/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 88/100

 **Gateparkering**
Lett 85/100

Sport

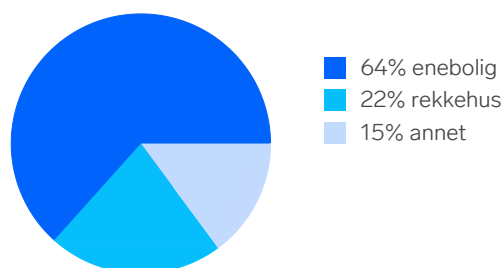
 Nordåsen terrasse ballbinge 4 min 
Fotball 0.3 km

 Rennehaven balløkke og lekeplass 16 min 
Ballspill 1.1 km

 Instinct Birkeland 25 min 

 SKY Fitness Lillesand 14 min 

Boligmasse

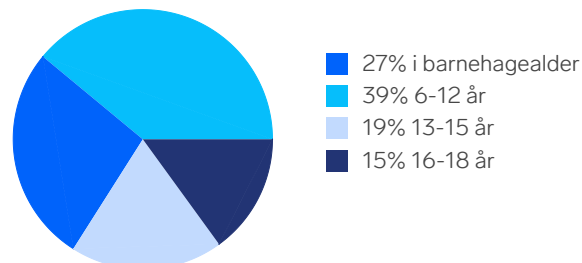


Varer/Tjenester

 Lillesand Senter 15 min 

 Birkeland Apotek 13 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn






Flerfamilier



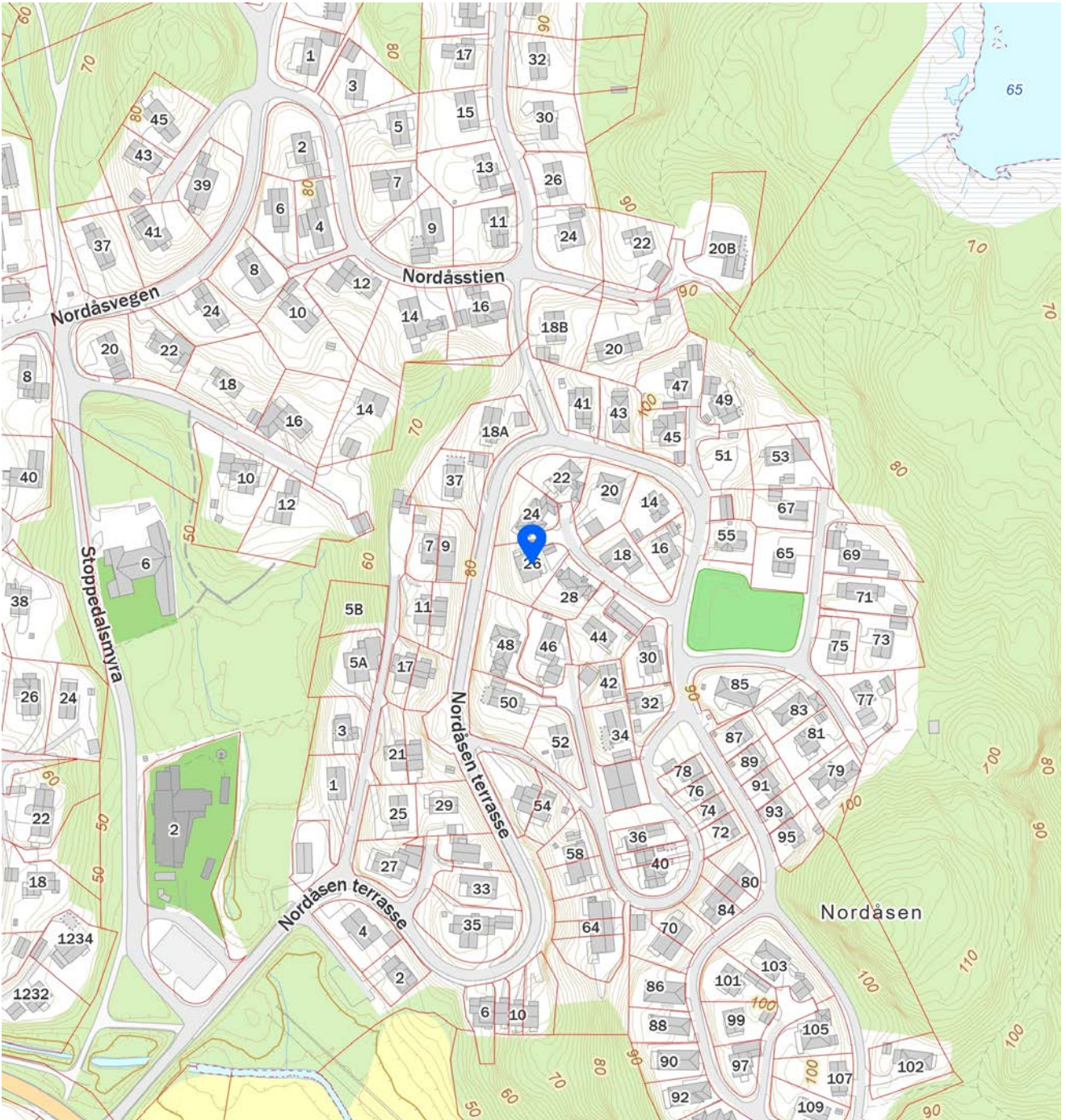
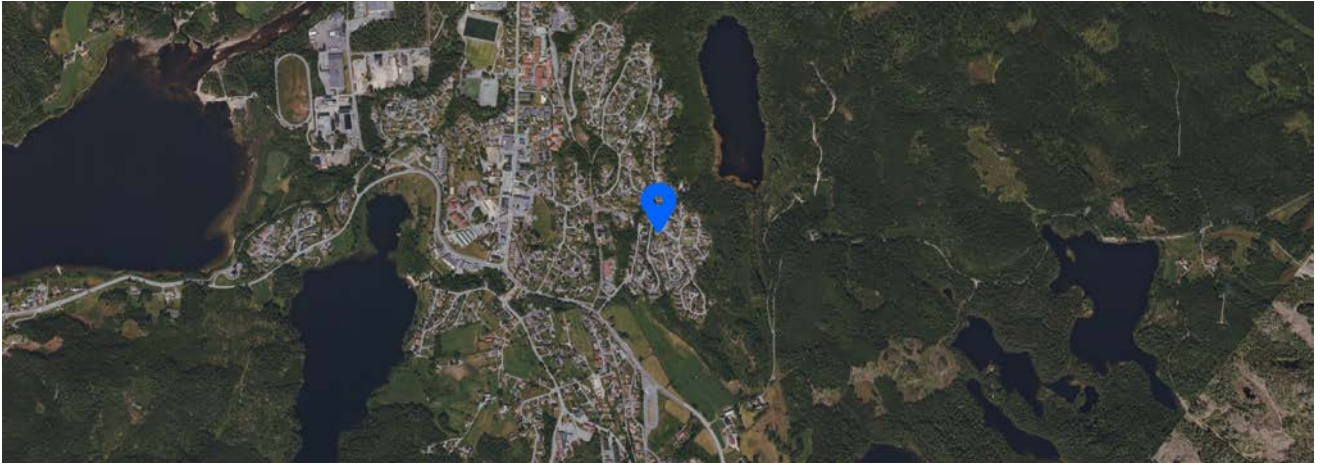
0%

43%

 Nordåsen
 Birkeland
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

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

..forts. neste side

N.H.

Selgers initialer

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

Eventuelle endringer i løse- og tilbehørslisten kommenteres under:

Lampe over kjøkkenøy medfølger ikke.

Birkeland 02.10.2024

Sted/dato

Nina Haraldseid

Selgers signatur

Selgers signatur

Tilstandsrapport

📍 Nordåsen terrasse 26, 4760 BIRKELAND

📖 BIRKENES kommune

gnr. 85, bnr. 52

Sum areal alle bygg: BRA: 175 m² BRA-i: 156 m²



Befaringsdato: 23.10.2024

Rapportdato: 15.11.2024

Oppdragsnr.: 20811-1706

Referansennummer: HV1967

Autorisert foretak: Lossius Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ruben Lossius

Vår ref: Ruben Lossius



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 bygnings sakkyndige 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. Bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige 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.

Om Lossius Takst AS

Lossius Takst AS er et takst- og bygningskontroll foretak som leverer tjenester i hele Agder. Vi utfører jevnlig oppdrag i Kristiansand, Lillesand, Grimstad, Arendal, Birkenes og Vennesla. I tillegg har vi faste turer i innlandet av østlige deler av Agder, samt Setesdal, Brokke og Hovden.

Vi tilbyr blant annet:

Tilstandsrapport, verditakst av bolig og tomt, byggelånsoppfølging, reklamasjon, skadetakst, skjønnsvurdering, bistand ved overtagelse av bolig, våtromskontroll, forhåndsregistrering før gravearbeid/rystelser og annet.

KONTAKT OSS gjerne på telefon, sms eller e-post. For ytterligere info, besøk vår hjemmeside eller på Facebook.



Rapportansvarlig

Ruben Lossius

Uavhengig Takstingeniør

ruben@lossiustakst.no

468 37 434



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

KONKLUSJON TILSTAND - ENEBOLIG

Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden og fremstår i god teknisk stand. Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser ved boligen utover den forventede slitasjen på grunnlag av alder, utenom enkelte punkter som fremkommer i rapporten.

Merk: Enkelte bygningsdeler kan være i god stand og helhetlig være vurdert/merket som TG1 i beskrivelsestekst, mens samme bygningsdel kan ha lokale avvik merket TG2.

Oppsummering av avvik som defineres som TG2 vises fra side 6 i rapporten. Det er ingen avvik som vurderes som TG3. Hele rapporten må leses!

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygning oppført i tre over grunnmur av leka og støpt plate. Yttervegger med isolert bindingsverkskonstruksjon kledd med liggende kledning. Saltak tekket med eldre betongstein, undertak av sutak, ellers sløyfer og lekter. Sorte takrenner, nedløpsrør av plast, stedvis sprøytelakkert hvite. ellers beslag på taket av stål.

Vinduer med malte karmen og rammer av tre, med 2- og 3-lags isolerglass. Ca. halvparten fra byggeår, ellers nyere utskiftingsår.

Malt hovedytterdør i 1. etasje i tre fra 2017. Balkongskyvedør i PVC ut fra stue/kjøkken fra 2022. Eldre balkongdør i tre i underetasjen og på soverom i 1. etasje fra byggeår.

Balkong og terrasse med nyere terrassebord i tre og nyere glass/aluminiums rekkverk. Noe rekkverk av tre med liggende spiler på nordlig vent veranda.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Hovedsakelig laminat på gulv, malte plater på vegger og i himling som er betydelig oppgradert siden 2019. Profilerte malte tre- og lettdører fra ulike monteringsår

Ny moderne design-trapp mellom etasjer med trappetrinn i tre, vanger av stål og rekkverk av glass med håndlist av tre. Bjelkelag mellom etasjer av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

- Bad med fliser på gulv og vegger og spileplater i takhimling. Rommet er innredet med vegghengt toalett, dusjnise med glassvegger og baderomsinnredning med nedfelt servant.

- Vaskerom med vinylbelegg på gulv, malte plater og malte pussede Leca vegger og malt himling. Rommet er innredet utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og innredning fra IKEA.

- Bad i underetasjen med fliser på gulv, våtromsplater på vegger og panel i takhimling. Badet er innredet med innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Nærmest ny kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin, 2 stk. kjøl-/fryseskap, vinskapp, stekeovn og induksjonstopp med avtrekksvifte.

I hybel er det montert en brukt kjøkkeninnredning med profilerte fronter og nyere laminert benkeplate. Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin. Det er også opplegg for vaskemaskin i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- Nyere vannrør av plast i hele boligen med unntak av lokale strekk på vaskerom. Avløpsrør av plast.

