

Bakkemyra 12

Iveland / Skaiå



Prisantydning: **kr 2 390 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Iveland / Skaiå - familievennlig enebolig med romslig og solrik tomt - dobbel garasje med loft - garasje - bør sees!

OMRÅDE

Iveland / Skaiå

ADRESSE

Bakkemyra 12, 4724 IVELAND

Prisantydning

kr 2 390 000,-

Omkostninger: kr 77 250,-

Totalpris: kr 2 467 250,-

Formuesverdi: kr 487 752,-

Kommunale avgifter: kr 23 037,- per år

Eiendomskatt: kr 747,-



BRA-i: 185 m²

BRA-e: 126 m²

BRA Total: 311 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1936

Soverom: 3

Etasje: 3

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 1196 m²

Kristina Omdal

Eiendomsmegler

995 65 322

kristina.omdal@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Vennesla

Revia 1, 4700 VENNESLA

38 02 22 22

sormegleren.no

BAKKEMYRA 12

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 10, bnr. 16, ideell andel 1/1
i Iveland kommune.

Areal

BRA - i: 185 m²

BRA - e: 126 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 311 m²

TBA: 53 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: 56 m² Uinnredet kjellerrom og rom med vanninstallasjoner.

1. etasje

BRA-i: 73 m² Gang m/trapp, bad, stue/kjøkken og bad/vaskerom.

2. etasje

BRA-i: 56 m² Gang m/trapp, 3 soverom, bod, loftstue og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

31 m² Terrasse- og balkongareal.

2. etasje

14 m² Terrasse- og balkongareal.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 91 m² Garasje og garasje 2.

2. etasje

BRA-e: 35 m² Loftstue/lager.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 m² Terrasse- og balkongareal.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Lav himlingshøyde i kjeller varier mellom 1.92m og 1.95 m ved stikkmessige målinger. Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Grunnet avvik i høyder på etasjeskiller og skråvegger i andre etasje.

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

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Anders Lindekleiv den 29.10.2024, 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.

Bygningssakkyndigs konklusjon: Enebolig med frittstående garasje på iveland. Boligen går over tre etasjer. Boligen er av eldre dato men fremstår i grei teknisk stand. Boligen er jevnlig vedlikeholdt men det må forventes noe vedlikehold og utbedringer av enkelte bygningsdeler. Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser utover den forventede slitasjen på grunnlag av alder, utenom enkelte punkter som undertegnende ønsker å gjøre oppmerksom på. Spørsmål vedrørende rapporten kan rettes direkte til utførende takstmann på mobil 99373223. Evt. sende mail med dine spørsmål til: Anders@lindekleiv.no. Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3 Store eller alvorlige avvik:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Avvik på 34 mm målt i loftstue.

Innvendig > Pipe og ildsted loft

Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn. Eier opplyser om at det foreligger fyringsforbud i vedovn i andre etasje.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell

Skader på belegget enkelte steder. Det er kun naturlig ventilasjon ved ventil i veggen. Ufagmessig gjennomføring av rør i belegget. Innredning har en del slitasje. Tapetskjøter er ikke tette.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilknyttet offentlige vann- og avløpssystem via private stikkledninger. Det er synlig vannledning av plast og avløpsrør av plast i kjeller, jeg har ikke mottatt informasjon om alder.

TG2 Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Malingsflass på deler av fasade.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Noe fuktskjolder observert på undertak. Det ble observert veps på kaldloft.

Utvendig > Vinduer

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

Utvendig > Dører

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Balkongdør på loft og i første etasje av eldre dato.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Innvendig > Overflater gang

Knekt flis i gang.

Innvendig > Radon

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

Innvendig > Pipe og ildsted

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Saltutslag og noe fuktmerker synlig enkelte steder.

Innvendig > Innvendige trapper

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig > Trapp kjeller

Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

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

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Ufagmessig utførelse av vannrør i dusjsone.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv

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

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Varmesentral

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Tomteforhold > Drenering

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

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1196 m²

Tomtebeskrivelse

Romslig tomt med flere fine og solrike uteplasser - noe som sikrer sol fra morgen til kveld. Tomten er meget pent opparbeidet med asfaltert gårdsplass, flere terrasser/uteplasser, flott hage med plen, diverse beplantning, m.m.

Beliggenhet

Innholdsrik eiendom beliggende idyllisk og sentralt til mellom Skaiå og Birketveit. Fra eiendommen har man umiddelbar nærhet til nærbutikk og barnehage. En kort kjøretur til Iveland sentrum (Birketveit) med skole (1-10 trinn), bibliotek, butikk, legesenter, idrettshall og flott idrettsanlegg, samt fine badeplasser og ypperlige turområder både sommer som vinter. Ca. 20 min til Vennesla, ca. 25 min til Evje og ca. 45 min til Kristiansand sentrum.

Adkomst

Se kart. Annonsert visning vil bli godt skiltet fra Sørmeglern - Velkommen!

Bygningssakkyndig

Anders Lindekleiv

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Se vedlagt tilstandsrapport for byggemåte.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Årstall: 2024. Byttet ett vindu i 2 etasje.

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

Fukt på vegger ved mye nedbør.

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Noe mugg på verandadør oppe.

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

Sør vegg har flasset endel maling etter hus ble malt.

Se selgers egenerklæringskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Velkommen til Bakkemyra 12! Familievennlig og innholdsrik enebolig med romslig og solrik tomt, beliggende i et veletablert boligfelt. Fra eiendommen har man umiddelbar nærhet til søndagsåpen nærbutikk, barnehage, fin bade plass med opparbeidet friområde, samt ypperlige turområder både sommer som vinter. En kort kjøretur til Birketveit hvor man finner dagligvarebutikk, skole og idrettshall.

Eiendommen er opprinnelig fra ca. 1936. Boligen er påbygd og garasje er trolig etablert på 80-/90-tallet.

Boligen går over 3 plan og har følgende innhold:

1. etasje:

Vindfang/gang:

Innbydende vindfang/gang med plass til å henge av seg yttertøy og sko. Varme i gulv i vindfang.

Bad/vaskerom:

Bad/vaskerom oppgradert i ca. 2009. Det er malte plater på veggene og malte panelbord i tak. Flislagt gulv med varme. Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Bad:

Flislagt bad med varme i gulv oppgradert i ca. 2009. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne med dusjkar.

Stue:

Romslig stue med god plass til både sofagruppe og spisegruppe. Flere vinduer som slipper inn mye lys. Det er satt inn varmepumpe og vedovn, som bidrar til hyggelig stemning. Fra stuen har man utgang til terrasse. Terrasse med markise og plass til utemøbler - her kan sommeren nytes. Fra terrassen har man tilgang til flott opparbeidet hage/plen.

Fra stuen har man åpen løsning inn mot kjøkken.

Kjøkken:

Ikea kjøkken med laminert benkeplate. God skap- og benkeplass. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp og oppvaskmaskin, samt kjøleskap som medfølger i handelen. Spotter i tak. Plass til hyggelig spisegruppe.

2. etasje:

Soverom:

3 gode soverom hvorav det ene har utgang til veranda.

Bod:

Bod med gode lagringsmuligheter.

Bad:

Eldre bad. Vegger av tapetserte plater. Taket er av malte plater. Belegg på gulv. Innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Loftstue:

Lys og praktisk loftstue med varmepumpe.

Kjeller med flere boder.

Dobbel garasje med loft. Loftet er ikke godkjent til varig opphold/beboelse. Garasje.

Alt i alt er dette en bolig som kan passe for blant annet familier og par i etableringsfasen - en bolig som bør sees!

Velkommen til påmeldingsvisning!

Innbo og løsøre

Lekestativ og basseng medfølger ikke i handelen.

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Integrert stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp og oppvaskmaskin, frittstående kjøleskap, samt fryseboks i kjeller.

TV/Internett/Bredbånd

Internett (fiber) fra Altibox.

Parkering

Dobbel garasje og garasje. Forøvrig flere biloppstillingsplasser.

Forsikringselskap

Sum-it AS-2F

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

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

Boligen selges umøblert.

ENERGI**Oppvarming**

Varmepumpe i stue og loftstue. Vedovn i stue. Varme i gulv på bad/vaskerom, bad og vindfang i 1. etasje. Boligen har mursteinspipe og vedovn i 2. etasje. Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn ifølge eiere. Kostnader/nærmere undersøkelser påhviler kjøper.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

ØKONOMI**Kommunale avgifter**

Kr 23 037

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Disse dekker: Forbruksgebyr vann (kr.1452,-), abonnement vann (kr. 4782,-), forbruksgebyr kloakk (kr. 2368,-), abonnement kloakk (kr. 7677,-), renovasjon (kr. 6430,-) og feiing (kr. 328,-).

Eiendomsskatt

Kr 747

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 487 752

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 1 853 456

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Strøm og forsikring kommer i tillegg, ikke spesifisert av eiere.

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:

14.08.1971 - Dokumentnr: 101537 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:4218 Gnr:10 Bnr:1
Bestemmelse om vannledning

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

Det foreligger tegninger av garasjen og terrasse/balkong som tilbygg til bolig i kommunens arkiv, disse er ikke stemplet godkjent og det foreligger ikke vedtak til tegningene. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Det er avvik mellom tegninger av garasjen og dagens planløsning. Trapperom mellom garasje og loft er mindre enn på mottatte tegninger, på tegninger var dette tiltenkt arbeidsrom/trapperom. 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.

Privat adkomstvei - vedlikehold og brøyting må påregnes av kjøper.

Det foreligger ikke tinglyst veirett over eiendommen med gnr. 10 og bnr. 23. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med å formalisere avtale vedr. veirett og evt. tinglysning av denne påhviler kjøper.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, godkjent som boligbebyggelse, nåværende, og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan med ikrafttredelsesdato 22.10.2020.

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Ingen.

