



aktiv.

Hagenes 25, 4741 BYGLANDSFJORD

Byglandsfjord/ Hagenes. Moderne hytte med flott utsikt over fjorden. Båtfeste.Solrikt.



Eiendomsmegler
Tommy Svendsen

Mobil 464 32 223
E-post tommy.svendsen@aktiv.no

Aktiv Sørlandet
Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal. TLF. 38 33 00 99

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 850 000,-
Omkostn.: Kr 72 600,-
Total ink omk.: Kr 2 922 600,-
Selger: Helge Fjermeros
Inger Marie Butveit Fjermeros

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2008
BRA-i/BRA Total 71/81 kvm
Tomtstr.: 411.4 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 56, bnr. 74
Oppdragsnr.: 1408250202

Byglandsfjord/ Hagenes.
Moderne hytte med flott
utsikt over fjorden.
Båtfeste.Solrikt.

Velkommen til Hagenes 25!
Vi har en flott hytte med gjennomgående god standard for salg. Hytta er fra 2008 og har innlagt vann/ avløp og strøm. Det er kjørevei frem til eiendommen. Eiendommen ligger i veletablert hyttefelt på Hagenesodden i Bygland kommune.
Hytta har alt på en flate og inneholder: Entre/ gang. Gang med hems, stue, kjøkken, bad/ wc med badstue, teknisk rom/ vaskerom og 2 soverom.
Hytta ligger på en liten høyde og er pent opparbeidet. Her er gruslagt gangvei og trapp fra parkeringsplass og opp til hytta. Utenfor hytta er det en stor terrasse med sommerstue. Fra terrassen har man en flott utsikt utover Byglandsfjorden. Det er kort avstand ned til vannkanten med brygge.
Ca. 24 km til Evje og 14 km til Byglandsfjord.
Velkommen.

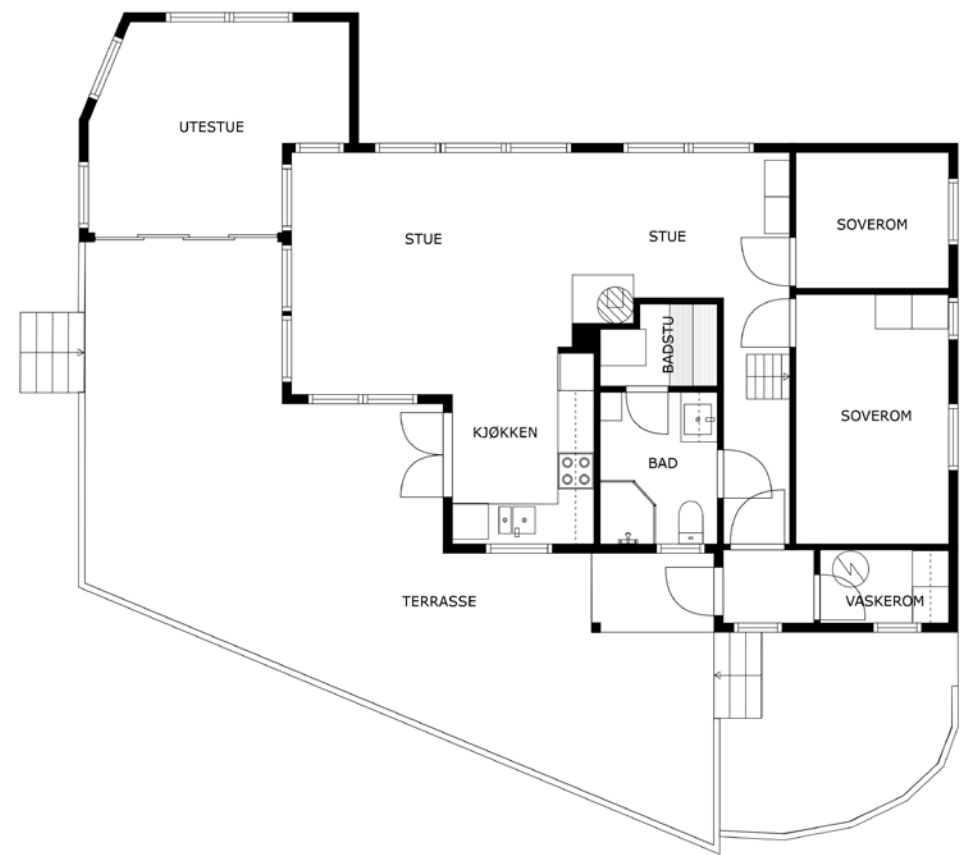


Innhold

Velkommen2
Om eiendommen36
Tilstandsrapport44
Egenerklæring68
Forbrukerinformasjon 118
Budskjema 119

Plantegning...