- Generell luftutskifting i boligen skjer ved naturlig ventilasjon fra luftespalte i vinduer og ved at vinduer åpnes.

- Ca. 200 liters varmtvannstank fra 2015.

- Boligen varmes opp via vedfyring, varmepumpe og annet elektrisk.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

1. etasje:

- Tegninger viser bod i 1. etasjen. Denne fremstod som åpen entré/garderobe på befaringsdagen.
- Tegninger viser annen plassering på trapp mot kjeller.
- Tegninger viser vegger og inndelt kjøkken. Dette fremstod som en åpen stue/kjøkken løsning.

Underetasjen:

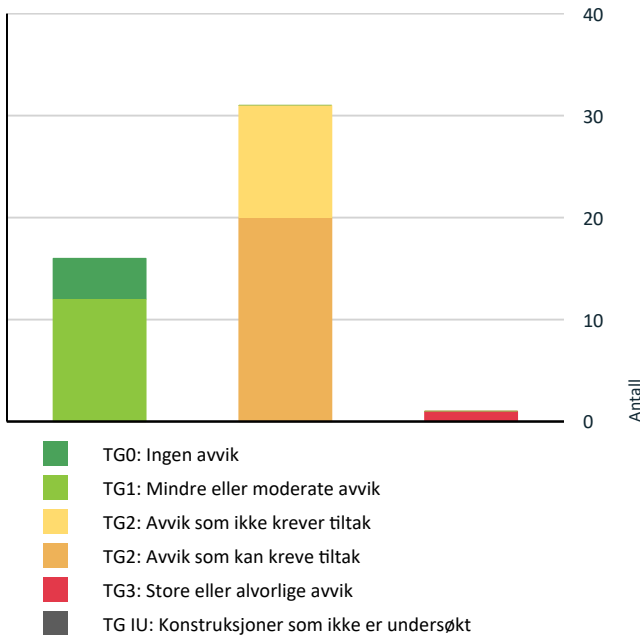
- Tegninger viser soverom hvor trappen nå kommer ned.
- Tegninger viser (hobby/sport) rom i nordøstlig del av underetasjen. Dette rommet fremstod som et oppholdsrom med seng. Det gjøres oppmerksom på at vindusstørrelsen og plassering av vindu høyt på vegg, samt liten lysgrav gjør at dette rommet ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav til rom for varig opphold.
- Tegninger viser 2 rom merket klær/mat. Dette rommet fremstod som hybelkjøkken.

Garasje

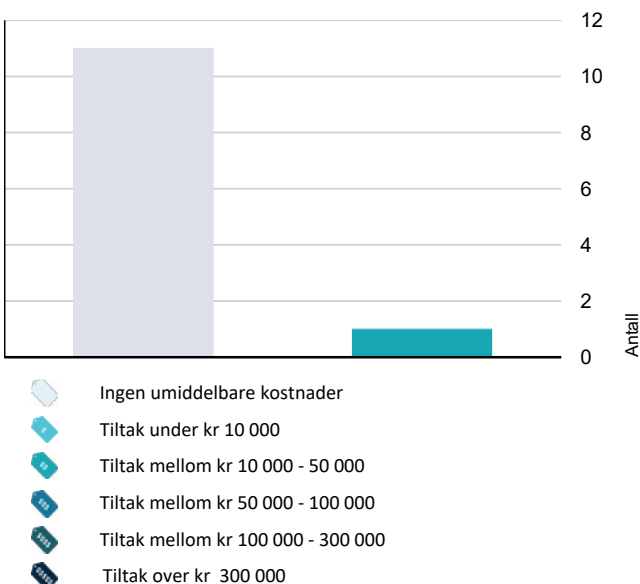
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

TG 3:

- Enkelte arbeider som er utført i selgers eietid er utført av selgers far, dvs. ikke elektroinstallasjonsvirksomhet. Blant annet har han montert spotter i tak på vaskerom, stikkontakt i gang og på et soverom, jordings kabel ved dusj på bad etc. Henviser til selger for videre detaljert informasjon. Kontroll og godkjenning av dette må utføres av elektroinstallasjonsvirksomhet.

TG 2:

- Full historikk på anlegget foreligger ikke. Samsvarserklæring på alt arbeid som er utført av elektroinstallasjonsvirksomhet foreligger ikke. Anleggets historikk er ukjent og bør derfor kontrolleres i sin helhet.

Kostnadsestimat er satt med usikkerhet.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Områder med fuktskjolder registrert på undertak på loft, blant annet nær luftelyre. Selger opplyser at det i perioder med nedbør og sterk vind, kan komme noe vann inn på kaldtloft. Se også foto i punkt for takkonstruksjoner.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak og taktekke.

Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
- Det mangler snøfangere på taket.
- Noe av takrenner og nedløp er sprøytelakkert og avsluttet tilfeldig på renne.

Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

- Stedvis mangler vannbord på tak maling.
- Det er begrenset lufting bak nederste kledningsbord.
- Hjørnebord mangler synlig musetetting.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Loftsluken er av eldre type og er ikke isolert eller dampnett og den mangler fjæring.
- Det ble registrert noe tilfeldig bruk av isolasjon på innsiden av gavlvegg på loft. Denne har ingen hensikt da rommet er et kaldtloft.
- Det er ukjente løsninger for spotter i takhimling mot kaldtloft, om disse er plassert i dampette bokser, og omfang av isolasjon over disse.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Eldre vinduer: På grunn av vinduenes alder må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert. Det ble imidlertid ikke registrert symptom av punktering på befaringsdagen. TG2. .

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Eldre balkongdør i underetasjen og balkondør på soverom: Basert på alder må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert. Det ble imidlertid ikke registrert symptom av punktering på befaringsdagen.

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

Det er avvik:

- Terrasse ut fra underetasjen har skjevt dekke. Verandaen var tidligere også skjev, men er rettet opp i noe i senere tid, men er fremdeles ikke helt rett.
- Rekkverk tilhørende terrasse er også noe skjevt.
- Deler av veranda i 1. etasje er bygd over en åpen bod av Leca/betong. denne hadde sig og sprekker.
- Platting ved inngangsparti har manglende fuger mellom skiferstein.

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

Det er avvik:

- Trapper mangler rekkverk/håndløper.
- Det er manglende fuger på trapp ved inngangsparti, samt at oppdeling av øverste trinn er ulik de resterende.

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

Det er avvik:

- Målt høydeforskjell på på 2 meters lengde var stedvis mellom 10 mm. og 20 mm. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 2 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det ble registrert noe knirk i gulv ved kjøkkenøy.

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

Det er avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

Det er avvik:

- Skyvedør mellom stue og gang mangler styrebeslag, håndtak og er noe trå. Denne døren har også noe skader på dørbblad.
- Enkelte dører er noe skjevt satt inn mellom karm og dørbblad.
- Det ble registrert noe svekkede nederst på dørbblad på bad antagelig grunnet lite bruk av avtrekksvifte.

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

Det er avvik:

- Dusjkabinett har ben som står direkte på slukrist.

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Våtromsgulvet har ikke fallforhold mot sluk som tilfredsstillende krav til lekkasjesikring. Høydeforskjell mellom sluk og topp tettesjikt ved dør er under 25 mm. Ved en eventuell større lekkasje, vil vann kunne renne ut i tilstøtende rom før det finner veien til sluk.

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

Det er avvik:

- Det kan ikke utelukkes at belegg og sluk er fra byggeåret og at over halvparten av forventet levetid er utgått på sluk/belegg.
- Belegg/tettesjikt punktert og kuttet ved dør.

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

- Rommet har kun naturlig ventilasjon og mangler tilluftsløsning fra oppvarmet rom.

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

Det er avvik:

- Det ble ikke registrert komfyrvakt på kjøkkenet.

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

Det er avvik:

- Det ble ikke registrert lekkasjevarsler på kjøkkenet.

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

Det er avvik:

- Avtrekkskanal er ikke bokset inn/henger løst.

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

Det er avvik:

- Det er ukjent type løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur. Kun stedvis synlig grunnmursplast mot syd. Videre er utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er muligens avsluttet under utvendig terreng eller mangler.

- Dreneringsløsninger er over 30 år. Over halvparten av forventet levetid er utgått på dreneringsløsninger.

- Det ble registrert fuktvandring i grunnmur til utvendig åpen bod.

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

Det er avvik:

- Det kan ikke utelukkes at utvendige vann/avløpsledninger er fra byggeår. Kombinasjonen av alder- og materiale på utvendige vann- og avløpssystemet tilsier at man må regne med utskiftinger på sikt.

TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er avvik:


- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger. Boligen ligger for øvrig i et område skravert gult, som betyr aktsomhet "moderat til lav" iht. DSA, som vil si, "lite sannsynlig skadelig", eller "normale forekomster".

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:

- Det var ikke montert ildfast plate foran sotluke i underetasjen.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:


- Fallforhold på selve gulvet er ikke helt ihht. dagens krav, men fungerer så lenge det benyttes dusjkabinett.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:


- Det manglet noe ferdigstillelse av arbeider i tak på befaringdagen.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Dør plassert innenfor hva som regnes som våtsone.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Ventilator med kullfilter skal ihht. takstbransjens retningslinjer vurderes som TG2. Dette blant annet for å gjøre kjøper oppmerksom på at dette er en installasjon som trenger jevnlig vedlikehold og utskifting av filter.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:

- Vannrør på vaskerom er av eldre type kobberør. Over halvparten av forventet brukstid er utgått på disse. Nye rør ligger klart løst i rommet for senere tilkobling. Se foto.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

- Vurdering er basert på alder og gjelder eldre støpejernsrør under støp som er over 25 år. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er ikke ventil i rommet som er godkjent som soverom i underetasjens hoveddel.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble registrert enkelte løsnede stein og sprekker i muren.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Boligen ligger i skrånet terreng med stedvis noe fall mot bygningen.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

ENEBOGIG



Byggeår
1986

Kommentar
Iflg. eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak tekket med eldre betongstein fra byggeår. Enkelte stein er tilsynelatende skiftet i senere tid. Undertak i hovedsak av sutak, (noe panel/taktro), ellers sløyfer og lekter.

Undertak fremstår tørt på loft, men sutaksplater har noe stedvise fuktskjolder. Selger opplyser imidlertid at det tidvis i perioder med sterk vind og nedbør kan trekke inn vann/fukt på kaldtloft.

Takstein er over 30 år. Alder tilsier oppsyn og fremtidig utskiftning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Områder med fuktskjolder registrert på undertak på loft, blant annet nær luftelyre. Selger opplyser at det i perioder med nedbør og sterk vind, kan komme noe vann inn på kaldtloft. Se også foto i punkt for takkonstruksjoner.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak og taktekke.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det anbefales ytterligere undersøkelser. Loft bør holdes under oppsyn. Lokal utbedring er påregnelig der det kommer inn vann.

- Tidspunkt for utskiftning av taktekke og undertak nærmer seg, men eksakt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Anbefaling: Sutak var tidligere vanlig å bruke som undertak på boliger. I ettertid har det vist seg at dette undertaket har svakheter med tanke på inndriv av fukksnø og regnvann i perioder med sterk vind. Når taktekket og undertak skal skiftes ut bør det vurderes å bytte ut sutak med et undertak med bedre kvaliteter.



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør av plast, ellers beslag på taket av stål. Antagelig fra byggeår. Det gjøres oppmerksom på at takrenner og nedløp i nyere tid stedvis er sprøytelakkert fra sort til hvit.

Nedløpsvann føres videre til terreng.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

- Det mangler snøfangere på taket.