Kommentar konsesjon

Ingen.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Prisantydning

Kr 2 390 000

Totalpris

Kr 2 467 250

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 390 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

59 750,00 (Dokumentavgift)

16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

60 750,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

77 250,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

2 450 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

2 467 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

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

Overtakelse

Etter avtale. Angi ønsket overtakelse i ditt bud!

Budgivning

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglere vederlag

Provisjon (kr.45 000)

Grunnpakke markedsføring (kr.10 950)

Oppgjør (kr.9 900)

Panterett med urådighet - statens kartverk (kr.500)

Tilrettelegging (kr.15 950)

Totalt kr. (kr.82 300)

Eierskifteforsikring og tilstandsrapport kommer i tillegg.

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

Selger

Ole Johnny Dahle

Oppdragsansvarlig

Kristina Omdal

Eiendomsmegler

kristina.omdal@sormegleren.no

Tlf: 995 65 322

Ansvarlig megler

Kristina Omdal

Eiendomsmegler

kristina.omdal@sormegleren.no

Tlf: 995 65 322

Sørmegleren AS, avd. Vennesla, Revia 1

4700 VENNESLA

Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

07.11.2024



Velkommen inn!



Innbydende vindfang/gang med plass til å henge av seg yttertøy og sko.



Flislagt bad med varme i gulv oppgradert i ca. 2009.



Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne med dusjkar.



Romslig stue med god plass til sofagruppe og tilhørende møbler.



Fra stuen har man utgang til terrasse.



Terrasse med markise og plass til utemøbler - her kan sommeren nytes.



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



Bad/vaskerom oppgradert i ca. 2009. Flislagt gulv med varme.



Plass til hyggelig spisegruppe.



Fra stuen har man åpen løsning inn mot kjøkken.



Ikea kjøkken med laminert benkeplate. God skap- og benkeplass.



Integrert stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp og oppvaskmaskin, samt kjøleskap som medfølger i handelen.



3 gode soverom. Soverom 1.



Fra soverommet har man utgang til veranda.



Veranda med utgang fra det ene soverommet.



Soverom 2.



Soverom 3.



Lys og praktisk loftstue med varmepumpe.



Bod.



Eldre bad med belegg på gulv.



Dobbel garasje med loft.

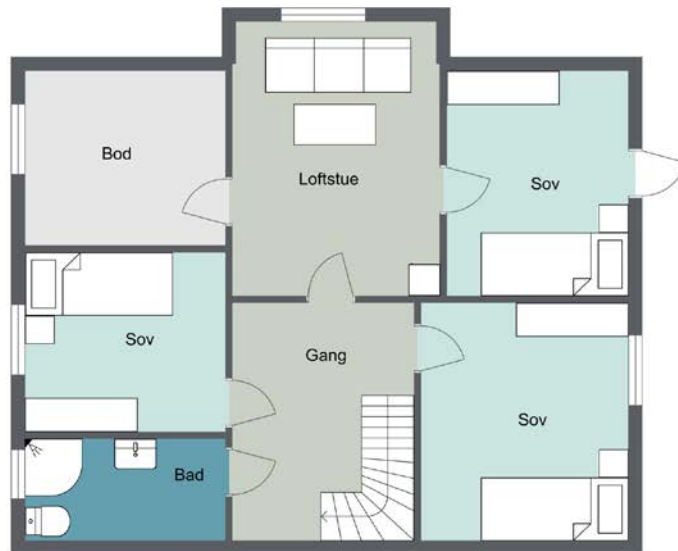


Loftet er ikke godkjent til varig opphold/beboelse.



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

Plantegning 1. etasje.



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

Plantegning 2. etasje.



Romslig tomt på 1196m² med flere fine og solrike uteplasser - noe som sikrer sol fra morgen til kveld.



Tomten er meget pent opparbeidet med asfaltert gårds plass, flere terrasser/uteplasser, flott hage med plen, diverse beplantning, m.m.

Nabolagsprofil

Bakkemyra 12

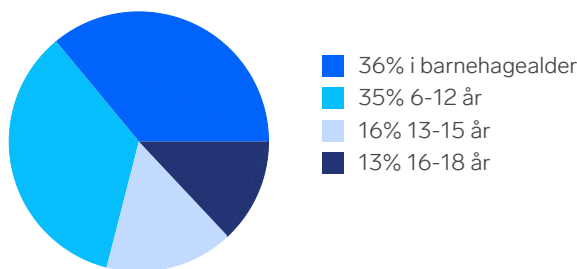
Offentlig transport

🚶 Bakkemyra Linje 173	1 min	🚶	0 km
🚏 Samkom snuplass Linje 30, N30, 31, 173, 207	12 min	🚏	12.5 km
🚉 Vennesla stasjon Linje F5	23 min	🚉	20.9 km
✈️ Kristiansand Kjevik	39 min	✈️	

Skoler

Iveland skole (1-10 kl.) 199 elever, 10 klasser	6 min	🚶	6.2 km
Øvrebø videregående skole 54 elever, 6 klasser	20 min	🚶	16.4 km
Vennesla videregående skole 624 elever	20 min	🚶	18 km

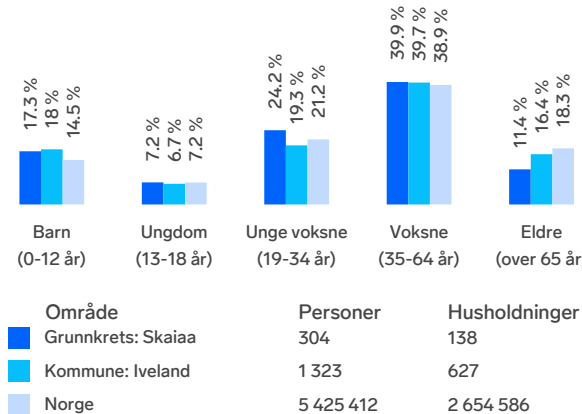
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

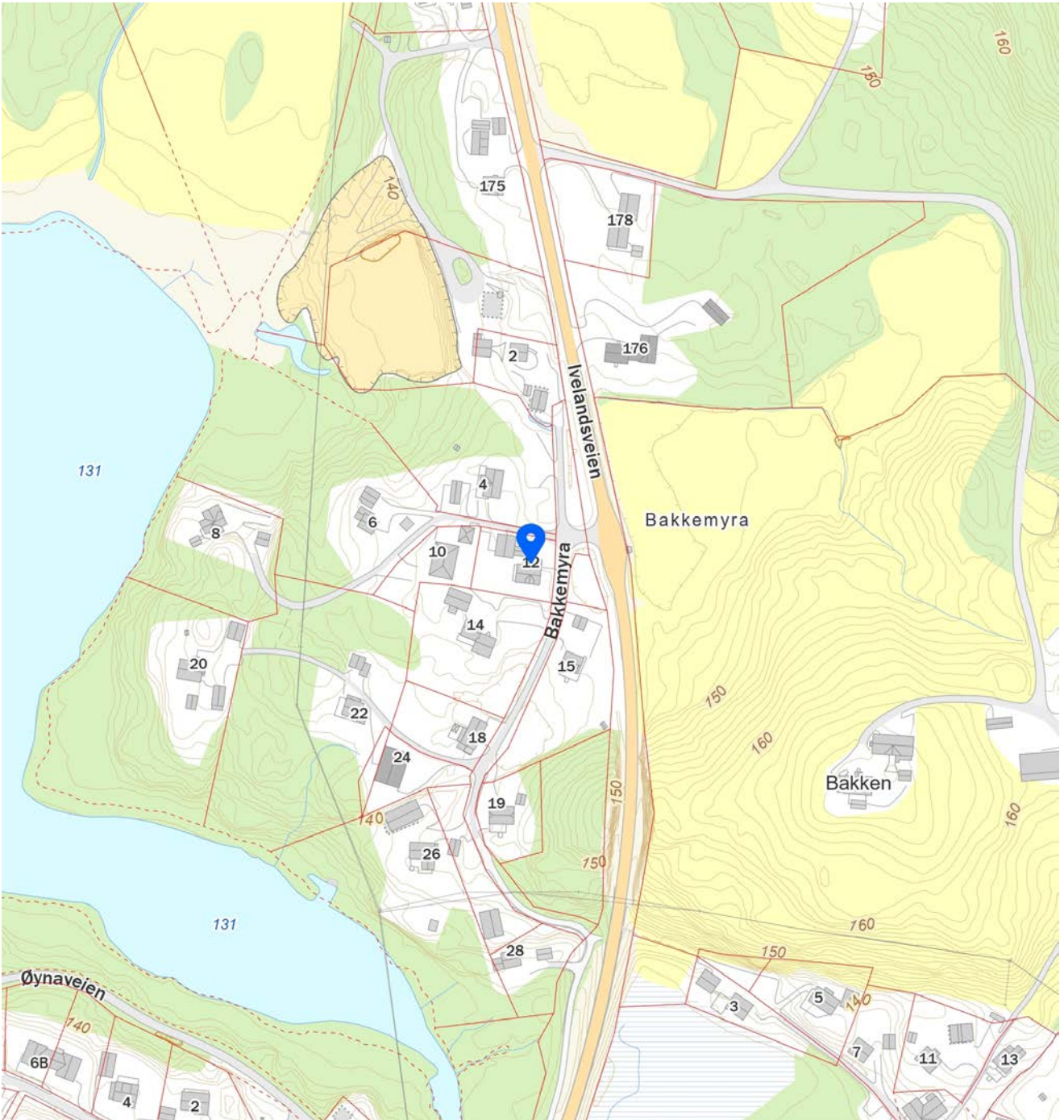
Skaia barnehage (1-5 år) 64 barn	20 min	🚶	1.6 km
Vatnestrøm barnehage (1-5 år) 8 barn	16 min	🚶	14.4 km

Dagligvare

Joker Skaiaa PostNord, søndagsåpent	24 min	🚶	1.8 km
Joker Iveland Post i butikk	5 min	🚶	5.9 km

Sport

🏊 Frøyså friidrett delanlegg Fotball, friidrett	3 min	🚶	2.2 km
🏐 Birketveittjønna nærmiljøanlegg Sandvolleyball	6 min	🚶	6 km
🏊 Treningscenter	6 min	🚶	
🏊 Treningscenteret	22 min	🚶	



LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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


- Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
 Kjøleskap / kombiskap Fryseskap / -boks Komfyr/stekeovn/koketopp
 Oppvaskmaskin Annet: Mikro, FryseBoks i kjølen
- Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
- Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- TV, radio og musikkanlegg.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
- Baderomsinnredning.** badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
- Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- Markiser, persiener** 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

OJD LCD

Selgers initialer

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Bakkemyra 12, 4724 IVELAND

 IVELAND kommune

 # gnr. 10, bnr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 311 m² BRA-i: 185 m²



Befaringsdato: 29.10.2024

Rapportdato: 07.11.2024

Oppdragsnr.: 22159-1095

Referansenummer: PX6973

Autorisert foretak: Byggmester Lindekleiv

Sertifisert Takstingeniør: Anders Lindekleiv

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Byggmester Lindekleiv

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

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



Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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

Enebolig med frittstående garasje på iveland. Boligen går over tre etasjer. Boligen er av eldre dato men fremstår i grei teknisk stand. Boligen er jevnlig vedlikeholdt men det må forventes noe vedlikehold og utbedringer av enkelte bygningsdeler. Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser utover den forventede slitasjen på grunnlag av alder, utenom enkelte punkter som undertegnende ønsker å gjøre oppmerksom på.