1. etasje



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





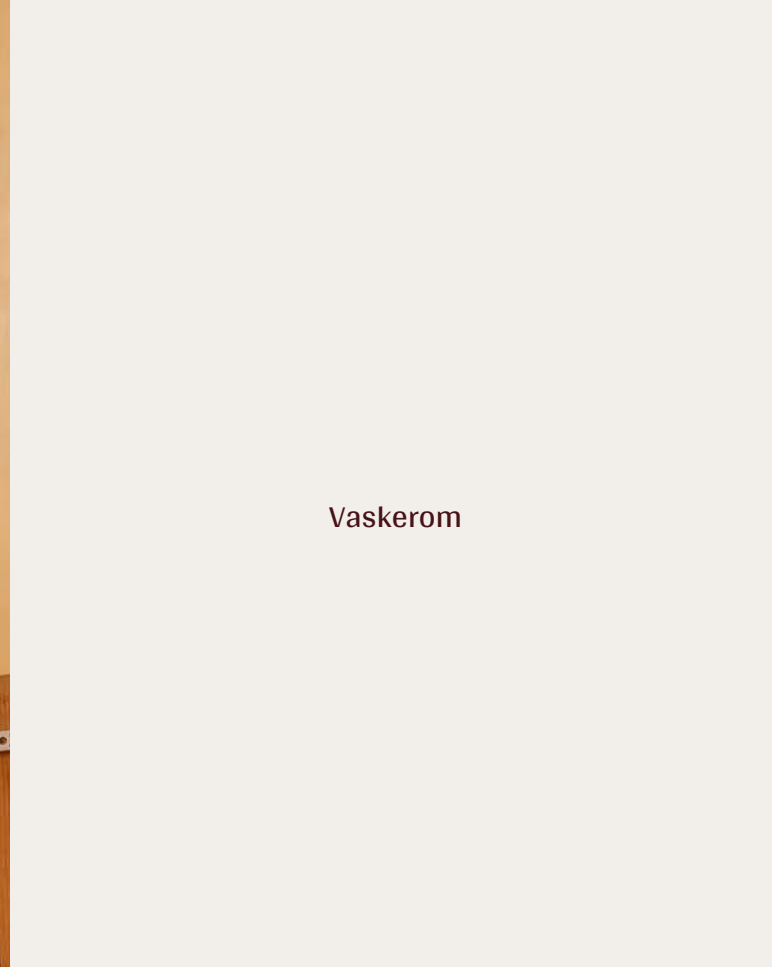






Badstue



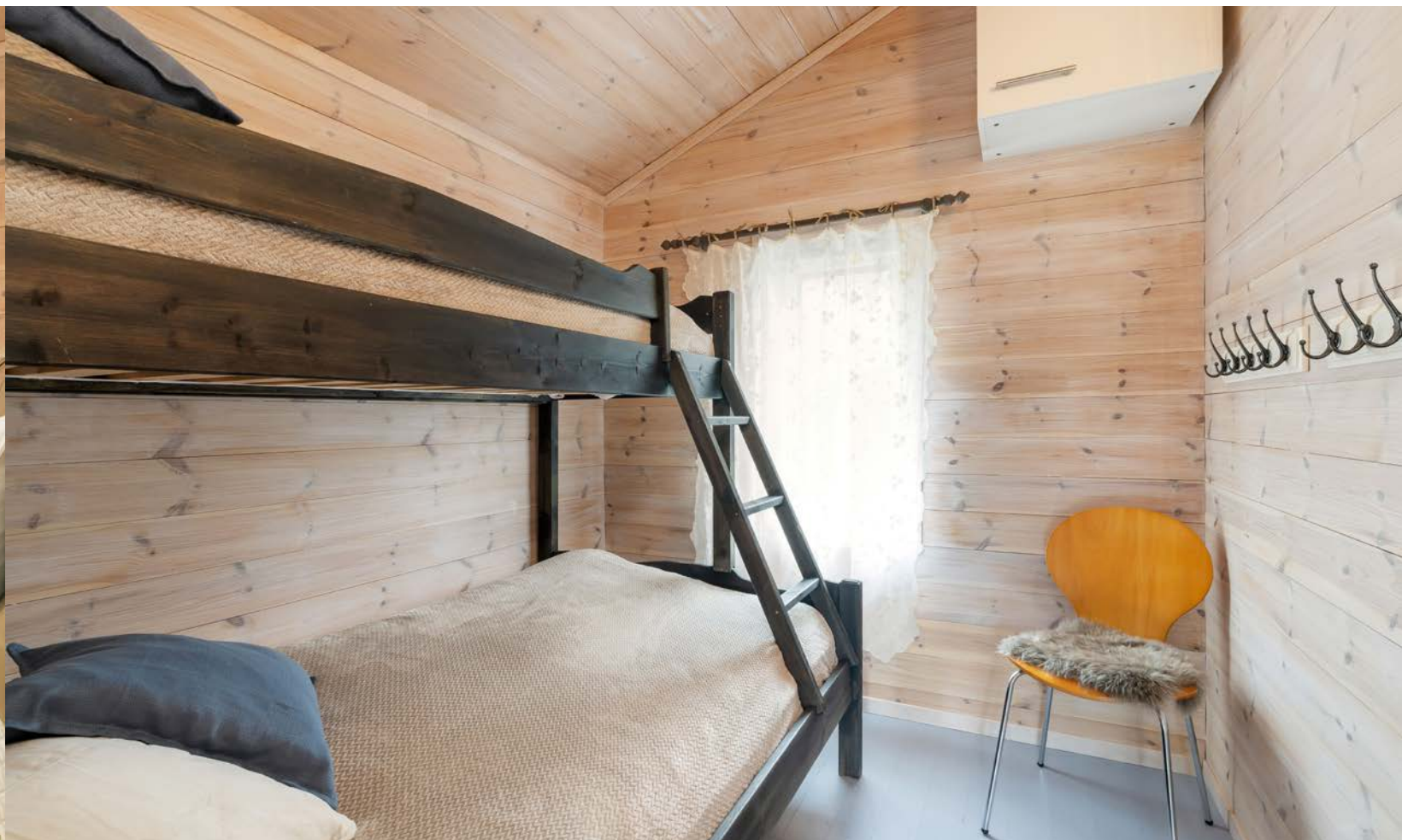
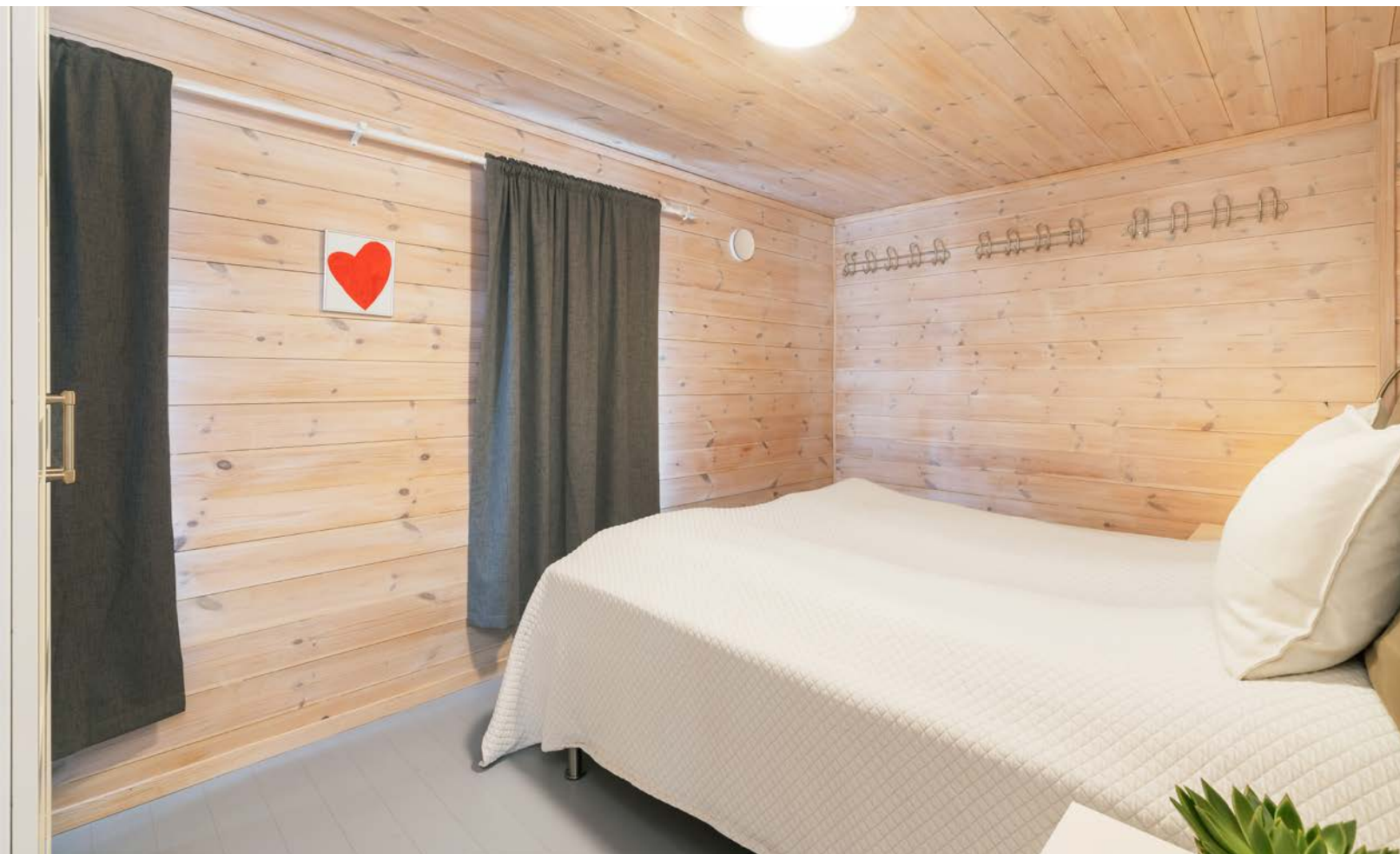