- Noe av takrenner og nedløp er sprøytelakkert og avsluttet tilfeldig på renne.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Snøfangere bør montres på tak over/i nærhet til der folk og husdyr kan oppholde seg/ferdes, men var ikke et krav på oppføringstidspunktet. Takvinkel er også forholdsvis svakt skrånet. I kombinasjon av svak skrånet takvinkel og ru takstein vil dette ofte være en tilfredsstillende snøsikring.

Tilstandsrapport



TO 2 Veggkonstruksjon

Isolert bindingsverkskonstruksjon kledd med liggende bordkledning fra byggeår. Tidligere eier har malt/sprøytemalt boligen fra brun til hvit.

Kledningen fremstår vedlikeholdt og i normal påregnelig stand, men med stedvis noe tegn til oppsprukket treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Stedvis mangler vannbord på tak maling.
 - Det er begrenset lufting bak nederste kledningsbord.
 - Hjørnebord mangler synlig musetetting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Utbedring av overnevnte bør utføres.
 - Det bør videre undersøkes om boligen er musetett.

TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltaksformet luftet plassbygd sperrekonstruksjon med "knestøtter", men uten mønedrager. Synlig åpning for lufting i gesimskasser. Undertak av sutaksplater.

Det ble for øvrig ikke registrert indikasjon på vesentlige skjevheter i konstruksjon, men sperrekonstruksjonen fremstår noe underdimensjonert da det ikke er mønedrager.

Kaldtloft er kun inspisert fra loftstrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Loftsluken er av eldre type og er ikke isolert eller dampnett og den mangler fjæring.
 - Det ble registrert noe tilfeldig bruk av isolasjon på innsiden av gavlvegg på loft. Denne har ingen hensikt da rommet er et kaldtloft.
 - Det er ukjente løsninger for spotter i takhimling mot kaldtloft, om disse er plassert i damprette bokser, og omfang av isolasjon over disse.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Ny isolert og damptett inspeksjonsluke/trapp anbefales montert.
- Det anbefales ytterligere kontroll rundt spotter i himling mot kaldtloft.

Se punkt for taktekke vedr. utett tak.



TG 2 Vinduer

Vinduer med malte karmen og rammer av tre, med 2- og 3-lags isolerglass fra byggeår og nyere utskiftingsår.

Ved funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer ble det ikke registrert nevneverdige avvik utenom at enkelte vinduer har mindre justeringsbehov, ellers lite slitasje registrert på nyere vinduer, men normal aldersslitasje og bruksmerker må likevel kunne forventes.

Nyere vinduer TG0 og TG1.
Avvik gjelder eldre vinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Eldre vinduer: På grunn av vinduenes alder må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert. Det ble imidlertid ikke registrert symptom av punktering på befaringdagen. TG2. .

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Basert på alder må det kunne forventes at eldre vinduer er en del av det fremtidige vedlikehold- og utskiftingsbehovet.
- Det bør utføres tiltak for å unngå skader på kjellervindu.



Tilstandsrapport



TO 2 Dører

Malt hovedytterdør i 1. etasje i tre fra 2017.
Nyere balkongskyvedør i PVC e.l. i stuen montert av tidligere eier.
Eldre balkongdør i tre i underetasjen fra opprinnelig byggeår. Dørene har 2-lags- eller 3-lags isolerglass.

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill, samt for eventuelle avvik ved montering/eller skader.

Generelt har ytterdørene normal bruksslitasje og fungerte som tiltenkt, men balkongdør i underetasje begynner å bli slitt.

Hovedytterdøren har elektronisk låskasse. Denne fungerte på befaringsdagen.

Hovedinngangsdør og balkongskyvedør, TG1.

Avvik/TG2 gjelder eldre balkongdør i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Eldre balkongdør i underetasjen og balkongdør på soverom: Basert på alder må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert. Det ble imidlertid ikke registrert symptom av punktering på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Basert på alder må det kunne forventes at eldre balkongdører er en del av det fremtidige vedlikehold- og utskiftingsbehovet.



TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong og terrasse med nyere terrassebord i tre og nyere glass/aluminiums rekkverk. Noe rekkverk av tre med liggende spiler på nordlig vent veranda.

Terrassebord og rekkverk fremstod i god stand. Disse er montert av forrige eier.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Terrasse ut fra underetasjen har skjevt dekke. Verandaen var tidligere også skjev, men er rettet opp i noe i senere tid, men er fremdeles ikke helt rett.
 - Rekkverk tilhørende terrasse er også noe skjevt.
 - Deler av veranda i 1. etasje er bygd over en åpen bod av Leca/betong. denne hadde sig og sprekker.
 - Platting ved inngangsparti har manglende fuger mellom skiferstein.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Terrasse og rekkverk må påregnes oppretting. Antar feil dimensjonering og understøtting av fundamenter.
 - Bod i Leca og betong må holdes under oppsyn. Utbedring kreves for å lukke avviket.
 - Ny eier må selv vurdere om det er ønskelig med utbedring av fuger mellom skiferstein.



! TG 2 Utvendige trapper

Eldre skiferbelagt betongtrapp ved inngangsparti, Eldre betongtrapp med rekkverk av tre på nordlig side av boligen.
Nyere trapp av tre mellom hoveddel og utleiedel.

Nyere trapp fremstod i god stand.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Trapper mangler rekkverk/håndløper.
 - Det er manglende fuger på trapp ved inngangsparti, samt at oppdeling av øverste trinn er ulik de resterende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det må påregnes vedlikeholdstiltak og utbedring av overnevnte avvik.



INNSENDIG

Tilstandsrapport

TO 1 Overflater

Hovedsakelig laminat på gulv, malte plater på vegger og i himling.

Det er utført betydelige oppussing og renoveringsarbeider i senere tid, dvs. vegger og gulv er enten skiftet eller pusset opp.

Jevnt over fine overflater med normal eller lite bruksslitasje alder tatt i betraktning. Noe merker etter bilder, hyller og solbleking må likevel normalt måtte påregnes.

Overflater fremstod fine. Helhetsinntrykk TGO og TG1.



TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelag mellom etasjer av tre.

Ved kontroll av nivåforskjell på gulv ble det hovedsakelig registrert normale avvik alder tatt i betraktning, men nivåforskjellen ansees som et avvik basert på standardens krav. Se kommentar under. Kontrollen er kun stikkmessig utført.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjer er ikke kontrollert.

Trinnlyd i trapper og stedvis knirk i gulvflater forekommer. Dette er normalt og må forventes i boliger bygd i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Målt høydeforskjell på på 2 meters lengde var stedvis mellom 10 mm. og 20 mm. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 2 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
 - Det ble registrert noe knirk i gulv ved kjøkkenøy.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Oppretting er ikke prekært.
- 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. Ny eier må selv vurdere eventuelt behov for oppretting.



TO 2 Radon

Vedr. radon.

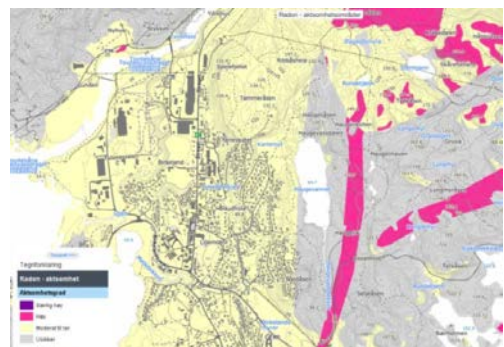
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger. Boligen ligger for øvrig i et område skravert gult, som betyr aktsomhet "moderat til lav" iht. DSA, som vil si, "lite sannsynlig skadelig", eller "normale forekomster".

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TO 2 Pipe og ildsted

Boligen har ny ubrukt vedovn tilkoblet elementpipe. Vedovnen er montert av Muremester Larsen AS.

Vedovn var ikke i bruk på befaringsdagen, men fremstod fagmessig montert. Videre ukjent funksjon. Overflater på pipe, OK

Tilstand vedovn, TGO.
Tilstand pipe, TG1.1
Funksjon: Ukjent, TGIU.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det var ikke montert ildfast plate foran sotluke i underetasjen.

Tilstandsrapport

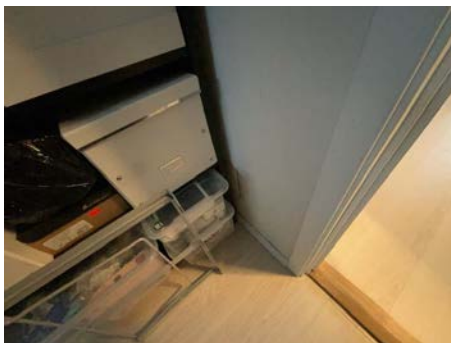
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det er anbefalt at ildfast plate monteres under sotluke, men ikke et krav. Ellers bør brennbart materiale/hylle fjernes fra luke.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



TO 2 Innvendige trapper

Ny moderne design-trapp mellom etasjer med trappetrinn i tre, vanger av stål og rekkverk av glass med håndlist av tre.

Plassering av innvendig trapp er endret. Ny utsparing og arbeider rundt trappehull og arbeider med bjelkelag i tidligere trappehull er utført av Jansen og Flaa Bygg AS iflg. tidligere eier.

Trappen er montert av tidligere eier i form av egeninnsats.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Håndløper bør monteres for lukke avviket. Forskriftskrav om håndløper har eksistert siden 1969.



TO 2 Innvendige dører

Profilerte malte tre- og lettdører fra ulike monteringsår.

Dørene ble kontrollert for heng i karmen og dørsvill. Funksjon, enkelte dører kan med fordel justeres noe, ellers OK.

Det gjøres oppmerksom på ru overflate på dører i underetasjen på grunn av spraylakkering. Ellers fremstod dørene i hovedsak med normal slitasje på overflater og ellers i normal god stand, men har enkelte avvik nevnt under.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Skyvedør mellom stue og gang mangler styrebeslag, håndtak og er noe trå. Denne døren har også noe skader på dørblad.

- Enkelte dører er noe skjevt satt inn mellom karm og dørblad.

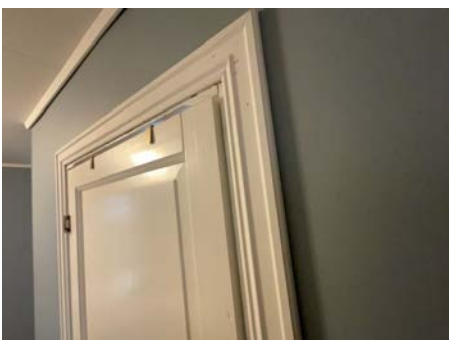
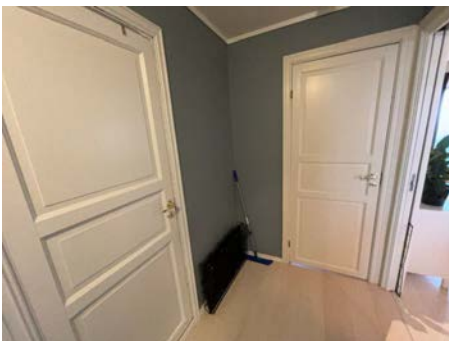
- Det ble registrert noe svellskade nederst på dørblad på bad antagelig grunnet lite bruk av avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Tiltak må kunne forventes.

Tilstandsrapport



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD (HYBEL)

Generell

Bad med fliser på gulv, våtromsplater på vegger og panel i takhimling. Badet er innredet med innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Fra tidligere salg er det opplyst at badet ble pusset opp i 2019.

Selv om badet fremstår som renoveret, er aktuell byggeforskrift hva som var gjeldende opprinnelig byggeår.



UNDERETASJE > BAD (HYBEL)

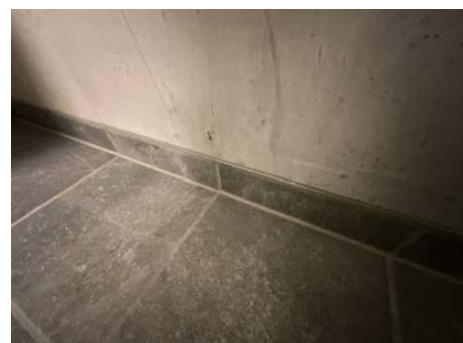
TO 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og panel i takhimling.