Oppsummering/ sammendrag av dette vises senere i rapporten. Spørsmål vedrørende rapporten kan rettes direkte til utførende takstmann på mobil 99373223. Evt. sende mail med dine spørsmål til: Anders@lindekleiv.no Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Enebolig - Byggeår: 1937

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Undertak er av takbord, papp, sløyfer og lekter. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende og stående overmalt bordkledning. Boligen har saltak. Takkonstruksjon av typen sperretak av tre. Boligen har malte og umalte trevinduer med isolerglass. Boligen har malt ytterdør og malt balkongdør i tre. Balkong/terrasse med dekke av terrassebord. Utvendig trapp av betong og stein.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje. Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruerull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller og sår på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc. Boligen har trebjelkelag som etasjeskiller og og støpt plate på mark. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe og vedovn i første etasje. Boligen har kjeller som ligger under terreng, for øvrig er veggene av synlig betong og pussede overflater. Boligen har malt tretrapp. Innvendige dører av malte speildører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Eier opplyser om at bad/vaskerom er ca fra år 2009. Det er malte plater på veggene og malte panelbord i tak. Det er fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte på vegg.

Bad første etasje

Eier opplyser om at badet er ca fra år 2009. Det er fliser på veggene og trepanel i tak. Det er fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne med dusjkar. Det er elektrisk styrt vifte.

Bad Andre etasje

Bad av eldre dato. Badet inneholder: Vegger av tapetserte plater. Taket er av malte plater. Belegg på gulv. Innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Boligen har rom med vanninstallasjoner i kjeller. Vegger og gulv av betong. Sluk i gulv. Rommet inneholder varmtvannsbereder og inntak av avløp og vannledninger. Det er ikke membran på vegger eller gulv da disse er av betong. Rommet tilfredstiller ikke dagens krav med tanke på utførelse. Det løper liten risiko ved en eventuell lekkasje da vegger og gulv er av betong. Påse vinterstid at det er varmegrader grunnet fare for tilfrossing av rør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med elektrisk avtrekk fra våtrom og kjøkken og tillufts-ventiler i vinduer.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Boligen har sikringskap med automatsikringer plassert i gang.

Boligen har brannvarsler og branslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Nedløpsrør fra takrenner ført ned i rør i bakken.

Boligen har grunnmur av betong og stein.

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

Boligen er tilknyttet offentlige vann- og avløpssystem via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er kun motatt plantegninger over første etasje, men det er avvik fra disse. Soverom er bad og bad ved vindfang er vaskerom/bad.

Fasadetegninger stemmer.

Boligen er påbygd og garasje er etablert trolig på 90 tallet ifølge tegninger fra kommunen, men det er ikke motatt ferdigattest eller midlertidig bruksillatelse på dette.

Garasje

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

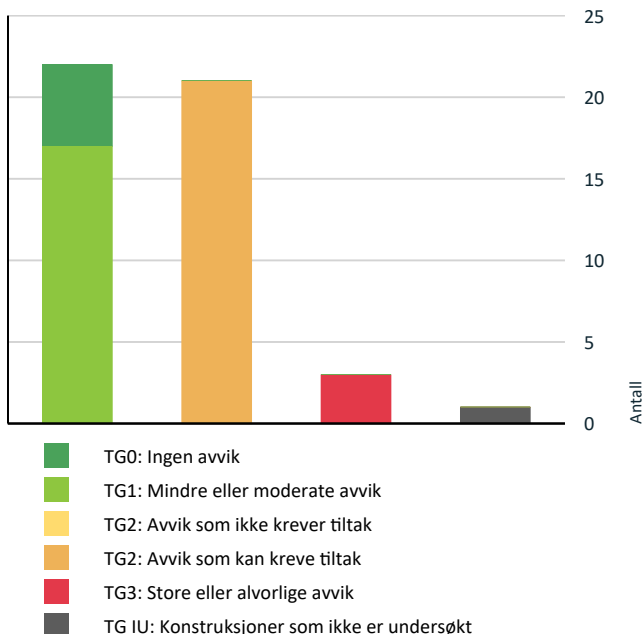
Trapperom mellom garasje og loft er mindre enn på motatte tegninger, på tegninger var dette tiltenkt

Arbeidsrom/trapperom.

Tegninger stemmer utover dette.

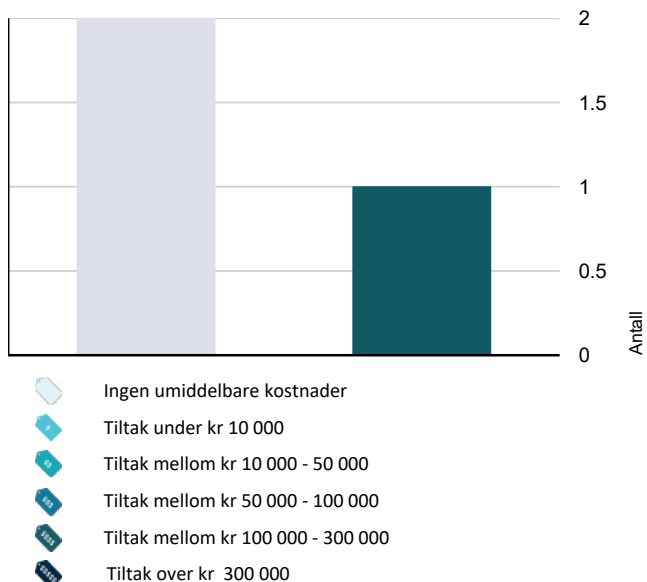
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 29.10.24 Klokka 09.00

Det var sol/skyer og 9 grader.

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

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

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

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

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

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

Avvik på 34 mm målt i loftstue.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendig > Pipe og ildsted loft

[Gå til side](#)

Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

Eier opplyser om at det foreligger fyringsforbud i vedovn i andre etasje.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Malingsflass på deler av fasade.

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

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Noe fuktskjolder observert på undertak. Det ble observert veps på kaldloft.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

Balkongdør på loft og i første etasje av eldre dato.

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

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm. Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år. Høyden er normal utfira byggeår, men bedømmes etter dagens forskrift.

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

Det er avvik:

Knekt flis i gang.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

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

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Saltutslag og noe fuktmerker synlig enkelte steder .

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

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

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Det er påvist andre avvik:

Ufagmessig utførelse av vannrør i dusjsone.

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannledninger av plast er ikke avsluttet i tett skap. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber.

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

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1937

Kommentar
Eler opplyser om at byggeår ca 1937.

UTVENDIG

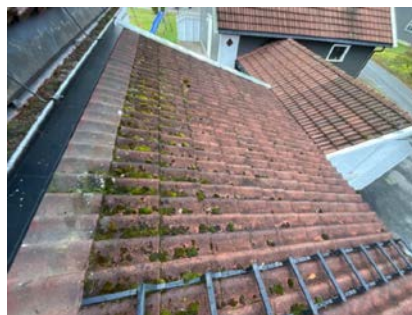
TG1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Undertak er av takbord, papp, sløyfer og lekter.

Taket er inspisert fra møne. Alder er ukjent, men takstein virker i grei stand. Noe mosedannelse på deler av tak bør fjernes da dette øker slitassen på takstein.

Taktekking bør sjekkes hver vår for eventuelle knekte og defekte takstein.



Mosedannelse på takstein.



Papp sløyfer og lekter.

TG2 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

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

Tilstandsrapport



Pipehatt ok.



Noe flassing av gradrenner.



Noe rustdannelse på pipehatt.

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

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

Malingsflass på deler av fasade.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

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

Det ble ikke avdekket råte i kledning ved stikkvise undersøkelser, men deler av fasade må skrapes og males.



Ingen lufting bak kledning.



Malingsflass på kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak. Takkonstruksjon av typen sperretak av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Noe fuktskjolder observert på undertak.

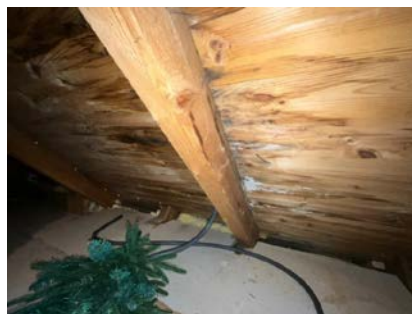
Det ble observert veps på kaldloft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Fuktskjolder var tørre på befaringsdagen og antas å være av eldre årgang. Anbefaler og overvåke tilstanden og utbedre ved behov.

Vepsebol må fjernes.