Vaskerom





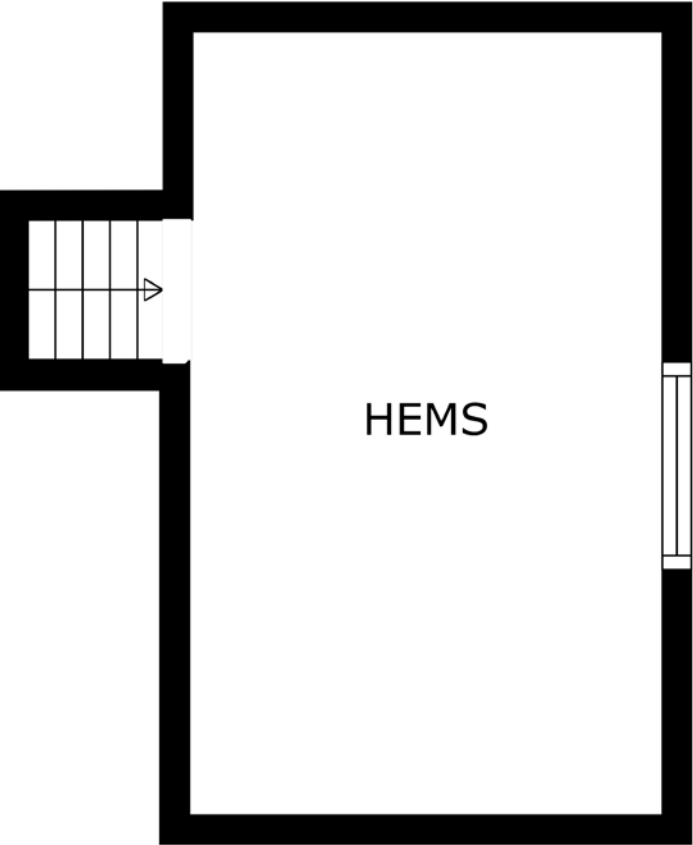
2 soverom





Plantegning...

Hems



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Hems















Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 71 m²

BRA - e: 10 m²

BRA totalt: 81 m²

TBA: 60 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 71 m² Vindfang, gang, stue/ kjøkken, bad, badstue, 2 soverom og teknisk rom/ vaskerom.

BRA-e: 10 m² Utestue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

60 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

411.4 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er godt utnyttet og er pent opparbeidet. Fra parkeringsplass er det grusgang og trapp opp til hytta. Rundt hytta er det en stor terrasse med sommerstue. Sommerstuen er lun og usjenert. Fra terrassen har man fin utsikt utover Byglandsfjorden. Ellers er tomten hovedsakelig en naturtomt. Tomten er skrånet og ligger på en liten høyde.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert hyttefelt på Hagenesodden i Bygland kommune. Her er flott utsikt utover Byglandsfjorden. Nede ved vannkanten

er det en brygge, og i nærheten er det en flott sandstrand.

Fra Hagenes er det ca. 24 km til Evje og 14 km til Byglandsfjord.

Adkomst

Fra Evje: Følg RV 9 videre kjør til Byglandsfjord, sving så til venstre i rundkjøringen like før sentrum på Byglandsfjord. Kjør på denne veien i ca 200 meter for så å svinge inn på veien til høyre mot Senum, som går nordover på vestsiden av vannet. Hytta ligger på høyre hånd etter ca 13 km. Det vil bli satt opp Aktiv visningsskilt under fellesvisning.

Bebyggelsen

I området er det fritidsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Torleif Fjellestad

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i tre. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med tilhørende limtredrager i møne. Hele takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Taktekkingen er av pappshingel. Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har stående bordkledning av type låvekledning som er royal impregnert. Etasjeskiller er av trebjelkelag med underliggende stubbloft mot krypkjeller.

Innhold

Velkommen til Hagenes 25!

Vi har en flott hytte med gjennomgående god standard for salg. Hytta er fra 2008 og har innlagt vann/ avløp og strøm. Det er kjørevei frem til eiendommen. Eiendommen ligger i veletablert hyttefelt på Hagenesodden i Bygland kommune. Hytta har alt på en flate og inneholder: Entre/ gang med god plass for yttertøy. Gang med adkomst til hems. Hemsene noe lav takhøyde med to sengeplasser. Stor, flott stue med høy himling og store vindusflater. Her er god plass for sittegruppe og spisebord. Her er en vedovn plassert sentralt i rommet. Flott kjøkken med god benk- og skaplass. Herfra er det utgang til terrasse. Bad/ wc med badstue. Badstuen er vedfyr. Teknisk rom/ vaskerom. To soverom med god størrelse. Hytta ligger på en liten høyde og er pent opparbeidet. Her er gruslagt gangvei og trapp fra parkeringsplass og opp til hytta. Utenfor hytta er det en stor terrasse med sommerstue. Fra terrassen har man en flott utsikt utover Byglandsfjorden. Det er kort avstand ned til vannkanten med brygge. Man finner også en flott sandstrand i nærheten. Fra Hagenes er det ca. 24 km til Evje og 14 km til Byglandsfjord. Dette er en gjennomført og fin fritidseiendom med nærhet til vann. Velkommen til visning.

Standard

Hytta holder gjennomgående god standard. Her er innlagt strøm, vann og avløp. Det er kjørevei frem til eiendommen. Hytta har alt på en flate og inneholder:

Entre/ gang:

Romslig gang med god plass for yttertøy. Gulvet er

flislagt.

Gang/ hems:

Her i gangen er det adkomst til hems. På hemsene er det 2 sengeplasser. Lav takhøyde.

Teknisk rom/ vaskerom:

Praktisk rom med arbeidsbenk, skaplass og opplegg for vaskemaskin.

Stue:

Stor stue med høy himling og store vindusflater. Her er god plass til sittegruppe og spisebord. Vedovn for oppvarming som står sentralt plassert i rommet.

Kjøkken:

Flott kjøkken med plass for komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er godt med benk- og skaplass. Overskap går opp til taket. Åpen løsning til stue. Utgang til terrasse.

Bad/ wc med badstu:

Fint bad med dusjkabinett, vask og toalett. Flislagt gulv. Like ved har man en badstu. Badstuen er vedfyr.