Våtromsplater ansees som en god løsning for rom med vanninstallasjoner og som til tider er utsatt for høy luftfuktighet. Platene vil normalt også tåle direkte vannsprut om de er montert korrekt etter monteringsanvisning fra leverandør.

Det ble ikke registrert synlige avvik mot monteringsanvisning for Fibo Trespo. Platene er montert med bunn- og hjørneskinner, synlig fuge i bunn av plater.

Badet har dusjkabinett, noe som ansees som en god løsning.



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD (HYBEL)

Overflater Gulv

Fliser på gulv med oppkantflis langs vegger.

Bruksvann ved dusjing renner direkte til sluk via rørløsning under dusjkabinett.

Gulvet er bortimot helt flatt, men har oppkant ved dør. Høydeforskjell mellom oppkant ved dør og slukrist er over 25 mm. Ved en eventuell lekkasje vil vann kunne renne til sluk før det kan gjøre skade på tilliggende bygningsdeler. Lekkasesikringen forutsetter at membran/tettesjikt er intakt, tette løsninger bak lister ved dør, og at sluk og avløpsrør til en vær tid rengjort/åpne.

Tettesjikt er videre vurdert i punkt for "Sluk, membran og tettesjikt"

Det ble ikke registrert skader eller bom i flis og fuger.

Lekkasesikring, TG 1.
Flisoverflate, TG 1.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Fallforhold på selve gulvet er ikke helt iht. dagens krav, men fungerer så lenge det benyttes dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det må videre brukes dusjkabinett, ellers kreves det ikke tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UNDERETASJE > BAD (HYBEL)

Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har plastsluk med stålrisk.

Sluk under dusjkabinett ble kun begrenset inspisert ved bruk av foto fra mobiltelefon. Sluken var ikke rengjort. Noe antydning til membran synlig i sluk. Det er videre ukjent type membranløsning og kvalitet på denne rundt sluk, forøvrig ukjent omfang og type av membran, men arbeider med fliser og sluk fremstod fagmessig utført.

Dokumentasjon foreligger ikke, men det er opplyst i tidligere salgsoppgave fra 2020 at badet ble oppgradert i 2019.

Det gjøres oppmerksom på at sluk under dusjkabinett, samt røropplegg må jevnlig rengjøres renses for å unngå oversvømmelser og for å ivareta tiltenkt effekt/funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dusjkabinett har ben som står direkte på slukrist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Ytterligere undersøkelser av sluken når denne er rengjort må påregnes.



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD (HYBEL)

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Innredning fremstod i god stand, VVS-utstyr fungerte på befaringsdagen.

UNDERETASJE > BAD (HYBEL)

! TG 1 Ventilasjon

Badet har nærmest ny sensorstyrt avtrekksvifte fra 2024 montert av Elektrotema AS. Det er tilluft ved dør over dørrblad.

Avtrekksvifte, TG 0.
Tilluftspalte, ok, TG 1, men ansees ikke som den beste løsningen at dette er i topp av dørrblad.



Svelleskade på dørrblad er fra da det tidligere kun var ventil i rommet.

UNDERETASJE > BAD (HYBEL)

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tettesjikt er synlig da vegger har membranplater/våtromsplater. Rommet har også dusjkabinett. Hulltaking ikke relevant. Det ble for øvrig ikke registrert indikasjon på fukt ved bruk av fuktindikator.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Eldre vaskerom delvis er modernisert.

Rommet har malt vinylbelegg på gulv, malte plater og malte pussede Leca vegger. Malt himling. Rommet er innredet utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og innredning fra IKEA.

Aktuell byggeforskrift er hva som var gjeldende på opprinnelig byggeår.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TO 2 Overflater vegger og himling

Malte plater og malte pussede Leca vegger. Malt gips i himling.

Selger opplyser at vegger og tak sist ble malt i 2024. Det er benyttet våtromsmaling på vegger og tak iflg. selger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det manglet noe ferdigstillelse av arbeider i tak på befaringdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ferdigstillelse av arbeider må kunne påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UNDERETASJE > VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

Rommet har eldre malt vinylbelegg på gulv med oppkant langs vegger.

Gulvet har noe fall fra dørterskel mot sluk og begrenset oppkant ved dør, da belegget her er kuttet. Ved en eventuell større lekkasje vil vann kunne renne og gjøre skade på tiliggende bygningsdeler før det finner veien til sluk. Løsningen medfører også risiko ved tett sluk.

Høydeforskjell mellom topp slukrist og topp tettesjikt ved dør er under 25 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtromsgulvet har ikke fallforhold mot sluk som tilfredsstillende krav til lekkasjesikring. Høydeforskjell mellom sluk og topp tettesjikt ved dør er under 25 mm. Ved en eventuell større lekkasje, vil vann kunne renne ut i tilstøtende rom før det finner veien til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Fungerer i normal brukssituasjon, men løsningen medfører risiko for vannskade i tilstøtende rom ved en eventuell lekkasje utenfor dusjsone. Det må påregnes tiltak.



UNDERETASJE > VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tettesjikt er eldre vinylbelegg som er malt og eldre sluk plassert under innredning i nærhet av varmtvannsbereder. Belegget har oppkanter langs vegger, men er kuttet ved dør mot stue. Belegget er klemt i sluk.

Vaskerom er normalt lite utsatt for bruksvann, sluk er i hovedsak i tilfelle lekkasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det kan ikke utelukkes at belegg og sluk er fra byggeåret og at over halvparten av forventet levetid er utgått på sluk/belegg.
- Belegg/tettesjikt punktert og kuttet ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tiltak må påregnes.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og innredning fra IKEA. Innredning og benkeplate er montert av selger selv.

Fremstod i god stand. Det gjøres imidlertid oppmerksom på noe grovt kuttet og skadet ende på benkeplate. Se foto.

TG gis for helheten.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering via ventil i tak og vindu som kan åpnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Rommet har kun naturlig ventilasjon og mangler tilluftsløsning fra oppvarmet rom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Elektrisk avtrekksvifte og tilluftsløsning bør monteres/etableres for å lukke avviket.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av manglende tilgjengelighet. Ved annen form for fuktindikasjonsregistrering ble det ikke avdekket symptom på avvik.

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Renovert bad fra 2024.

Bad med fliser på gulv og vegger og spileplater i takhimling. Rommet er innredet med vegghengt toalett, dusjnische med glassvegger og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Det foreligger dokumentasjon på arbeider og materialer som er benyttet i rommet.



1. ETASJE > BAD

TO 0 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Gulvet utenfor dusjsone er bortimot helt flatt, men det er oppkant ved dør. Høydeforskjell mellom dør og sluk er 26 mm. Krav er 25 mm.

Det er tilstrekkelig fall i dusjsone for bruksvann.

1. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger spileplater i takhimling.

Det ble ikke registrert sprekker eller bom i veggfliser ved stikk kontroll av tilfeldig valgte fliser.

Det ble ikke registrert unormal indikasjon på fukt i vegger ved bruk av fuktindikator i utsatte områder under blandebatteri/dusjarmatur, men noe høye fuktverdier nederst på veggfliser i dusjsone. Dette er for øvrig normalt da det dusjes direkte på flis og fuger som ikke er tette. Ved hulltaking fra bakenforliggende vegg ble det ikke målt fukt i konstruksjonen. Dette tilsier at membran fungerer i kontrollert område.

Merk: Tidligere luftekanal som nå fremstår som ventil i tak, bør med fordel blendes og isoleres slik at denne ikke tilfører kaldluft når avtrekksviften brukes. Kaldluft som trekkes inn i oppvarmet dusjrom etter bruk av dusj vil kunne medføre til at damp blir omgjort til dråper/dugg som i verste fall kan påføre svelleskader på utsatte materialer i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Dør plassert innenfor hva som regnes som våtsone.

Konsekvens/tiltak

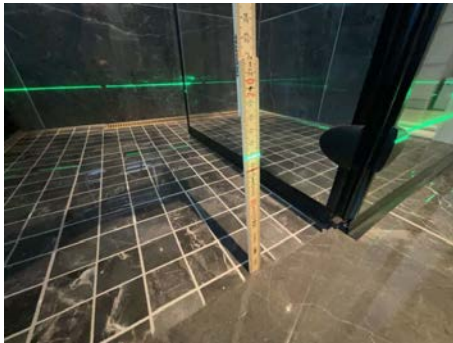
- Tiltak:

- Ikke uvanlig at dette er en nødvendig løsning for mindre baderom, med plassmangel. Det er ikke prekært med tiltak utover at treverk bør beskyttes med våtromsmaling om dette ikke er tilfelle.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har slukrenne mot vegg i dusjsone.

Antydning til membran synlig i sluk. Arbeider og produkter som er benyttet er dokumentert.

Det gjøres oppmerksom på at sluk under dusjkabinett, samt røropplegg må jevnlig rengjøres for å unngå oversvømmelser og for å ivareta tiltenkt effekt/funksjon.

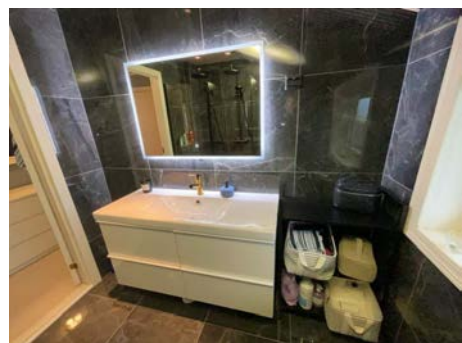
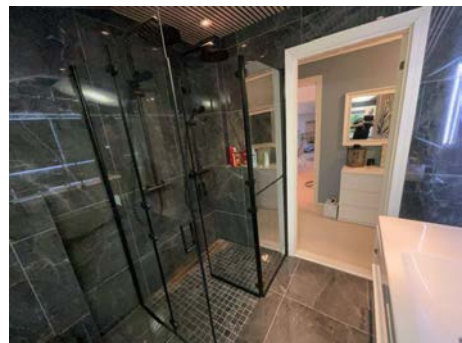


1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med vegghengt toalett, dusjnise med glassvegger og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Innredning fremstod i god stand, VVS-utstyr fungerte på befaringdagen. Det ble ikke registrert avvik utover normal slitasje basert på alder og bruksbelastning, TG 0 og TG 1.



1. ETASJE > BAD

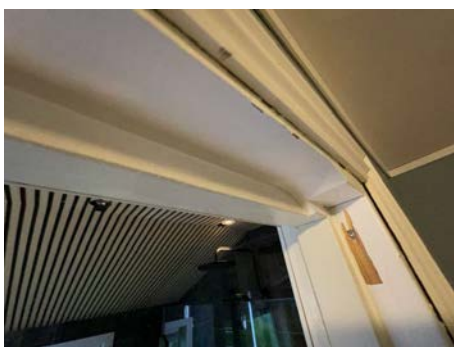
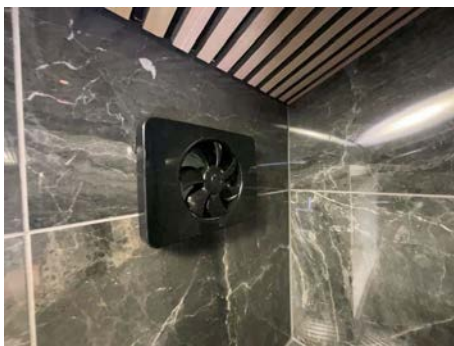
TG 1 Ventilasjon

Våtrommet har sensorstyrt avtrekksvifte. Det er tilrettelagt for tilluft ved dør.

Avtrekksvifte er som ny, TG 0.