Vinduer

Boligen har malte og umalte trevinduer med isolerglass. Enkelte vinduer funksjonstestet på befaringsdagen. Normalt vedlikehold som justering og smøring av hengsler må påregnes.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Slitasje på karmen.

TE 1 Vinduer

Vindu på kjøkken og soverom i 2. Etasje av nyere dato. Malt trevindu med 2-lags glass.



TE 2 Dører

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

Vurdering av avvik:

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

Balkongdør på loft og i første etasje av eldre dato.

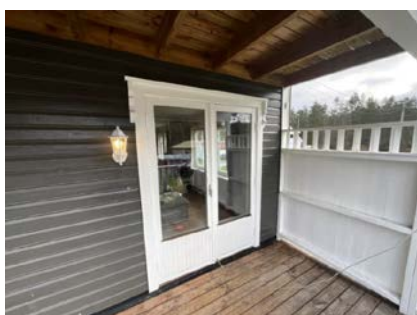
Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



svertesopp på dør, eier opplyser om at ventilering er utbedret. dør må vaskes og rengjøres.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.
Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje.
Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Med dette menes en årlig vask/rens av bord for å fjerne grønske og evt oppdatering av beis/maling mm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

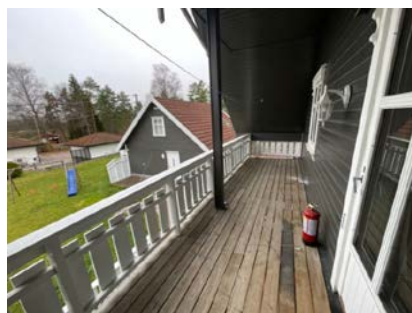
Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm. Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år. Høyden er normal utfira byggeår, men bedømmes etter dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



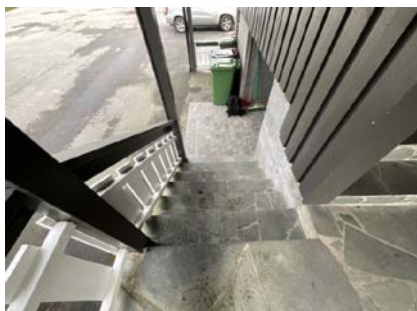
Rekkverksøyde 0.92m



TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp av betong og stein.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

TG 2 Overflater gang

Knekt flis i gang ved inngangsdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Knekt flis i gang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flis bør byttes.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har trebjelkelag som etasjeskiller og og støpt plate på mark. Litt knirk og bevegelser ble registrert ved belastning enkelte steder.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Avvik på 34 mm målt i loftstue.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn i første etasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.



Noe rennmerker på pipe på kaldloft.



TG 3 Pipe og ildsted loft

Boligen har mursteinspipe og vedovn i andre etasje.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.
- Eier opplyser om at det foreligger fyringsforbud i vedovn i andre etasje.

Konsekvens/tiltak

- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vedovn i andre etasje



Mursteinspipe på kaldloft.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har kjeller som ligger under terreng, for øvrig er veggene av synlig betong og pussede overflater. Hulltaking er ikke foretatt. Kjelleren har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

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

Saltutslag og noe fuktmerker synlig enkelte steder .

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da kjelleren idag brukes som lager/ bod, om bruken av kjelleren endres må det gjøres tiltak med drenering/ fuktsikring av murer.



Saltutslag og fuktmerker.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

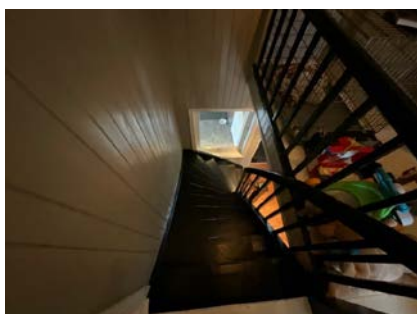
Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



TE 2 Trapp kjeller

Trapp mellom kjeller og første etasje av tre.

Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Trappen må påregnes skiftes ut.

TE 1 Innvendige dører

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

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Eier opplyser om at bad/vaskerom er ca fra år 2009, og det foreligger ingen dokumentasjon for arbeidene.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TE 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Det er malte plater på veggene og malte panelbord i tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Maling av trefiberplater er en løsning som produsentene ikke kan gi noen garanti for, selv om det for mange holder i lang tid ved rette forhold. Det er montert dusjkabinett, vegger får dermed minimal vannbelastning. Vær obs på lekkasjevann/ vannsøl. Konsekvens er flassing av plater samt spredning til nærliggende rom om en eventuelt vannlekkasje skulle oppstå.



Noe bobling av maling bak vask.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde. Gulvet er tilnærmet flatt, med noen ujevnheter som gjør at vanddammer kan forekomme ved vannsøl.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Krav til utførelse av gulv i byggt teknisk forskrift (TEK 17) skal gulvet avgrensnes av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet. På grunn av gulvets utførelse må det etableres oppkant av membran på 15mm ved dør. Dette har ingen betydning/risiko ved normalt daglig bruk men er for å forhindre eventuelt lekkasjevann i å spre seg til omkringliggende rom.

Anbefaler å etablere dette.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TE 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TE 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte på vegg. Vifte var defekt på befaringsdagen, men kunde opplyser om at denne blir utbedret før salg. Dette legges til grunn ved tilstandsgrad.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

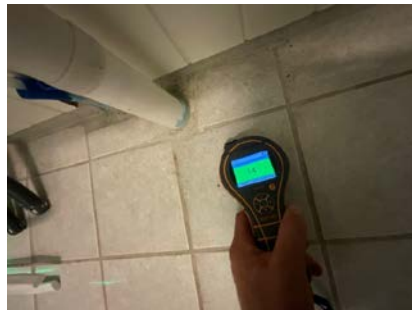
TE 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført grunnet tilliggende kjøkken og plassering av vannledninger. Det ble utført fuktsøk på badets overflater uten å påvise avvik i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Fuktsøk ved dør



Fuktsøk under vask



Fuktsøk under dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad av eldre dato. Rommet er over 30 år, som man regner for å være maksimal levetid på et våtrom. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene.

Rommet inneholder:

Vegger av tapetserte plater.

Taket er av malte plater.

Belegg på gulv.

Innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Avvik:

Skader på belegg enkelte steder.

Det er kun naturlig ventilasjon ved ventil i veggen.

Ufagmessig gjennomføring av rør i belegg.

Innredning har en del slitasje.

Tapetskjøter er ikke tette.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

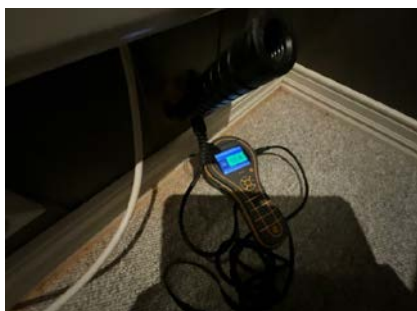
Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking utført på tilstøtende vegg bak badekar i soverom, med fuktverdi på 10 % inne i konstruksjonen.
Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



1. ETASJE > BAD

Generell

Eier opplyser om at badet er ca fra år 2009, og det foreligger ingen dokumentasjon for arbeidene.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Det er fliser på veggene og trepanel i tak.

Vurdering av avvik:

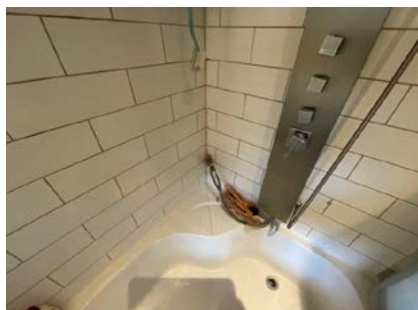
- Det er påvist andre avvik:

Ufagmessig utførelse av vannrør i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Anbefaler og montere tett dusjkabinett da den valgte løsningen øker fare for lekkasje i konstruksjonen.



Vannrør i dusjsonen.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.
Gulvet har slakt fall mot sluk ved toalett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Andre tiltak:
- Fliser må skiftes.

Tilstandsrapport

Krav til utførelse av gulv i byggt teknisk forskrift (TEK 17) skal gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet. På grunn av gulvets utførelse må det etableres oppkant av membran på 15mm ved dør. Dette har ingen betydning/risiko ved normalt daglig bruk men er for å forhindre eventuelt lekkasjevann i å spre seg til omkringliggende rom.

Anbefaler å etablere dette.



1. ETASJE > BAD

TE 2 Sluk, membran og tettesjikt

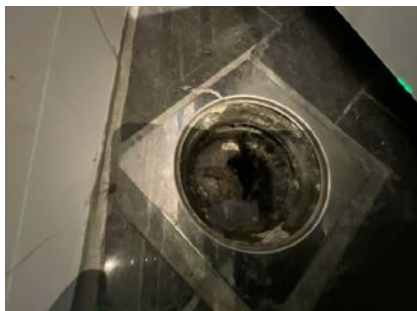
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Sluk synlig på badet.



Sluk under dusj.

1. ETASJE > BAD

TE 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne med dusjkar.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da tak i kjeller ikke er platet og badets underside er synlig fra kjeller. Det ble ikke registrert lekkasje eller avvik fra undersiden av badet.



Sluk under dusj.



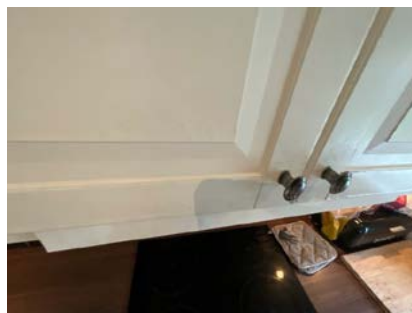
Fuktmåling i bjelkelag rundt sluket.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Normal slitasje alder tatt i betraktning.



Noe bobling av maling på skap over koketopp.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

KJELLER > ROM MED VANNINSTALLASJONER

TG 1 Overflater og konstruksjon

Boligen har rom med vanninstallasjoner i kjeller.