Soverom 1:

Stort soverom med plass til dobbeltseng.

Soverom 2:

Romslig soverom med plass for køyeseng.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Utvendige trapper:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Er krav til rekkverk når høyden er over 0,5 meter.

Gjelder trapp i mellom nivåer.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Taktekking:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Taktekkingen er nå 17 år.
- Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
 - Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
 - Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Noe stor åpning i bunnen av rekkverket.
- Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
 - Det er ikke krav om utbedring av åpninger i

rekkverk til dagens forskriftskrav.

Radon:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Krypkjeller:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren.
- Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er manglende fuktsperre på bakken. Noe innsig av fuktighet i slike rom til tider må forventes.
- Konsekvens/tiltak
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
 - Fuktsperre på bakken bør etableres

Vannledninger:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.
- Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre

løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Varmtvannstank:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Våtrom > Hoved > Bad > Overflater Gulv:

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Gulvet er tilnærmet flatt.
- Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Våtrom > Hoved > Bad > Sluk, membran og

tettesjikt:

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.
 - Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Hvitevarer

Alle hvitevarer på kjøkkenet medfølger.

Parkering

Plass til parkering like nedenfor hytta.

Det betales årlig kr 3 500 i velavgift. Dette inkluderer brøyting, strøing, veivedlikehold og drift av bom.

Solforhold

På verandaen er det gode solforhold på dagtid.

Mulig å flytte seg rundt på eiendommen om man ønsker seg kveldssol.

Forsikringsselskap

Frende

Polisenummer

1239075

Diverse

I følge selger har grunneier gitt tillatelse til hytteeierne om å holde nede ny lauvvekst, dette må også klareres med naboer. Grunneier har også gitt lov til å bygge fast brygge. Grunneier har også åpnet for mulighet til å kjøpe tilleggsareal til tomta.

De gamle byggtegningene fra 2007 viser litt annen romdeling enn sånn som det er i dag. Gjelder 3 soverom nede og annen rom deling på bad og wc

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Vedovn og elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 850 000

Kommunale avgifter

Kr 2 501

Info kommunale avgifter

Fakturert beløp i 2024

Feiing: 548,00 kr

Renovasjon: 1 952,50 kr

Sum 2 500,50 kr

Formuesverdi sekundær

Kr 60 395

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Det betales årlig kr 3 500 i velavgift. Dette inkluderer brøyting, strøing, veivedlikehold og drift av bom. Dette reguleres/bestemmes og betales etter årsmøtet (og dugnad) som nå er fast første helga i juni.

Årlig velavgift

Kr 3 500

Velforening

Lars Øyvind Sten

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 56, bruksnummer 74 i Bygland kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 21.09.2007.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.09.2007.

Vei, vann og avløp

Det er privatvei frem til hytta.

Eiendommen har privat vann og avløp.

Vann fra borehull og det foreligger utslippsløyve fra Bygland kommune datert 21.09.2007

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.

Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige

forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
2 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger
71 250 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

72 600 (Omkostninger totalt)
88 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
91 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 922 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 938 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 941 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 72 600

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler
Tommy Svendsen
Eiendomsmegler
tommy.svendsen@aktiv.no
Tlf: 464 32 223

Ansvarlig megler bistås av
Tommy Svendsen
Eiendomsmegler
tommy.svendsen@aktiv.no
Tlf: 464 32 223

Oppdragstaker
Sør-Vest Megleren AS, organisasjonsnummer 914747929
Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal

Salgsoppgavedato
19.09.2025

Tilstandsrapport



Hagenes 25, 4741 BYGLANDSFJORD BYGLAND kommune
gnr. 56, bnr. 74

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 08.09.2025 Rapportdato: 09.09.2025 Oppdragsnr.: 20127-1887 Referansenummer: CN6662
Foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad Takstingeniør: Torleif Fjellestad Vår ref: Helge Fjermeros



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

Er et enmannsforetak som ble etablert i 1994 og jobbet som byggmester frem til 2005. Gikk Teknisk fagskole på midten av 80- tallet og tok senere takstutdanningen gjennom Nito takst systemet i 2005. Har jobbet på fulltid som takstmann siden 2006 og det har for det meste gått i utarbeidelse av tilstandsrapporter. Etter 20 år som takstmann har jeg nå valgt å trappe ned på oppdragsmengden. Er nå medlem av et takstnettverk for takstmenn som er tilknyttet Nito, hvor vi har en helgesamling vår og høst med kometansehevende foredrag/kurs og nettverksbygging. Mitt kontor finner dere i Tollbodgaten 8, som ligger midt i Kristiansand sentrum.



Rapportansvarlig



Torleif Fjellestad
Uavhengig Takstingeniør
torl-fj@online.no
900 65 203



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 fuktspøk.

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

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

Fritidsbolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel i fra byggeåret og er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner med tilhørende deler av stål i mot vannet og plastrenner på baksiden av hytta. Pipe er blitt helbeslått over tak.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har stående bordkledning av type låvekledning som er royal impregnert.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med tilhørende limtredrager i møne. Hele takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon som kun er vurdert på innvendige overflater. Er mest sannsynlig blitt luftet innvendig.
Åpnevinduer er av type toppsving eller sidehengslet. Noen større og mindre vinduer med fast karm.
Hoveddør med glass, tofløyet balkongdør med lav brystning på kjøkken og en aliminiumsskyvedør i utestue.
Større terrasse på to sider av hytta på forskjellige nivåer med tilhørende rekkverk og levegger.
To mindre utvendige trapper i samband med terrasser.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Beist/malt furugulv og fliser.
Himling/vegger: Rupanel.
De fleste overflater har kun normal slitasje ut i fra alder på disse.

Etasjeskiller er av trebjelkelag med underliggende stubbloft mot krypkjeller.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Hytta har elementpipe som er forbledet med skifter i stue. Vedovn i stue og en badstuovn er koblet til pipe med en sotluke i stue.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Krypkjeller er vurdert på tilgjengelige steder og funnet i bra stand.
Ingen synlige tegn på større kondens/fukt problemer.
Hemstige/trapp.
Innvendig har hytta furu fyllingsdører med tre spegler som er blitt beiset.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:
Overflater i fra byggeåret.
Rupanel på vegger og himling.
Gulvet er flislagt med oppkantflis og har elektriske varmekabler.
Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk under dusjkabinett.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte i himling for ventilasjon av rommet.
Hulltaking er foretatt fra hjørneskap på kjøkken, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beiset furugulv, fliser over kjøkkenbenken, rupanel på vegger og himling.
Innredning med slette fronter som er funnet i bra stand.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstue:
Rommet er funnet i bra stand og ingen indikasjoner på fukt eller større kondsproblemer ble registrert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med åpne koblinger uten fordelerskap.
Det er avløpsrør av plast.
Hytta har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskapet er plassert i gangen og har merkede kurser. Det meste av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.
Hytta har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Er en utspringet tomt som er blitt en del oppfylt med sprengte masser.
Dreneringen er i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering.
Fundamentert ved hjelp av en ringmur av lecablokker med underliggende støpte stripefundamenter med en bærevegg av leca på midten av hytta.
Skråned naturtomt i rundt hytta.
Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL)
Det er privat grunnboret brønn og en utvendig tett tank for avløp.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