Avtrekk ble kontrollert og fungerte fint. Tilluftspalte ved dør er tilstrekkelig ihht. krav for opprinnelig byggeår, men er noe smal. Ansees for øvrig ikke som et avvik.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate.

Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin, 2 stk. kjøll-/fryseskap, stekeovn, micro og induksjonstopp med avtrekksvifte.

Lekkasjevarsler montert av rørlegger Jarle Håkedal AS.

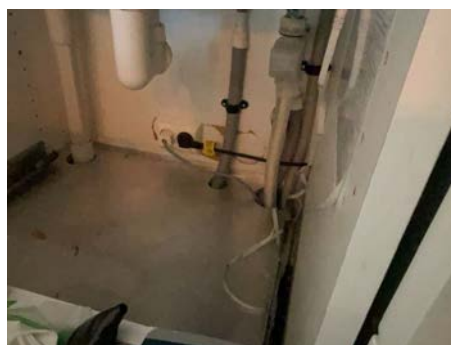
Kjøkkenet fremstod i god stand. Avvik gjelder kun at det ikke er komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble ikke registrert komfyrvakt på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Komfyrvakt bør monteres for å ivareta brannsikkerhet.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Ny kjøkkenventilator integrert i induksjonstopp med kullfilter montert over komfyr. Kullfilter vil si kun luftrensing, ingen luftutskifting.

Estimert brukstid for ventilator er ca. 15 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Ventilator med kullfilter skal iht. takstbransjens retningslinjer vurderes som TG2. Dette blant annet for å gjøre kjøper oppmerksom på at dette er en installasjon som trenger jevnlig vedlikehold og utskifting av filter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Jevnlig rengjøring og regelmessig utskifting av filter må påregnes. Generelt anbefales avtrekk ført ut, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UNDERETASJE > KJØKKEN (HYBEL)

Overflater og innredning

Brukt kjøkkeninnredning montert i forbindelse med etablering av hybel. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminert benkeplate.

Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin. Det er også opplegg for vaskemaskin i rommet.

Komfyrvakt montert i 2024 av Elektroteama AS.

Kjøkkenet fungerer fint og fremstår i god stand. Det må likevel påregnes normal slitasje på eldre innredning som tidligere har vært montert i annen bolig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble ikke registrert lekkasjevarslere på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lekkasjevarslere må monteres nær vaskemaskin og oppvaskmaskin for å ivareta lekkagesikring



UNDERETASJE > KJØKKEN (HYBEL)

Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Fungerte på befaringsdagen. Generelt anbefales det jevnlig rengjøring og rens av filter påregnes for å ivareta tiltenkt effekt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Avtrekkskanal er ikke bokset inn/henger løst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Det er påregnelig med ferdigstillelse av arbeider med innboksing av avtrekkskanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Nyere vannrør av plast i hele boligen med unntak av lokale strekk på vaskerom. Her er imidlertid vannrørene klargjort for senere tilkobling om ønskelig. Tilsynelatende fagmessig montert. Ingen synlig lekkasje registrert.

Rør-i-rørsystemet er samlet i vannfordelerskap, plassert på kjøkken i hybel. Rørfordelerskapet har dreneringsutløp i tilstøtende rom/bad med sluk.

Selger opplyser at utekranen og vannfordelerskap ble byttet/montert i 2024 av rørleggerfirma Jarle Håkedal

Alle rørleggerarbeider som er utført i selgers eietid er utført av Jarle Håkedal AS. Dokumentasjon i form av faktura finnes.

Normal levetid for vannrør av kobber, vannrør av plast er 25-75 år.
Normal levetid for avløpsrør av støpejern er 25-100 år

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Vannrør på vaskerom er av eldre type kobberrør. Over halvparten av forventet brukstid er utgått på disse. Nye rør ligger klart løst i rommet for senere tilkobling. Se foto.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Tiltak er ikke prekært da gamle vannrør på vaskerom fungerer fint i dag. Ny eier må selv vurdere tidspunkt for påkobling av nytt rørsystem.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TO 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er fra ulike moderniseringsår. Selger har i sin eietid skiftet avløpsrør tilknyttet bad i 1. etasje og kjøkken. Skjulte avløpsrør i grunn under støp antas å være av plast fra opprinnelig byggeår.

Avløpsrørene fremstår fagmessig montert.

Det ble ikke registrert lekkasje fra rørkoblinger ved funksjonstest ved vannspyling i vask.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Vurdering er basert på alder og gjelder eldre støpejernsrør under støp som er over 25 år. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TO 2 Ventilasjon

Generell luftutskifting i boligen skjer ved naturlig ventilasjon fra veggventiler ventilert på våtrom og ved at vinduer åpnes, samt uttetheter i eldre vinduer.

Ansees som normalt for byggeperioden.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke ventil i rommet som er godkjent som soverom i underetasjens hoveddel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov. Om rom i underetasjen skal brukes som oppholdsrom, må det påregnes montering av ventil.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 1 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannstank fra 2015 plassert i rom med sluk. Varmtvannsbereder fungerte, ingen lekkasje registrert. OK.

Gulv og sluk blir vurdert i annet punkt.



Tilstandsrapport



TG 1 Andre installasjoner

Boligen varmes opp via varmepumpe. Denne fungerte på befaringsdagen.

Varmepumpen er produsert i slutten av 2018, mulig da montert 2019. Ukjent servicehistorikk. Henviser til selger for mer informasjon.

TG gis for at varmepumpen fungerte på befaringsdagen.



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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

TG 3:

- Enkelte arbeider som er utført i selgers eietid er utført av selgers far, dvs. ikke elektroinstallasjonsvirksomhet. Blant annet har han montert spotter i tak på vaskerom, stikkontakt i gang og på et soverom, jordingskabel ved dusj på bad etc. Henviser til selger for videre detaljert informasjon. Kontroll og godkjenning av dette må utføres av elektroinstallasjonsvirksomhet.

TG 2:

- Full historikk på anlegget foreligger ikke. Samsvarserklæring på alt arbeid som er utført av elektroinstallasjonsvirksomhet foreligger ikke. Anleggets historikk er ukjent og bør derfor kontrolleres i sin helhet.

Kostnadsestimat er satt med usikkerhet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Byggeår og ulike oppussings/moderniseringsår.
 3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Enkelte arbeider er utført av selgers far.
- Ellers er hovedsakelig arbeider som er utført i selgers eietid utført av Elektrotema AS, deriblant nye kurser i sikringsskap, og egen kurs til garasjen.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Samsvarserklæring på arbeider utført av Elektrotema foreligger eller kan fremskaffes.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
 5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
 6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
 7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Generelt anbefales det el-kontroll av eldre anlegg eller el-anlegg som mangler samsvarserklæring.

Generell kommentar

- Arbeider som er påvist utført av ikke installasjonsvirksomhet (dugnad) må kontrolleres og godkjennes.

- Generelt for eldre el-anlegg som ikke er kontrollert av el-tilsyn, og der det ikke foreligger samsvarserklæring, anbefales det kontroll av fagkyndig kontrollør. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, vurderingen av el-anlegg i rapporten må ikke forveksles med en el-kontroll.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

- Brannslukkeapparat er merket 2010. (over 10 år, TG 3)

(Kostnadsestimat vist under er noe misvisende. Nytt apparat koster normalt 600-700 kr. pr. stk.)

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent eksakt byggegrunn, mulig av sprengt fjell og andre løsmasser.

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

TG settes ikke for byggegrunn, kun til informasjon.

TG 2 Drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringsløsninger fra byggeperioden. Det ble ikke registrert grunnmursplast eller isolasjon rundt hele grunnmuren, kun mot syd. Ukjent om det foreligger skult under terreng.

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til rørforbindelse under bakken. Videre ukjent.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er ukjent type løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur. Kun stedvis synlig grunnmursplast mot syd. Videre er utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er muligens avsluttet under utvendig terreng eller mangler.

- Dreneringsløsninger er over 30 år. Over halvparten av forventet levetid er utgått på dreneringsløsninger.

- Det ble registrert fuktvandring i grunnmur til utvendig åpen bod.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Terreng som ligger høyere enn grunnmursplast bør fjernes.

- Ut fra at det ikke ble registrert vesentlige avvik innvendig i boligen, utgjør dette at uskifting er ikke prekært, men overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Typen bruk av bod avgjør hvor prekært det er med utbedring av dreneringen her.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i leca elementer/murblokker e.l. Antar betongplate på grunnen.

Ukjent isolasjonsløsning, normal løsning for byggeperioden var helt eller delvis isolert med isopor under støp.

Betongplaten er i hovedsak tildekket med parkett og derfor ikke tilgjengelig for kontroll etter sprekker.

TG gis på bakgrunn av at det ikke ble påvist indikasjon på vesentlige skjevheter, skader eller andre avvik som kan relateres på feil ved grunnmur og fundament for synlige overflater og gjelder for hovedbygg/boligen.

Det gjøres imidlertid oppmerksom på betydelige sprekker og skader i utvendig bod. Dette er omtalt i annet punkt da det ikke ansees å være en del av hovedbygningen og dens arealer.



Tilstandsrapport



TO 2 Forstøtningsmur

Eldre forstøtningsmur av betong og naturstein mellom nivåer på tomten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det ble registrert enkelte løsnede stein og sprekker i muren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Muren har som hovedfunksjon å være støtte for bedd. Ny eier må selv vurdere om tiltak er nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TO 2 Terrengforhold

Boligen ligger i skrånet terreng.

Boligen vurderes til å være plassert i område som ikke er utsatt for flom eller jord- /snøskred.

Generelle anbefalinger er at terrenget skal ha fall på 1:50 i 3 meters bredde bort fra grunnmur, og i tillegg skal fuktsikringer fungere tilfredsstillende. Deler av terrenget har fall mot bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Boligen ligger i skrånet terreng med stedvis noe fall mot bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det anbefales tilrettelegging for fall på 1:50 i 3 meters bredde bort fra grunnmur, ellers tiltak som videre er nevnt under punkt for drenering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Grunnen er lukket men det antas at utvendige vann- og avløpsrør er av plast, tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger. Utvendig røropplegg antas fra byggeperioden.

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

TG settes ut fra alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det kan ikke utelukkes at utvendige vann/avløpsledninger er fra byggeår. Kombinasjonen av alder- og materiale på utvendige vann- og avløpssystemet tilsier at man må regne med utskiftinger på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Tiltak er ikke prekært da V/A fungerer i dag, men på grunn av antatt høy alder vil det kunne være påregnelig med utskifting på sikt.

Oljetank

Undertegnede har ikke mottatt informasjon om at det er nedgravd oljetank på eiendommen. TG settes ikke.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2004

Kommentar

Iflg. eiendomsverdi.no og stemplede tegninger.

Standard

Normal garasje/bod standard. Uisolert.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Tilstandsvurdering av garasjen inngår ikke i gitt mandat. Henviser til selger for informasjon om denne.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

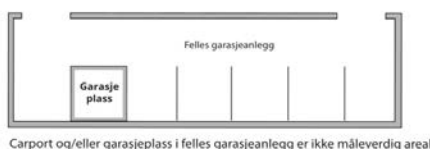
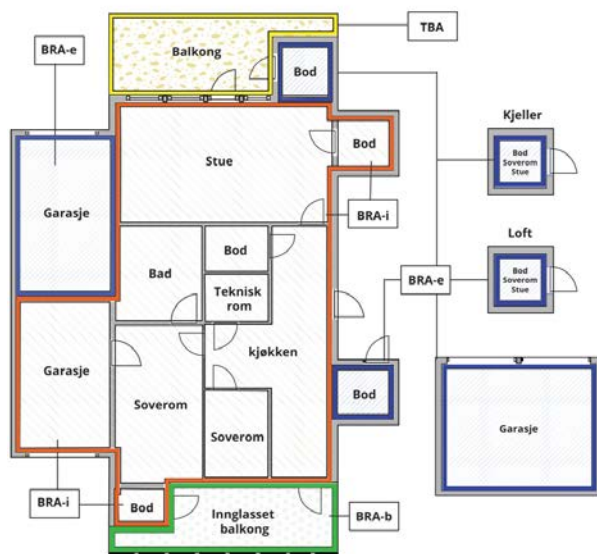
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	81			81	30
Underetasje	75			75	68
SUM	156				98
SUM BRA	156				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang , Kjøkken , Stue , Soverom , Bad		
Underetasje	Gang , Bad (hybel), Vaskerom , Soverom , Kontor/soverom, Stue (hybel), Kjøkken (hybel)		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 1. etasje:

- Tegninger viser bod i 1. etasjen. Denne fremstod som åpen entré/garderobe på befaringsdagen.
- Tegninger viser annen plassering på trapp mot kjeller.
- Tegninger viser vegger og inndelt kjøkken. Dette fremstod som en åpen stue/kjøkken løsning.