Vegger og gulv av betong.

Sluk i gulv.

Rommet inneholder varmtvannsbereider og inntak av avløp og vannledninger.

Det er ikke membran på vegger eller gulv da disse er av betong. Rommet tilfredstiller ikke dagens krav med tanke på utførelse. Det løper liten risiko ved en eventuell lekkasje da vegger og gulv er av betong. Påse vinterstid at det er varmegrader grunnet fare for tilfrossing av rør.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannledninger av plast er ikke avsluttet i tett skap.

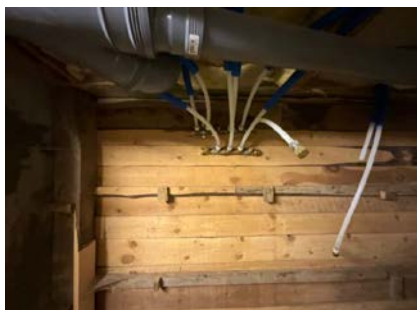
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber.

Konsekvens/tiltak

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

Rør i rør skal som hovedregel avsluttes i tette skap med rør for lekkasjevann ledet til rom med sluk. Anbefaler å etablere dette.

Tilstandsrapport



Vannrør er montert fritt på vegg



Vannledninger av kobber.

TE1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TE1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med elektrisk avtrekk fra våtrom og kjøkken og tillufts-ventiler i vinduer.

TE2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i stue i første etasje og i loftstue.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.



TE1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

101 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har sikringsskap med automatsikringer plassert i gang.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2010 Samsvarserklæring.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

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

Generelt om anlegget

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

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

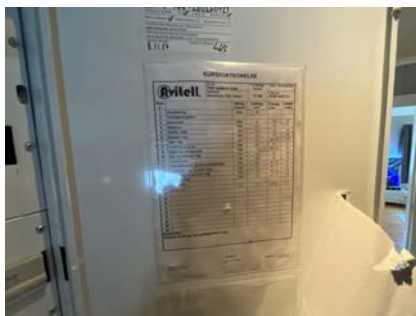
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

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?

Nei

Tilstandsrapport



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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Boligen har brannvarsler og brannslukningsapparat.

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



Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for kontroll. Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder. Nedløpsrør fra takrenner ført ned i rør i bakken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur av betong og stein. Noe flassing enkelte steder, men dette er å anse som normalt alder tatt i betraktning. Overvåk tilstanden og utbedr ved behov.



Noe flassing av mur.



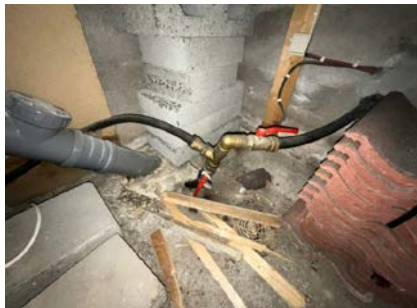
TG 0 Terrengforhold

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

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilknyttet offentlige vann- og avløpssystem via private stikkledninger. Det er synlig vannledning av plast og avløpsrør av plast i kjeller, jeg har ikke mottatt informasjon om alder.

Tilstandsrapport



Vannledning og avløp av plast.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Byggeår ukjent men tegninger er stemplet 1990

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

På eiendommen står en frittstående garasje i gårdstun.
Generelt framstår garasjen i grei standard og utførelse og er jevnlig vedlikeholdt.
Garasjen er oppført med:
Grunnmur av betong og leca.
Gulv er av Plasstøpt betong med etasjeskiller av tre.
Vegger er av bindingsverk av tre, med liggende overmalt trekledning utvendig.
Innvendige vegger av malte plater og trepanel.
Takkonstruksjon av taksperrer av tre.
Taktekking av betongtakstein.
Takrenner og beslag i lakkert stål.
Garasjeporter av typen Leddport med automatisk løfter.
Hvite malte vinduer og dør av tre.
Det er innlagt strøm.
Garasjen består av garasje med loft og garasje/ redskapsbod bygd inntil ved gårdstun.
Areal:
Garasje/ redskapsbod: 24 m²
Garasje: 67m²
Loft: 35m²

Avvik:

Noe mosedannelse på takstein
Takrenner må rengjøres.
Noe slitasje i nedre del av velux vindu på loft.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

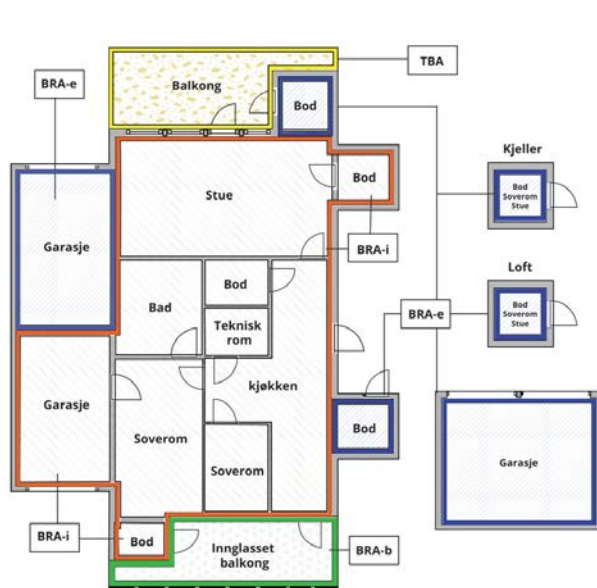
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	56			56			56
1.Etasje	73			73	31		73
2.Etasje	56			56	14	8	64
SUM	185				45	8	193
SUM BRA	185						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Uinnredet kjellerrom , Rom med vanninstallasjoner		
1.Etasje	Gang m/trapp , Bad , Stue/kjøkken , Bad/vaskerom		
2.Etasje	Gang m/trapp , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, bod, Loftstue , Bad		

Kommentar

Lav himlingshøyde i kjeller varier mellom 1.92m og 1.95 m ved stikkmessige målinger.

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

Grunnet avvik i høyder på etasjeskiller og skråvegger i andre etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er kun motatt plantegninger over første etasje, men det er avvik fra disse. Soverom er bad og bad ved vindfang er vaskerom/bad.

Fasadetegninger stemmer.

Boligen er påbygd og garasje er etablert trolig på 90 tallet ifølge tegninger fra komunen, men det er ikke motatt ferdigattest eller midlertidig bruksillatelse på dette.

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

Kommentar: Se egenerklærings skjema

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		91		91	8
Etasje		35		35	
SUM		126			8
SUM BRA	126				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje , Garasje 2	
Etasje		Loftstue/ lager	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Trapperom mellom garasje og loft er mindre enn på motatte tegninger, på tegninger var dette tiltenkt Arbeidsrom/trapperom. Tegninger stemmer utover dette.

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	124	61
Garasje	0	126

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.10.2024	Anders Lindekleiv Ole Johnny Dahle	Takstingeniør Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4218 IVELAND	10	16		0	1196.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bakkemyra 12

Hjemmelshaver

Dahle Ole Johnny

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
75 000	2017	Opphør av samboerskap

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger		Gjennomgått men mangelfulle	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er ikke motatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.	Ingen		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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PX6973>

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

Bakkemyra 12, 4724 IVELAND

23 Oct 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Bakkemyra 12

Postadresse

Bakkemyra 12

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2015

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Bodd i boligen siden 2015

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Sum-it AS-2F

Informasjon om selger

Hovedselger

Dahle, Ole Johnny

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

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet ett vindu i 2 etasje

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Privatperson

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Fukt på vegger ved mye nedbør

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Beskriv omfanget

Noe mugg på verandadør oppe

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.



30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Sør vegg har flasket endel maling etter hus ble malt

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 94190202

Egenerklærings skjema

Name: **Dahle, Ole Johnny** Date: **2024-10-23**

Identification
 Dahle, Ole Johnny



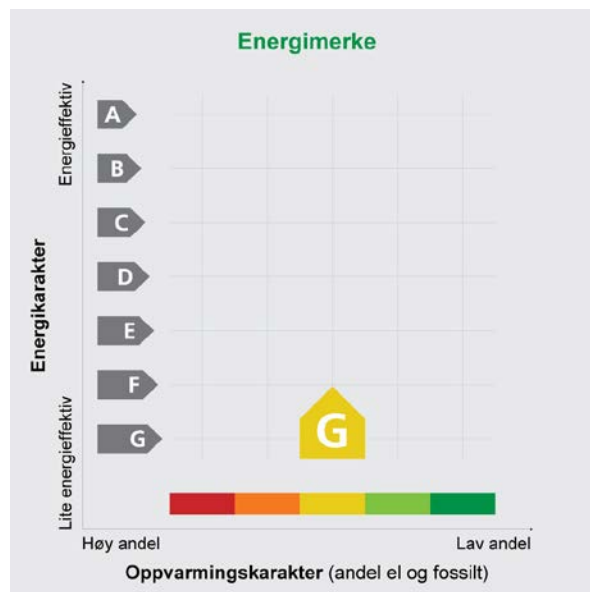
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST



Adresse	Bakkemyra 12
Postnr	4724
Sted	IVELAND
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	10
Bnr.	16
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	167762123
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2014-507297
Dato	07.12.2014

Eier	Vidar Urdal
Innmeldt av	Vidar Urdal



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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttertak / loft
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Isolere loftsluke
- Termografering og tetthetsprøving
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Tetting av luftlekkasjer
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Etterisolering av yttervegg
- Utskifting av vindu
- Isolere varmtvannsrør
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsett, alternativt pelletskamin

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1937
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	230
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". 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. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Norges vassdrags- og energidirektorat 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)

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energi-

attesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova svarer på tlf. 800 49 003, eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012

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.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bakkemyra 12
Postnr/Sted: 4724 IVELAND
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 07.12.2014 19:13:35
Energimerkenummer: A2014-507297
Ansvarlig for energiattesten: Vidar Urdal
Energimerking er utført av: Vidar Urdal

Gnr: 10
Bnr: 16
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 167762123

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montere tetningslister**

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatt eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 5: 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 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 8: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 10: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 12: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

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

Brukertiltak

Tips 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.