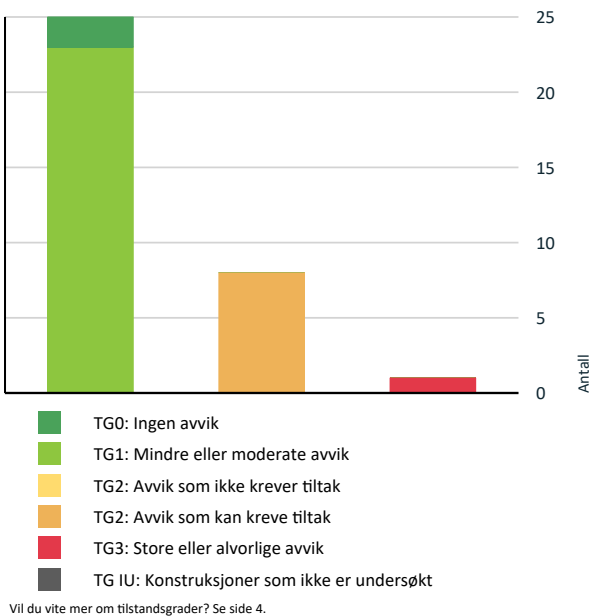
Fritidsbolig

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

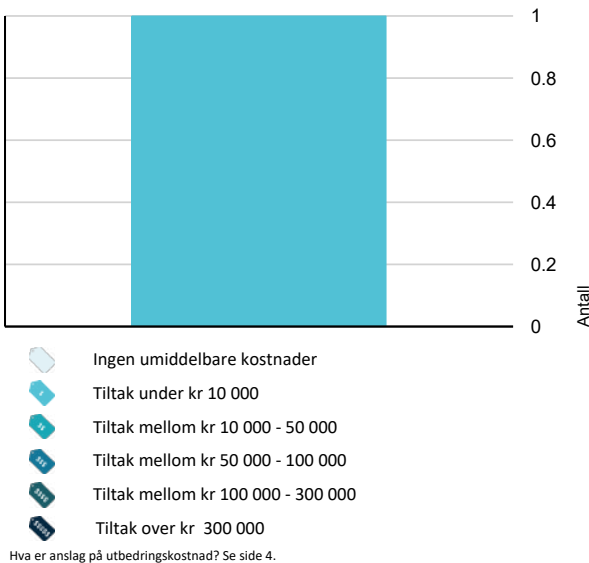
Toalettrom er en del av badet, to mindre soverom er slått i sammen og utestue er ikke med på tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig	
TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
!	Utvendig > Utvendige trapper Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
!	Utvendig > Taktekking Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
!	Innvendig > Radon Gå til side
!	Innvendig > Krypkjeller Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
!	Våtrom > Hoved > Bad > Overflater Gulv Gå til side
!	Våtrom > Hoved > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2008

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel i fra byggeåret og er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Taktekkingen er nå 17 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



Deler av taktekkingen.



Takgjennomføring

Nedløp og beslag

Takrenner med tilhørende deler av stål i mot vannet og plastrenner på baksiden av hytta. Pipe er blitt helbeslått over tak. Normalt vedlikehold må beregnes på disse deler.

Tilstandsrapport



Takrenner av stål på ene siden av hytta.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har stående bordkledning av type låvekledning som er royal impregneret. Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på fasader.



Deler av kledningen med tilhørende belistninger



Deler av ene fasaden



Noe tilgang på luft i mot ringmur.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med tilhørende limtredrager i møne. Hele takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon som kun er vurdert på innvendige overflater. Er mest sannsynlig blitt luftet innvendig.

Tilstandsrapport



Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon.



Hems.



Deler av kott over bad.



Bra med luftespalter i gesimser.

TG 1 Vinduer

Åpnevinduer er av type toppsving eller sidehengslet. Noen større og mindre vinduer med fast karm.
Kun vanlig normalt vedlikehold må beregnes på disse vinduer.

TG 1 Dører

Hoveddør med glass, tofløyet balkongdør med lav brystning på kjøkken og en aliminiumsskyvedør i utestue.
Vanlig normalt vedlikehold må beregnes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Større terrasse på to sider av hytta på forskjellige nivåer med tilhørende rekkverk og levegger.
Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på terrasser med tilhørende deler.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Noe stor åpning i bunnen av rekkverket.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Deler av ene terrasse.



Deler av terrasse på nederste nivået.

TG 3 Utvendige trapper

To mindre utvendige trapper i samband med terrasser.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Er krav til rekkverk når høyden er over 0,5 meter. Gjelder trapp i mellom nivåer.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp i mellom nivåer



Trapp til terrasse.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Beist/malt furugulv og fliser.

Himling/vegger: Rupanel.

De fleste overflater har kun normal slitasje ut i fra alder på disse.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag med underliggende stubbloft mot krypkjeller.

Tilstandsrapport



Deler av stubbloftet.

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 1 Pipe og ildsted

Hytta har elementpipe som er forbledet med skifter i stue. Vedovn i stue og en badstuovn er koblet til pipe med en sotluke i stue.



Vedovn i stue.



Sotluke.



Badstuovn.

TG 2 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Kryp kjeller er vurdert på tilgjengelige steder og funnet i bra stand. Ingen synlige tegn på større kondens/fukt problemer.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Noe innsig av fuktighet i slike rom til tider må forventes.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.



Deler av stubbloftet.



Deler av kryp kjeller.



Bra med ventiler i ringmur.

TG 1 Innvendige trapper

Hemstige/trapp.



Hemstige.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har hytta furu fyllingsdører med tre spegler som er blitt beiset.

Tilstandsrapport

VÅTROM

HOVED > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Rupanel på vegger og himling.

HOVED > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med oppkantflis og har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

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

HOVED > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk under dusjkabinett.

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.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk under dusjkabinett.

HOVED > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Tilstandsrapport



Innredning

HOVED > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i himling for ventilasjon av rommet.



Avtrekk i himling

HOVED > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra hjørneskap på kjøkken, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking i fra hjørneskap på kjøkken.

KJØKKEN

HOVED > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beiset furugulv, fliser over kjøkkenbenken, rupanel på vegger og himling.
Innredning med slette fronter som er funnet i bra stand.

Tilstandsrapport



Deler av innredningen.

HOVED > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator.

SPESIALROM

HOVED > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstue:
Rommet er funnet i bra stand og ingen indikasjoner på fukt eller større kondsproblemer ble registrert.



Deler av badstuen.



Vedfyrt ovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med åpne koblinger uten fordelserskap.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



Åpne koblinger på vegg



Trykktank.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.



Avløpsrør i krypkjeller.

TG 1 Ventilasjon

Hytta har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Berder er plassert i bod/teknisk rom.