Underetasjen:

- Tegninger viser soverom hvor trappen nå kommer ned.
- Tegninger viser (hobby/sport) rom i nordøstlig del av underetasjen. Dette rommet fremstod som et oppholdsrom med seng. Det gjøres oppmerksom på at vindusstørrelsen og plassering av vindu høyt på vegg, samt liten lysgrav gjør at dette rommet ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav til rom for varig opphold.
- Tegninger viser 2 rom merket klær/mat. Dette rommet fremstod som hybelkjøkken.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Underetasjen der delvis innredet som hybel med kun inngang fra utsiden. Tidligere innvendig dør eksisterer, men var blokkert med skap på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom for lovlig bruk av hybel som utleiedel må tilgang mellom boenhetene til en hver tid være åpen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Ja. Fremkommer i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Et av rommene i underetasjen er iflg. selger fått igangsettelsestillatelse til å omgjøre til soverom av Birkenes kommune med forbehold om at rømningsvei er tilstrekkelig. Vinduet i rommet tilfredsstillende ikke forskriftskrav til rom for varig opphold da vindu er plassert for høyt på vegg og lysgrav er for liten. Tiltak må utføres for at rommet skal kunne lovlig brukes som oppholdsrom.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

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

Kommentar

Tilstandsvurdering av garasje inngår ikke i gitt mandat.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	156	0
Garasje	0	19

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.10.2024	Ruben Lossius	Takstingeniør
	Nina Haraldseid	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4216 BIRKENES	85	52		0	880.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nordåsen terrasse 26

Hjemmelshaver

Nina Haraldseid

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2023	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.11.2024	Mottatt fra selger via megler (Dato for kontroll)	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no	06.11.2024	Takst verktøy/nettside. (Dato for sist besøk/kontroll)	Innhentet		Nei
Infoland.no	06.11.2024	Takst verktøy/nettside. (Dato for sist besøk/kontroll)	Innhentet		Nei
Tegninger	25.07.1985	Daterte tegninger fra kommunens byggesaksarkiv mottatt via megler.	Innhentet		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HV1967>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Nordåsen terrasse 26, 4760 BIRKELAND

10 Nov 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nordåsen terrasse 26	Nordåsen terrasse 26	

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?

Kjøpekontrakten ble signert 17.03.2023. Overtakelsen av huset var satt til 19.05.2023 men ble senere endret til 28.05.2023

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.

Jeg har bodd i boligen siden overtakelsen fant sted 28.05.2023.

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

Haraldseid, Nina

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

2024

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Badet i 1 etasje ble renoveret. Støp av gulv, membran på vegger og gulv og flisleggingen på gulv ble utført av Reco Bygg. Badet ble først ferdigstilt i 2024.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Reco Bygg

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Snekkerarbeidet på badet ble utført av selger og selgers far.

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2023

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det ble byttet til rør i rør i hele huset utenom et kort strekke fra utslagsvasken på vaskerommet. Dvs. at det er nye rør på begge badene, begge kjøkkenene og utekranen)

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Jarle Håkedal AS

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2 Årstall

2023



2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

På badet som ble renoveret ble det lagt varmekabler i gulv og trukket ledninger til stikkontakt og ny baderomsvifte.

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektrotema

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

2.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.4.2 **Årstall**

2024

2.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

På badet som ble renoveret ble det montert 2 dusjhodet med blande batteri, vegghengt toalett og kran til baderomsvasken av rørleggere.

2.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Jarle Håkedal AS

2.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

2.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.5.2 **Årstall**

2024

2.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Det ble flislagt på vegger på det renoverte badet av flislegger. Jeg har kontoutskrift fra betalingen, men har ikke klart å finne selve fakturaen på arbeidet.

2.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Eimo mur og flis

2.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

2.6.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.6.2 **Årstall**

2024

2.6.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Montering av Dusjvegger og baderomsvask og speil på badet som ble renoveret ble montert av selger og selgers far.

2.7.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid



2.7.2 **Årstall**

2024

2.7.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Det ble montert ny baderomsvifte på badet i kjelleren av elektroteama. Dette ble gjort for å få en vifte som starter og går automatisk.

2.7.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektroteama

2.7.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Når det er mye nedbør og vind kan sutaksplatene bli fuktige. Slik jeg har forstått det på fagfolkene skjer dette fordi tak som ble bygget på den aktuelle tiden ikke hadde tette undertak på grunn av valget av sutaksplater som ikke er tette i seg selv. Og med den takvinkelen som er kan det da blåse inn vann under taksteinene. Det kan også renne noe vann langs luftelyren hvis det regner mye.

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**

2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Det ble montert en ny luftekanal på kjøkkenet i kjelleren.

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

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lysene på badet og soverommet kan blinke av og til. Elektrotema har vært og sjekket opp i dette uten at de fikk løst selve problemet. Men det ble noe bedre.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2024

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Elektrotema monterte nye kurser i sikringskapet til kjøkken i kjelleren, og en egen kurs på garasjen som står oppe med huset. De gjorde også elektrikerarbeid på badet som ble renovert og kjøkkenet i kjelleren.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Elektrotema

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2024

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Selgers far har montert 2 stikkontakter i gangen, 2 stikkontakter på soverommet oppe, jordingskabel fra dusjen i stikk på soverommet nede og spotter i taket på vaskerommet.

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Badet som ble renoveret hadde en sluk med ødelagt vannlås. Derfor ble gulvet meislet opp og det ble ble montert ny sluk i baderomsgulvet med en fungerende vannlås. Sluken ble montert av faglærte rørleggere.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2023

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det ble montert ny utekran. Hele rørsystemet ble oppdatert og byttet til rør i rør utenom et lite strekke til utslagsvasken på vaskerommet. Det ble også montert vannskap på kjøkkenet i kjelleren. Og på vaskerommet ligger det rør i en kveil hvor det er påtenkt å sette et vannskap med tiden. Og det ble montert lekkasjevarsler på kjøkkenet oppe i 1 etasje.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Jarle Håkedal AS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Det er ukjent hvor godt kjøkkenviften fungerer på kjøkkenet i kjelleren. Selve kjøkkenviften er ny, men utløpet for vifta er vi usikre på hvor fører.

Varmekablene i stua i hybelen funkete ikke. Elektrotema kom for å ta en kikk på dette og fikk varmekablene til å fungere igjen.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2024

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Varmekablene i stua i hybelen funkete ikke. Elektrotema kom for å ta en kikk på dette og fikk varmekablene til å fungere igjen.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?



Elektrotema

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Uteboden har sprekker og skjevheter.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Usikker på om kommunen skal ha ferdigattest på rommene som ble bruksendret.

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

Ja Nei

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall



2023

25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Faglærte la varmekabler og strøm på det som var bod med ble kjøkken i kjelleren. Det ble også lagt rør av rørleggere.

25.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektrotema og Jarle Håkedal

25.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

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

Snekkerarbeidet for å gjøre om bodene til kjøkken ble gjort av selger og selgers far. Soverommet i kjelleren i hoveddelen var tidligere bod. Kommunen har godkjent igangsettelse til at rommet kan gjøres om til soverom ved montere en stige opp til vinduet

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

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

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Beskrivelse på arbeidet som er blitt gjort i mitt eie av meg og min far har gjort er allerede gitt.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

Kommunen har sendt et vedtak om fradeling av garasjene i garasjerekka slik at hver garasje står på en adskilt tomt. Slik det er i dag eier kommunen grunnen garasjene står på. Derfor ble det for ordensskyld slik at kommunen deler opp i flere små tomter slik at hver garasje står på en egen tomt.

Når det gjelder garasjen som står for seg selv oppe med huset er det blitt lagt ut en egen strømkurs dit av Elektrotema. Garasjeporten må av og til dras tilbake i et hakk for at den elektriske åpnemekanismen skal fungere for å kunne åpne porten. Garasjen ble bygget før mitt eie så jeg er ikke sikker på om garasjen ble søkt om. Men kommunen har tegningene på garasjen og er informert om at den står litt over på kommunens grenser. Men jeg har ikke fått noe pålegg om at dette har betydning eller at de vil kreve tiltak i forhold til det.

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 94141775

Egenerklærings skjema

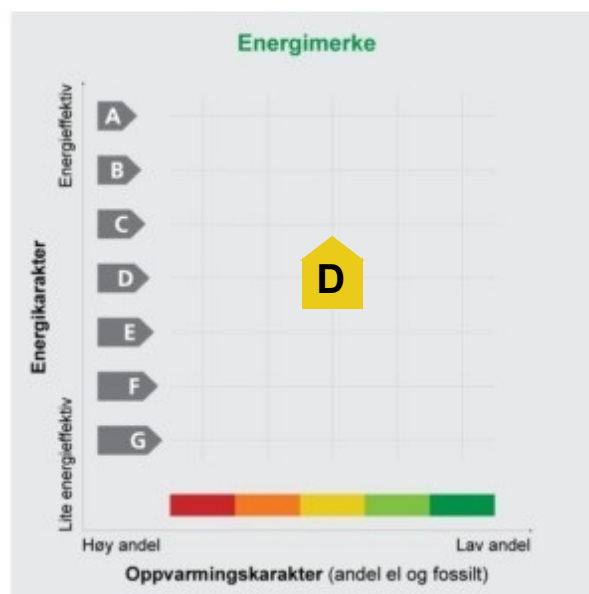
Name: **Haraldseid, Nina** Date: **2024-11-10**

Identification
 Haraldseid, Nina



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

Adresse	0
Postnr	
Sted	
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	85
Bnr.	52
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	21150185
Bolignr.	
Merkenr.	34b0720d-9191-42ba-8fc0-40bfca24577c
Dato.	10.02.2023



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **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

- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår: 1987
Bygningsmateriale: Tre
BRA: Tre
Ant. etg. med oppv. BRA: 159
Detaljert vegger: 3
Detaljert vindu: Nei
Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved
Ventilasjon: Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen


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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003) eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: 0
Postnr/Sted:
Bolignr:
Dato: 10.02.2023 8:30:40
Energiemerkenr: 34b0720d-9191-42ba-8fc0-40bfca24577c

Gårdsnr: 85
Bruksnr: 52
Seksjonsnr: 0
Festnr: 0
Bygningsnr: 21150185

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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: 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 4: 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 5: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 6: 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 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

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 veggen.