Tips 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.

Tips 3: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

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

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

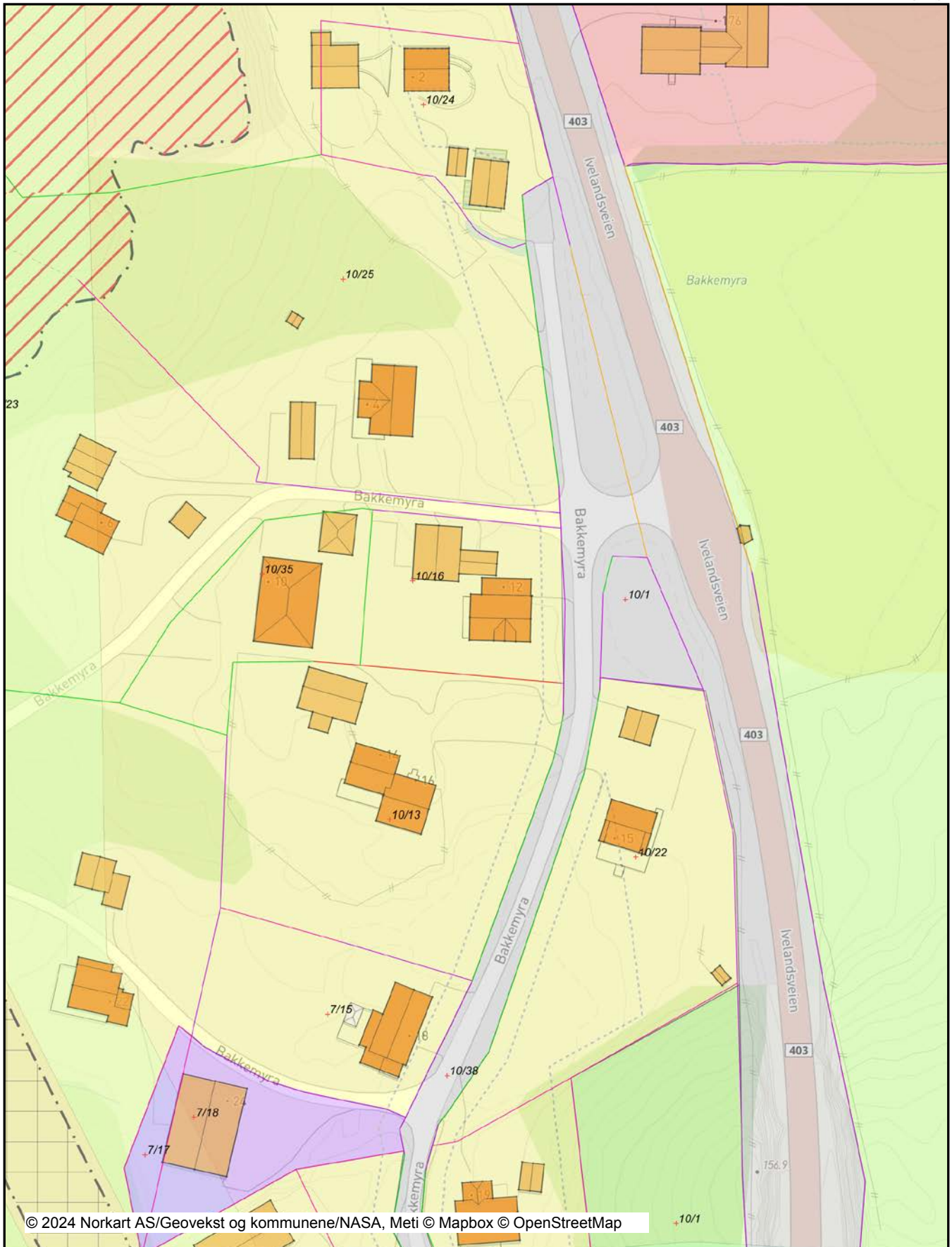


Bakkemyra 16

Dato: 29.10.2024















































Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



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

Tegnforklaring

<i>Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §11-</i>	
	Bustader - noverande
	Offentleg eller privat tenesteyting - noverande
	Næringsbygningar - noverande
<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras</i>	
	Køyreveg - noverande
<i>Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsmål (</i>	
	LNFR-areal - noverande
<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag (P</i>	
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strand
<i>Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-8)</i>	
	Faresone - Flomfare
	Angitt hensynsone - Bevaring naturmiljø
	Bandlegging etter andre lover - noverande
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framleis gjelde
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)</i>	
	Faresonegrense
	Angitt omsynsgrense
	Bandleggingsgrense
	Detaljeringsgrense
	Byggegrense
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealmål
	Tilkomsveg - noverande
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infra</i>	
	Gang-/sykkelveg
	Annan veggrunn - grøntareal
<i>Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)</i>	
	Faresone - Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenningskabler)
<i>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planen si avgrensing
	Faresonegrense
	Formålsgrense
<i>Bygninger</i>	
	Taksprang Bunn
	Bygning - Boligbygg
	Bygning - Andre bygg
	Annen bygning
	Bygning punkt
	Takriss
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
	Låvebru
<i>Matrikelkart</i>	
	Grunneiendom
	Hjelpelinje fiktiv
	Skissenyaktighet (metode 80 / 81 / 82)
	Grense <= 10 cm
	Grense < 200 cm
	Grense < 500 cm
	Grense >= 500 cm



Føresegner

Kommuneplanens arealdel 2020-2030

Vedtatt av kommunestyret 22.10.2020

Innhold

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

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

1.1 Krav om reguleringsplan

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

1.2 Innhold i utbyggingsavtaler

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

Kommunen skal vera ein samarbeidspartner og tilretteleggar ved privat utbygging.

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

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

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

Kommunen skal kreve bankgaranti som sikrar ferdigstilling av infrastruktur.

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

1.3 Krav til infrastruktur

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

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

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

1.4 Rekkefølgekrav

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

1.5 Funksjonskrav

Byggegrense mot kommunal veg er 8 m frå vegmidte.

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

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

1.6 Miljøkrav

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

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

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

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

1.7 Vern

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

1.8 Forhold som skal avklarast i vidare reguleringsarbeid

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

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

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

2.1 Planlegging av mindre tiltak

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

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

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

2.2 Fysisk utforming av anlegg

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

For veganlegg gjeld kommunen sin vegnormal.

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

2.3 Areal til offentlig formål og fellesareal

Areal til offentlig formål og fellesområder blir fastlagt i detaljplaner.

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

2.4 Lokalisering og bruk av veg

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

Mindre streng	Fylkesveger
Lite streng	Kommunale veger

Byggegrense langs fylkesveg.

I uregulerte områder langs fylkesveg gjeld følgjande byggegrenser:

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

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

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

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

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

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

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

Skogshusvære kan tillatast som del av tilleggsnæring.

3.2 Spredt utbygging

3.2.1 Spredt bustadbygging

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

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

Ved samtidig utbygging ut over tre bustader kreves godkjent reguleringsplan.

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

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

3.2.2 Spredte fritidsbygg

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

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

Ved samtidig utbygging ut over tre einingar kreves godkjent reguleringsplan.

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

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

3.2.3 Spredte næringsbygg

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

3.3 Bruk og vern av vassdrag

3.4 Tiltak i 100-metersbeltet langs vassdrag

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

For andre vassdrag er avstanden 60 m.

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

3.5 Ferdsl i områder med verneomsyn

Motorisert ferdsl i verneområder er ikkje tillatt. Dette gjeld:

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

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

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

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

4. Føresegner til hensynssoner (§ 11-8)

4.1 Tiltak i sikringssoner (§ 11-8 a)

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

4.2 Tiltak i faresoner (§ 11-8 a)

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

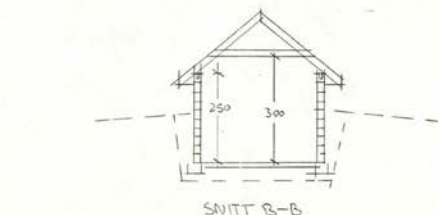
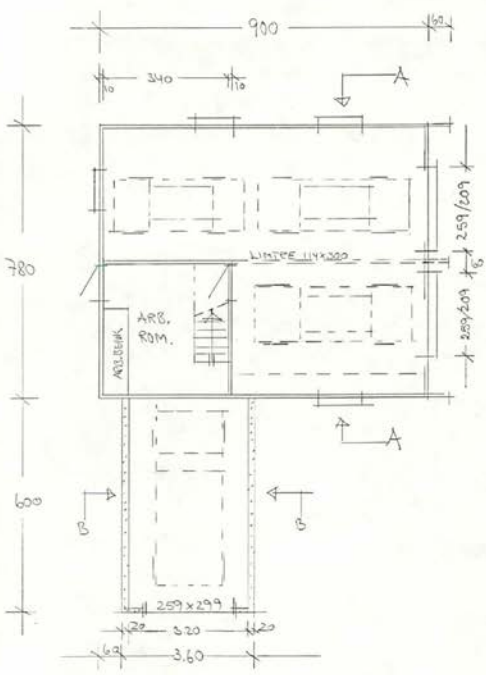
Tiltak som krev søknad etter pbl § 20-1 kan ikke plasserast i områder markert med faresone H360_1, skytebane.