ⓘ TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig 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.

Sikringsskapet er plassert i gangen og har merkede kurser. Det meste av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Byggeåret 2008.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Ingen ting gjort i vårt eierskap.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- 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?

Tilstandsrapport

Nei

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

Ja

- 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



Sikringsskapet er plassert i gangen.

ⓘ TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Hytta har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Er en utspringet tomt som er blitt en del oppfylt med sprengte masser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert ved hjelp av en ringmur av lecablokker med underliggende støpte stripefundamenter med en bærevegg av leca på midten av hytta.



Noe er forblendet med skifer



Bæremur under midten av hytta



Ikke pusset på baksiden av hytta.

TG 0 Terrengforhold

Skråned naturtomt i rundt hytta.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL) Det er privat grunnboret brønn og en utvendig tett tank for avløp.

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

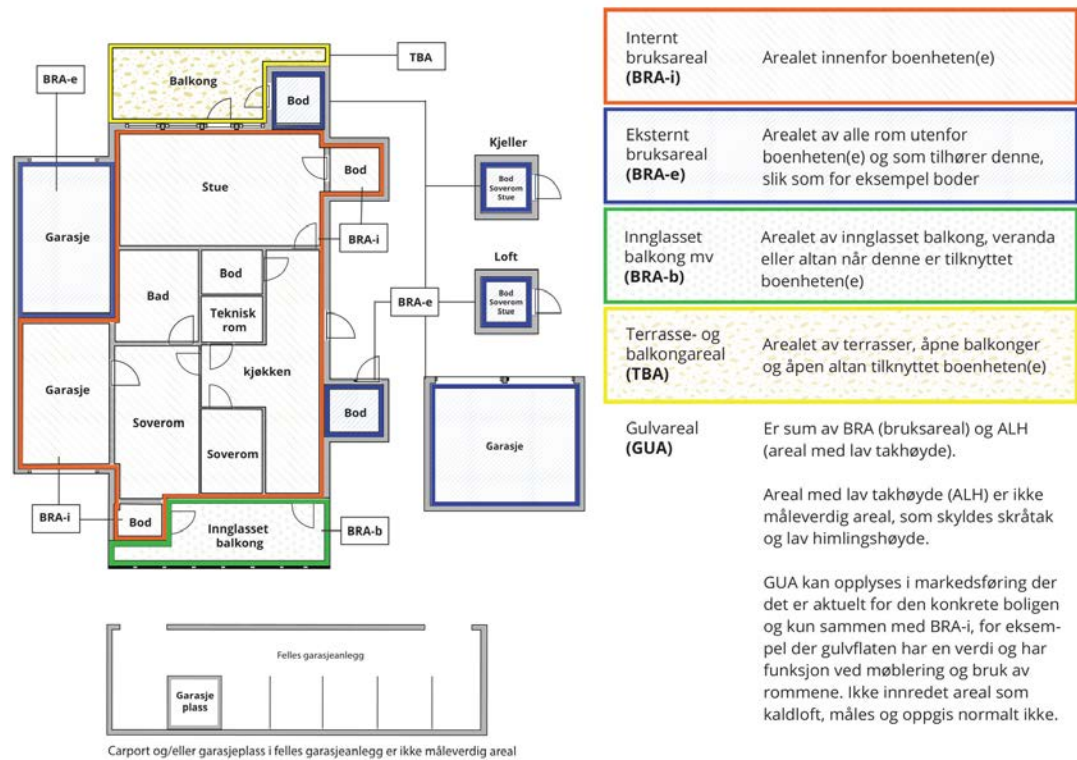
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
Hoved	71	10		81	60		81
Hems						10	10
SUM	71	10			60	10	91
SUM BRA	81						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Hoved	Vindfang, Gang, Stue/kjøkken, Bad, Badstue, Soverom, Soverom 2, Bod/teknisk rom.	Utestue.	
Hems	Hems		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Toalettrom er en del av badet, to mindre soverom er slått i sammen og utestue er ikke med på tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyre 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: Hems er ikke godkjent for varig opphold.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	68	13

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2025	Torleif Fjellestad	Takstingeniør
	Inger Marie Butveit Fjermeros	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4220 BYGLAND	56	74		0	411.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hagenes 25

Hjemmelshaver

Fjermeros Helge, Fjermeros Inger Marie Butveit

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 100 000	2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.08.2025		Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	09.09.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	09.09.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	20.09.2007		Gjennomgått	4	Nei
Tidligere boligsalgsrapport	24.04.2015	Utført av undertegnende.	Gjennomgått	13	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørlandet	
Oppdragsnr.	
1408250202	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Inger Marie Butveit Fjermeros	Helge Fjermeros

Gateadresse	
Hagenes 25	
Poststed	Postnr
BYGLANDSFJORD	4741

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap

Polise/avtalennr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: IMBF, HF

Document reference: 1408250202

1

68

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: IMBF, HF

2

Document reference: 1408250202

69

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Vi har fått lov å bygge fast brygge av grunneier. Hyttene har fått lov av grunneier å holde nede ny lauvvekst. Grunneier har åpnet for mulighet til å kjøpe tilleggsareal til tomte.