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: 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 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

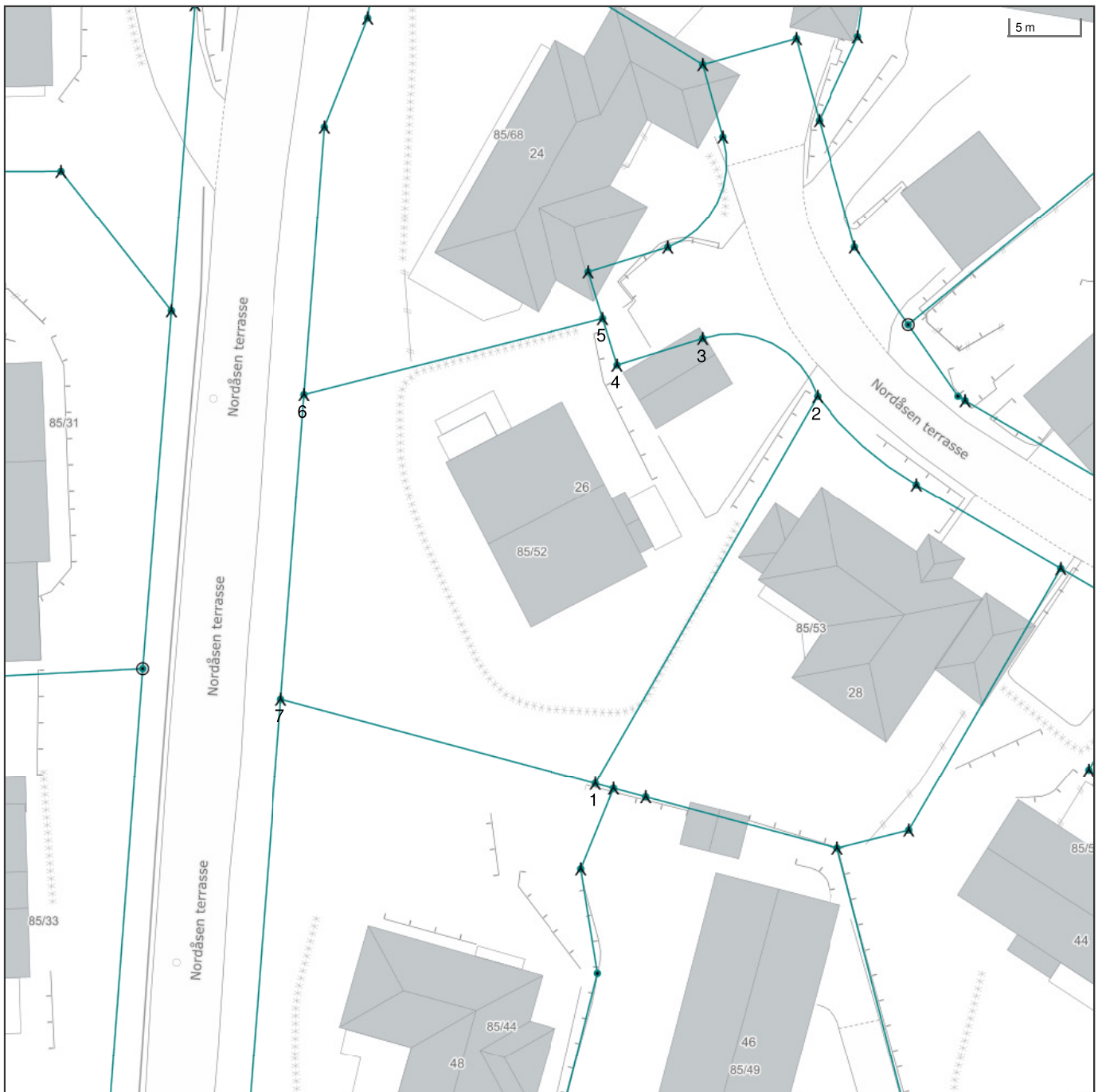
For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

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.



Eiendomskart for eiendom 4216 - 85/52//



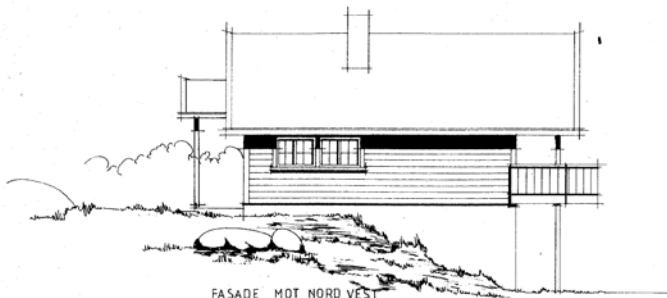
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

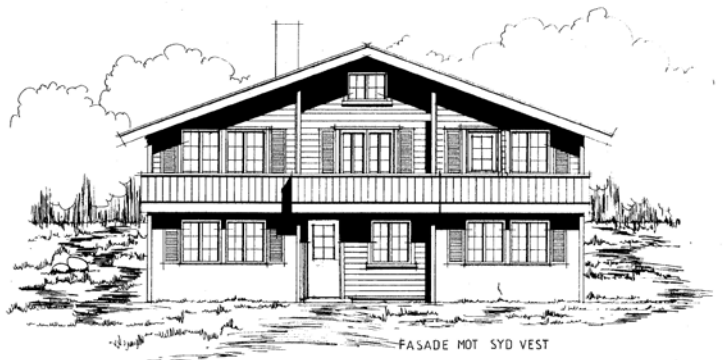
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	880,80 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6465662,61	Øst 455553,27

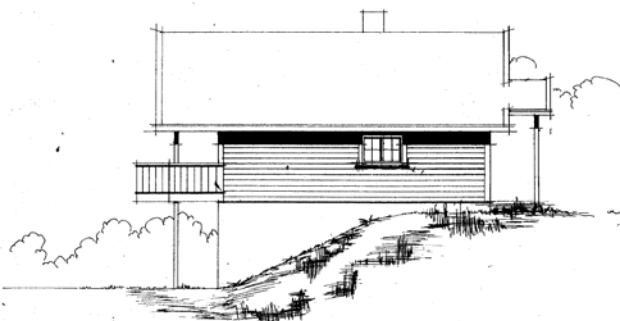
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6465645,65	455559,72	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	23,49	
2	6465673,29	455576	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	32,08	
3	6465677,53	455567,79	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	10,28	6,50
4	6465675,69	455561,62	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	6,44	
5	6465679,04	455560,62	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	3,50	
6	6465673,83	455539,03	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	22,21	
7	6465651,97	455537,1	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	21,95	



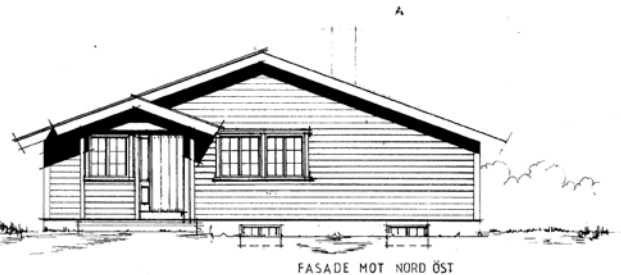
FASADE MOT NORD VEST



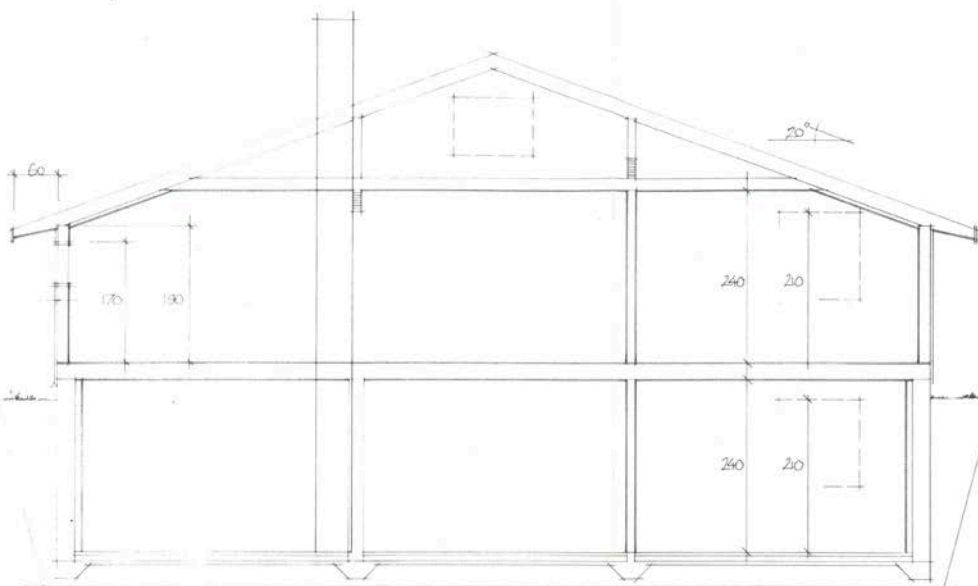
FASADE MOT SYD VEST



FASADE MOT SYD ÖST



FASADE MOT NORD ÖST



SNITT

FREMLAGT OG BEHANDLET I
 BIRKENES BYGNINGSRÅD
 I MØTE 8.juni 1985
 SAK NR. D. 200/85

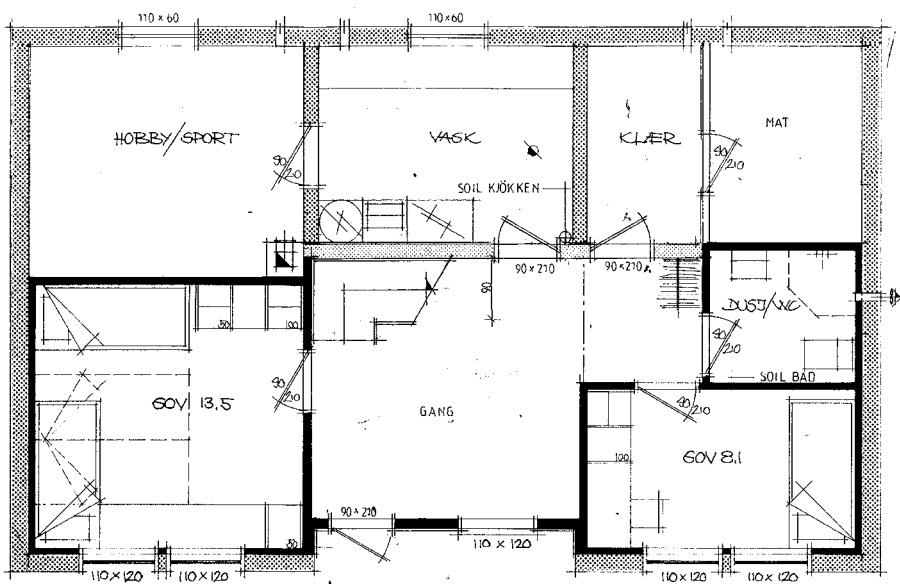
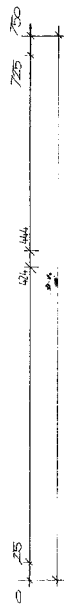
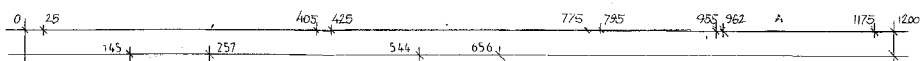
BIRKENES TEKNISK ETAT	
MOTTATT	28.06.85
SAKSBEH. NR.	16/D
ARKIV	511

Byggherre: TROND G. FLAKK	Dato: 11/10 84	
Byggeplass: NORDÅSEN 26	Tegn: G. FEJTNES	
Kommune: BIRKELAND	Rev. 19.06.85: I.N.	Mål. 1:100
Niv. adresse: MOLLESTAD 4760 BIRKELAND	Rev.	nr. 1:150