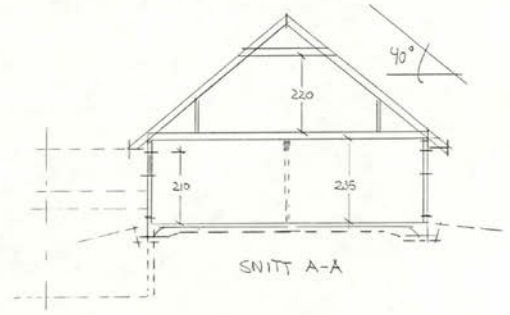
FASADE MOT NORD



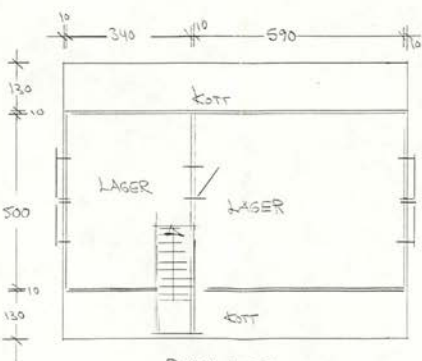
FASADE MOT OST



SNITT B-B



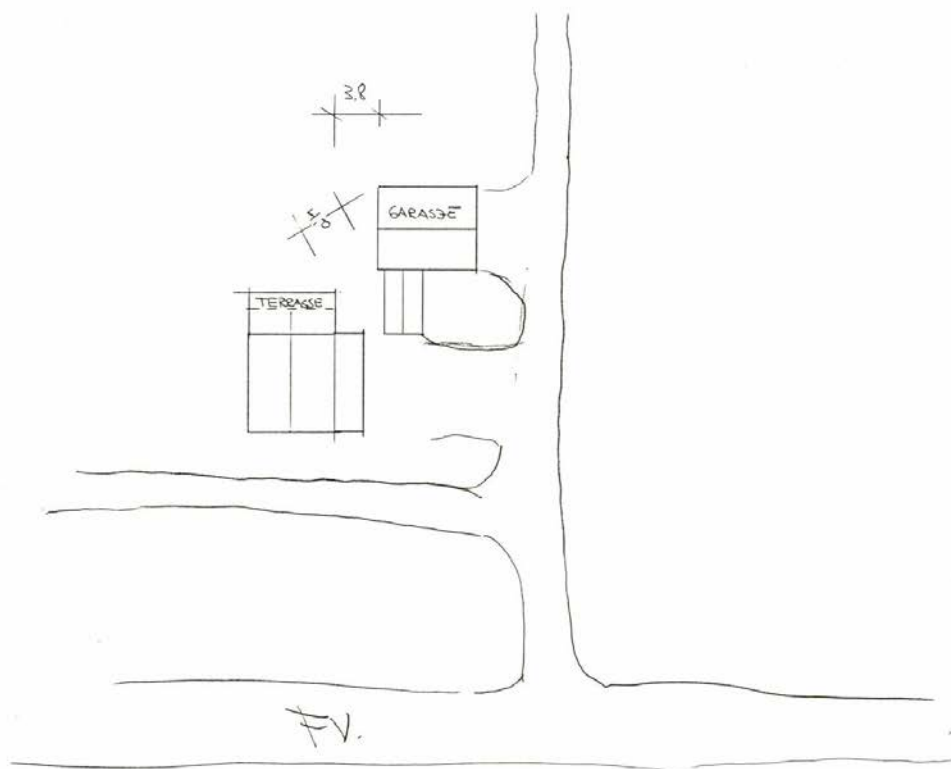
SNITT A-A



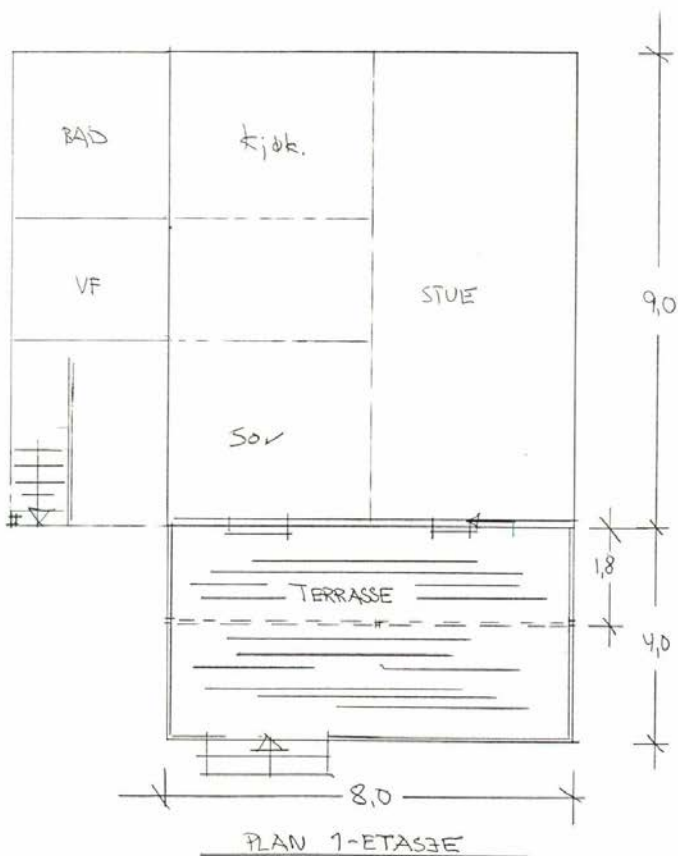
PLAN LOFT

GRUNNFLATE = 91,8 m²
BRUKSAREAL = 123,0 m²

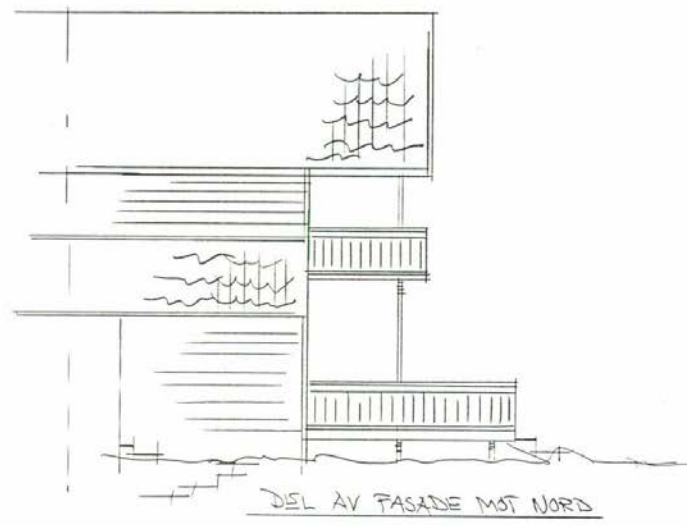
DATE: 03.04.90	TEGNET: J.R. HÆRSTAD	PLAN, SNITT OG FASADER
REV:	MÅLSTOKK 1:100	
GARASJE FOR REIDUN OG ROLF OMLAND BARKEMYRA 4724 IVELAND		



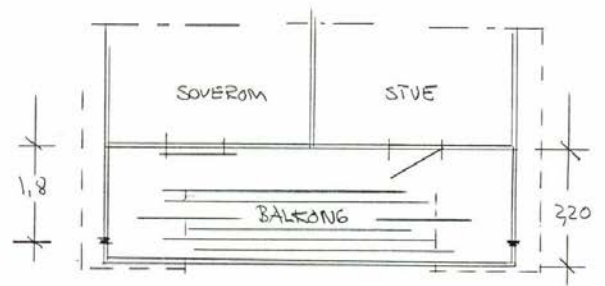
SITUASJONSPLAN
MÅLSTÖCK 1 : 500
DATO : 03.04.90