Document reference: 1408250202

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1408250202

Initialer selger: IMBF, HF

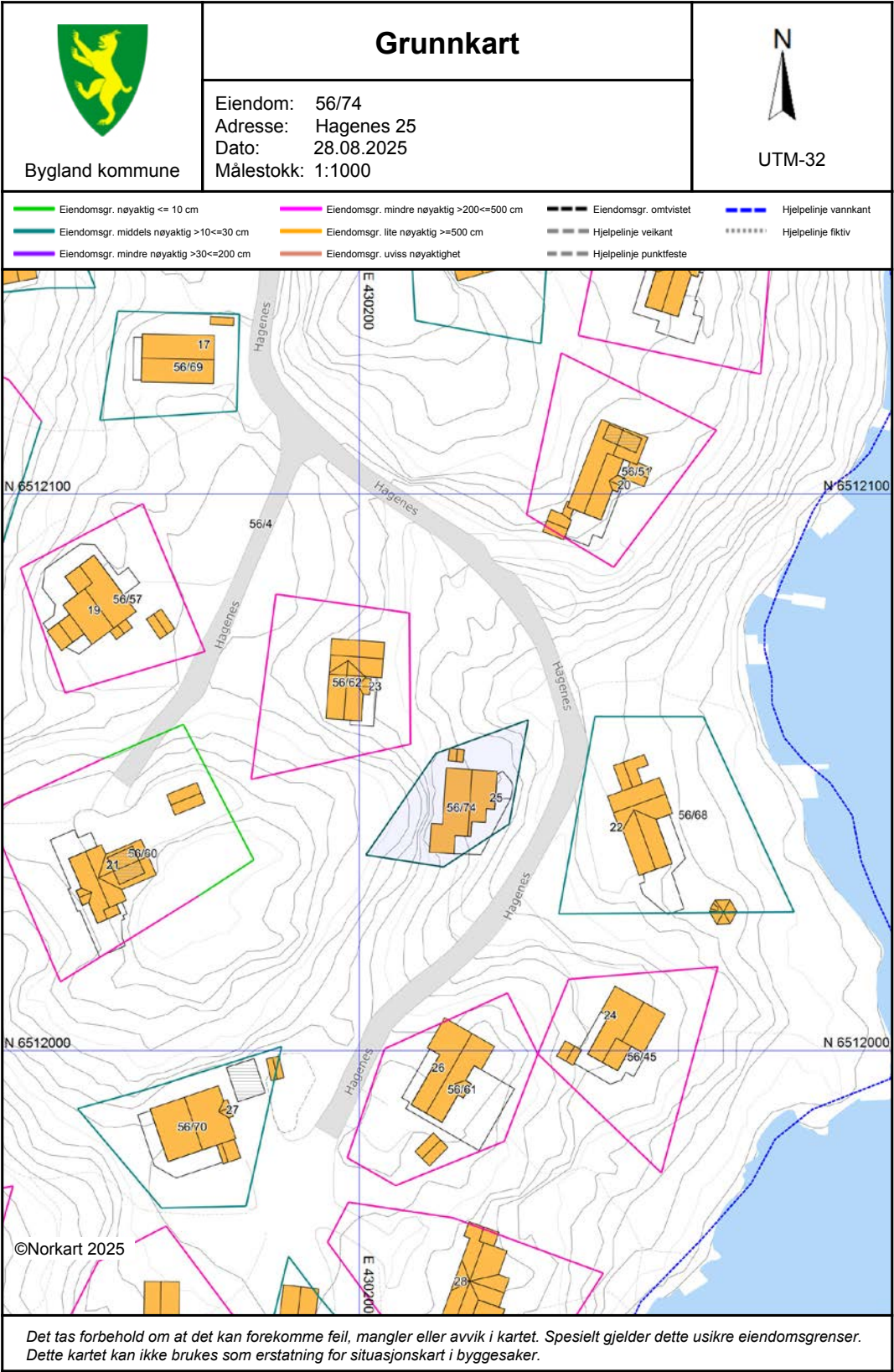
3

70

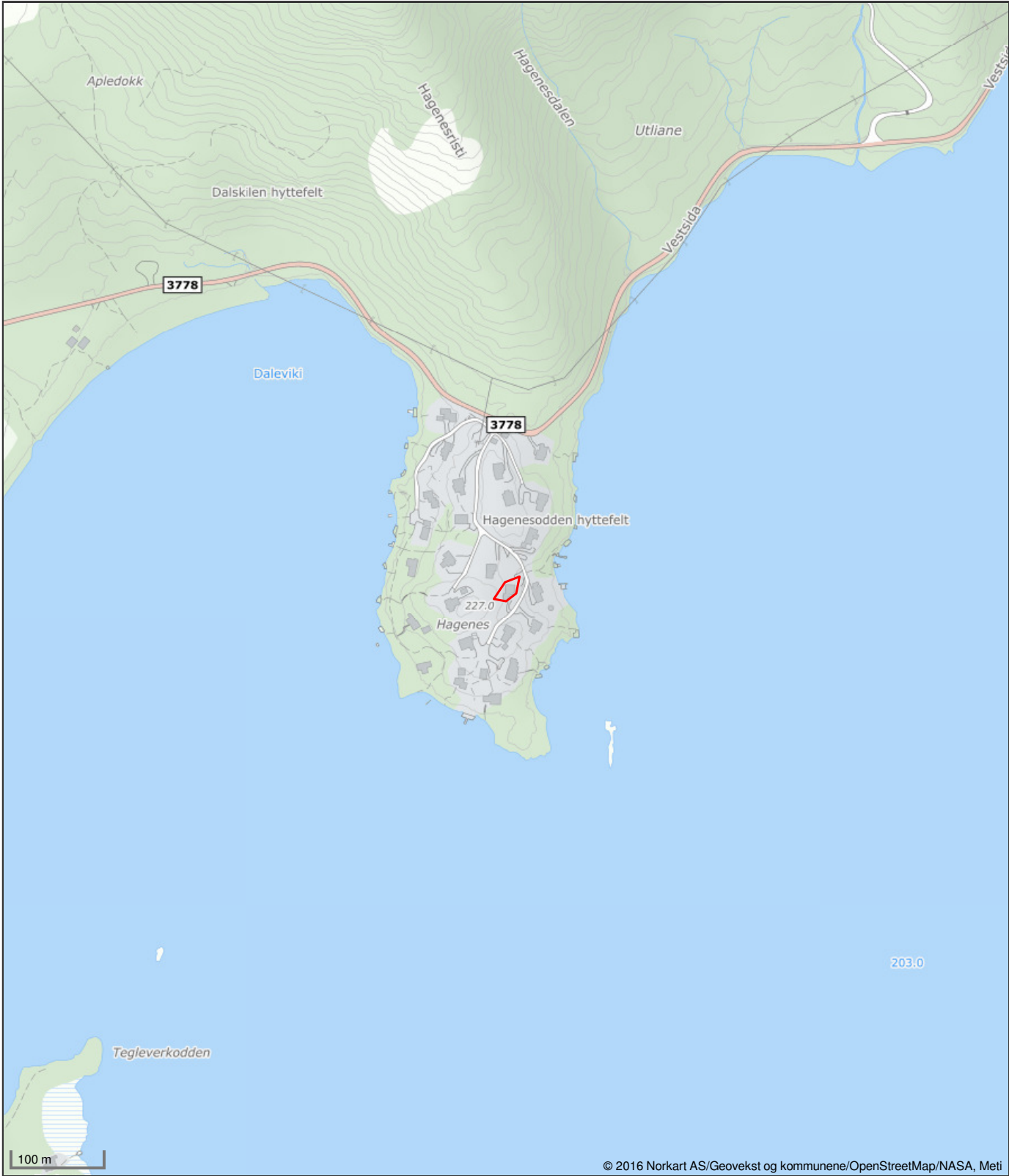
Initialer selger: IMBF, HF

4

71