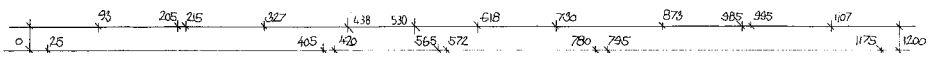
GREIPSTAD TRELAST A-S
 4630 SØGNE

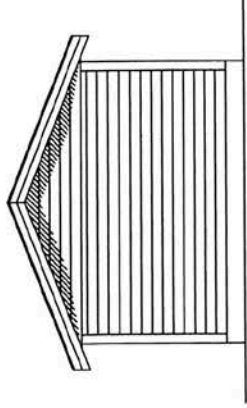
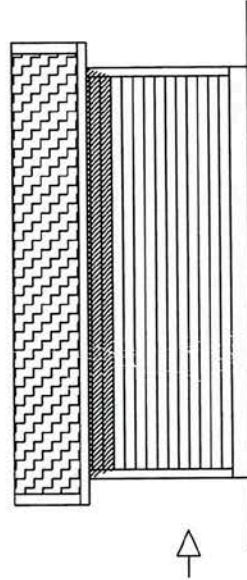
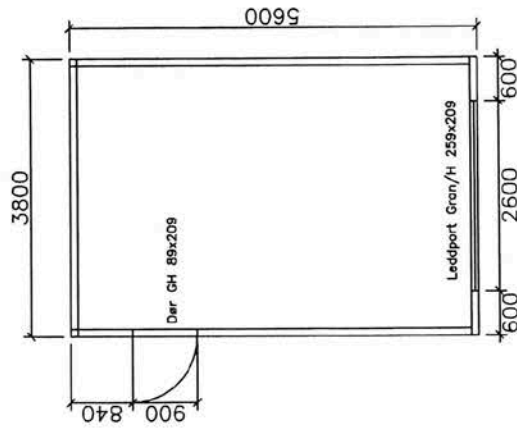
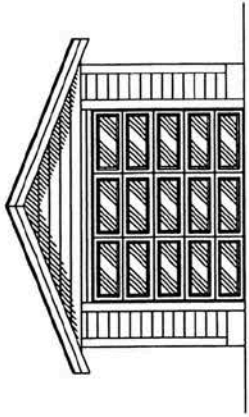
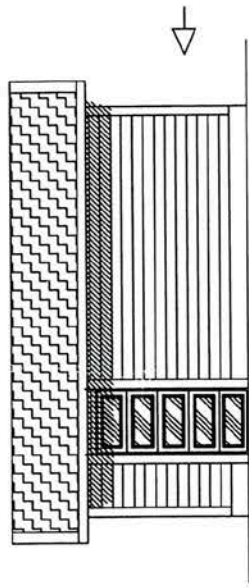
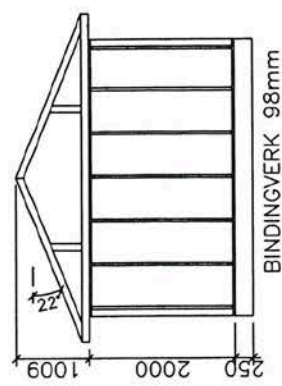


Denne tegning er vår eiendom og må ikke urettmessig brukes eller etterlignes jfr. lov om åndverk av 1930



PLAN U. ETG.





BIRKENES KOMMUNE	
Reg.nr. 04/120	Saksbeh. L.Aa
30 JAN. 2004	
Ark. kode P 85/52	
Ark. kode S 442	
J.nr. 43304	Dok.nr. 1

Byggherre: Elin Hansen		Konstr/regnet: FRH	
IGLAND GARASJEN		IGLAND INDUSTRIER AS 4892 GRIMSTAD	
Gnr: A2	Bnr: Målestokk: 1:100	Ordrenr: 6978	Takvinkel: 22'
Til: 37 25 70 70 Fax: 37 25 70 71 E-post: post@igland.no		Tegningsnr: 3856A2Li	
Dato: 23.01.04		Tegningen er Igland Industrier AS sin eiendom. Må ikke brukes til annet enn ved kjøp av Igland Garasjen og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningsøksmål kan eller fremføres.	



Nina Haraldseid
Nordåsen Terrasse 26
4760 Birkeland

Vår ref.
23/1775 - 12, jp. 24/28605
Saksbehandler: MACO

Deres ref.

Dato:
Birkeland: 18.11.2024

Gnr. 85 bnr. 52 – Nordåsen terrasse 26 – ferdigattest for bruksendring til kjøkken

Tiltakshaver: Nina Haraldseid
Søknad mottatt: 12.11.2024
Tiltak: Bruksendring fra bod til kjøkken

VEDTAK

Det gis ferdigattest for bruksendring fra bod til kjøkken på gnr. 85 bnr. 52.

Det er i søknaden opplyst at omsøkt bruksendring fra hobby/sport til soverom ikke lenger er en del av søknaden. Oppdatert plantegning av kjelleren med godkjent rominndeling er vedlagt vedtaket.

Ferdigattesten gis i medhold av plan- og bygningsloven § 21-10. Administrasjonen behandler søknaden etter delegert myndighet.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 13.07.2024. Det var satt vilkår i tillatelsen om at før det kan gis ferdigattest, må det foreligge en avklaring fra kommunens vann- og avløpsavdeling om behov for endret tilkoblingstillatelse. Administrasjonen har hentet inn uttalelse fra kommunens vann- og avløpsavdeling, som vurderer at bruksendringen ikke nødvendigvis medfører økt belastning/forbruk av VA og at det ikke er krav om søknad på innvendig vann- og avløpsanlegg.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men kun en bekreftelse på kommunens avslutning av saken. Tiltaket, eller deler av det, må ikke brukes til andre formål enn det som kommer frem i tillatelsen, jf. plan- og bygningsloven kapittel 20.

KLAGEADGANG

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage til Birkenes kommune, Postboks 115, 4795 Birkeland eller på e-post til postmottak@birkenes.kommune.no.



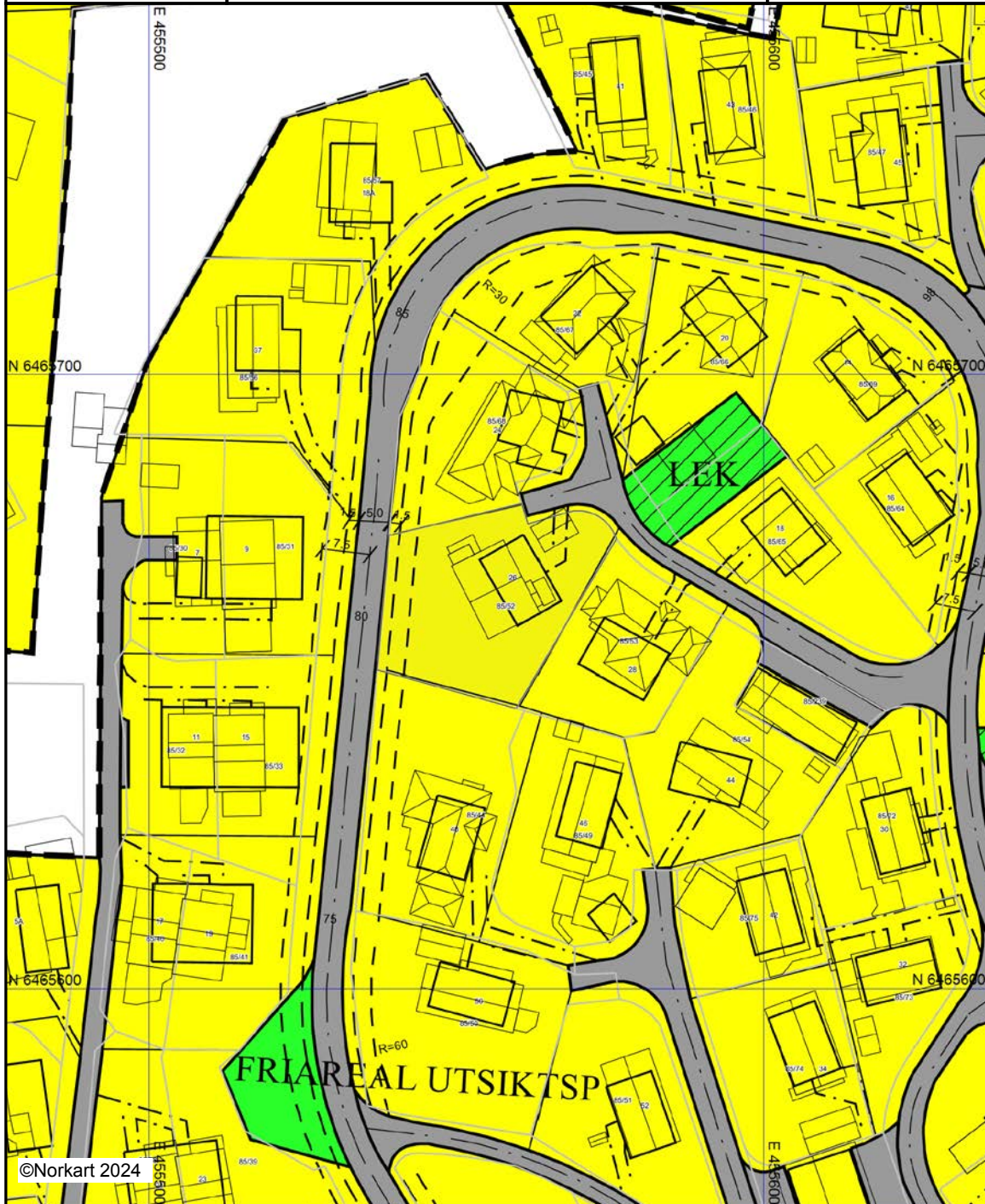
Birkenes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 85/52
Adresse: Nordåsen terrasse 26
Utskriftsdato: 09.10.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring










Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Parkeringsplass
-  Friområder
-  Anlegg for lek
-  Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan PBL 2008

-  Lekeplass
-  Turdrag
-  Friområde
-  Friluftsmål

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Byggelinje
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

Forslag til vedtekter til regulering av Nordåsen 3
i Birkenes kommune, Aust-Agder.

- § 1 Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.
- § 2a Bygningenes plassering i forhold til veier og plasser samt bygningenes hovedretning, skal være som vist på planen. Bygningsrådet kan når spesielle forhold taler for det tillate endringer.
- § 2b Nødvendig snuplass, parkeringsplasser og oppkjøringsplasser for garasjer opparbeides i takt med utbyggingen av området.
- § 2c Etter hvert som anleggsutbyggingen skjer skal også gang-turveiene utbygges. Snu- og møteplassene kan ikke brukes som parkeringsplasser.
- § 3 Bygningene skal ha sadeltak eller valmet tak med takvinkler mellom 22° og 27°. I gruppevis kan bygningsrådet tillate andre takformer. Pulttak tillates allikevel ikke. Største gesimshøyde for 2 etasjer må ikke overskride 6,0 m og for 1 etasje 3,5 m.
- § 4 Garasje og oppstillingsplass for 1 bil pr. leilighet skal være inntegnet på situasjonsplanen når bygget anmeldes. Garasje skal om mulig ha samme utforming som huset. Hvor det ikke er anvist garasjeplass skal den om det er mulig, plasseres i tilknytning til huset.
- § 5 Bebyggelsen må ligge innenfor regulert byggegrense.
- § 6 Gjerde eller hekk skal godkjennes av bygningsrådet.
- § 7 Fasadebehandling, materialer og utvendig farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- § 8 Veiene utbygges med de bredder som er angitt på planen.
- § 9 Det er etter vedtektenes ikrafttreden ikke ved private servitutter tillatt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.
- § 10 Når særlige grunner taler for det kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse vedtekter innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Birkenes kommune. Jfr. § 117 nr. 1 i bygningsloven av 18/6-1965.

Birkeland, den 9.12.75
Godkj. f. mannen 8. mars 1976



Ring oss for et godt tilbud!

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

Vi gleder oss til å høre fra deg!



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



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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter 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 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 eiendomsmeaglerkjede.



Eiendom:

Nordåsen terrasse 26, 4760 BIRKELAND

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

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

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

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
--------------------	------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:	
-----------------	--

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted	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 salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

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

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