PLAN 1-ETASJEE

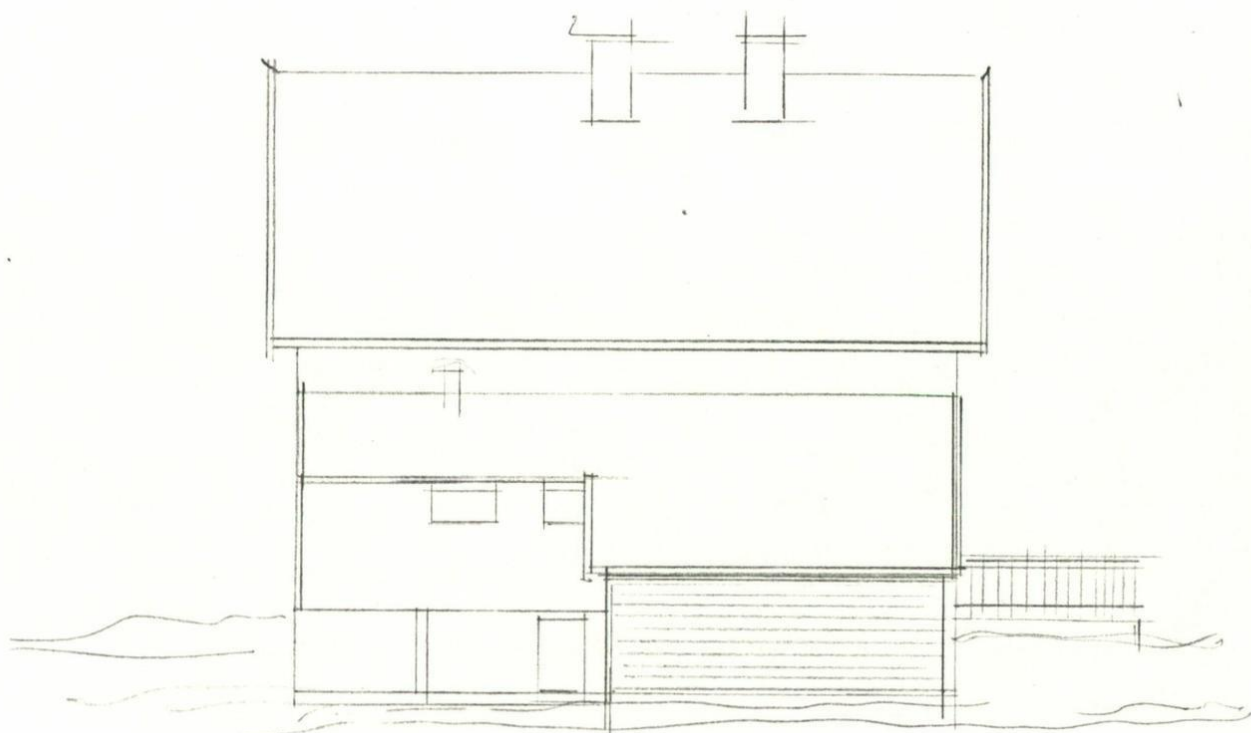


DEL AV FASADE MOT NORD

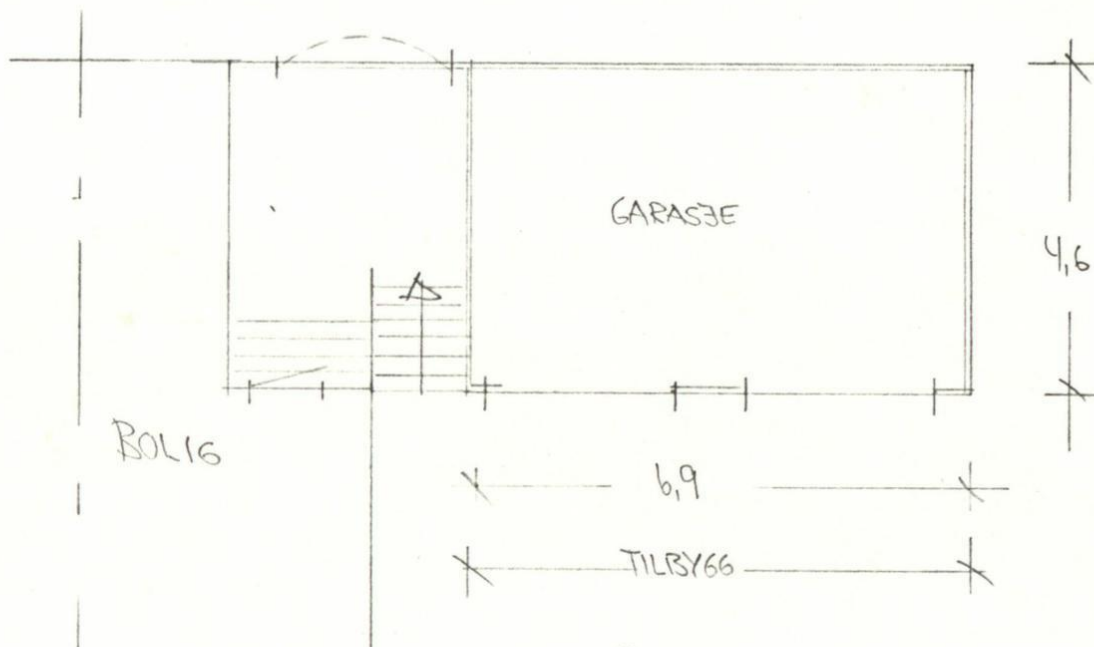


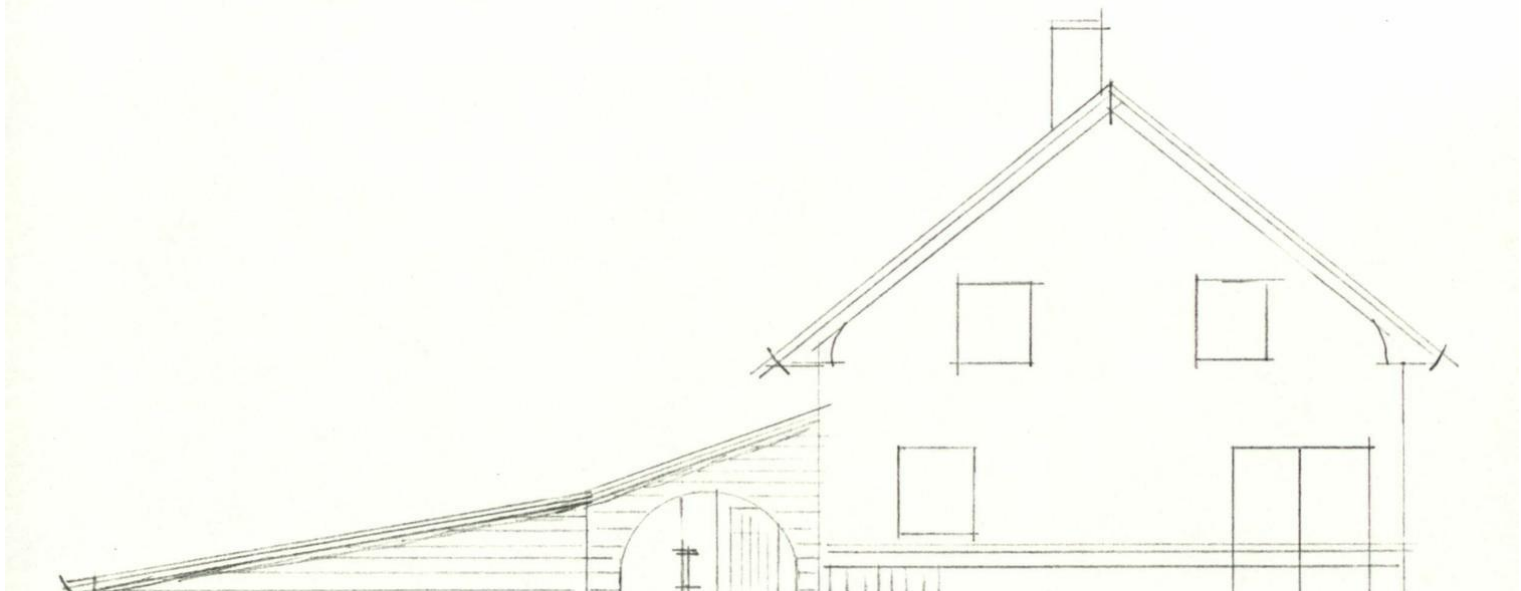
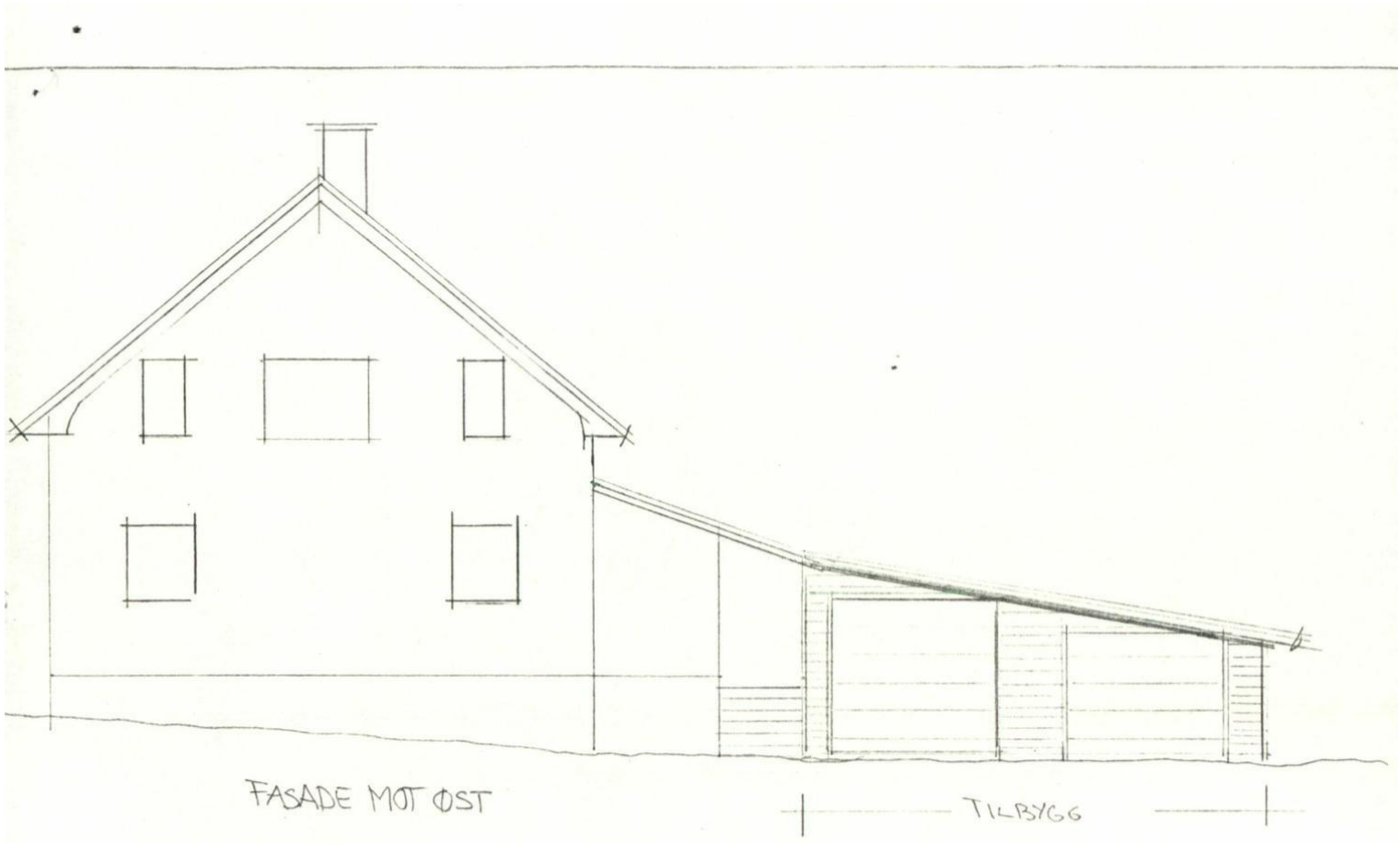
PLAN 2-ETASJEE

DATO: 03.04.90	TEGNET: E.R. HÅVERSTAD	MÅLESTORPE 1:100
TERRASSE/BALKONG SOM TILBYGG TIL BOLIG		
REIDUN OG ROLF OMLAND		
BARKEMYRA 4724 IVELAND		



FASADE MOT NORD





HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Bakkemyra 12, 4724 IVELAND

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

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

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

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

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