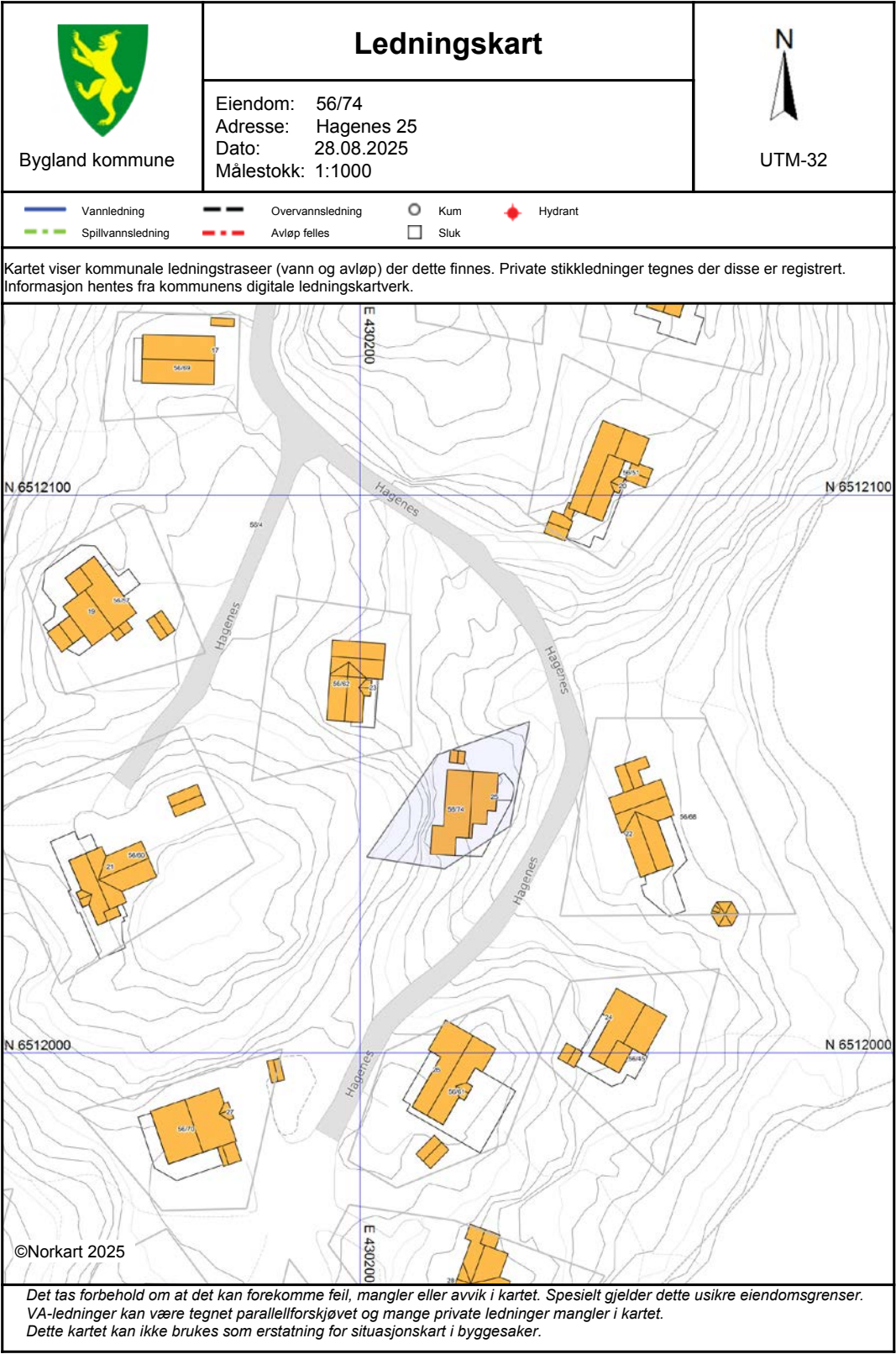
Oversiktskart for eiendom 4220 - 56/74//



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.



Eiendomskart for eiendom 4220 - 56/74//

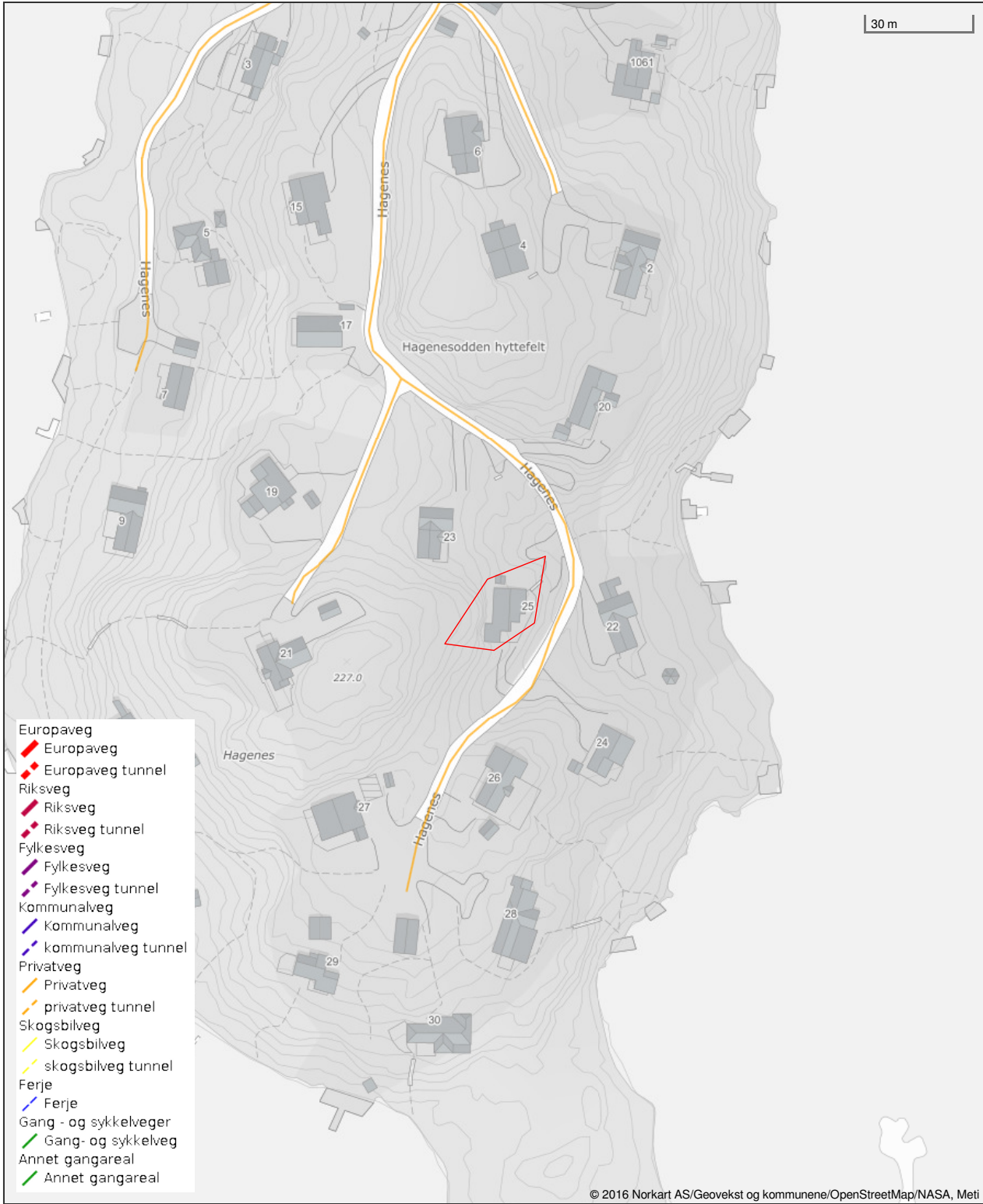


Areal og koordinater for eiendommen

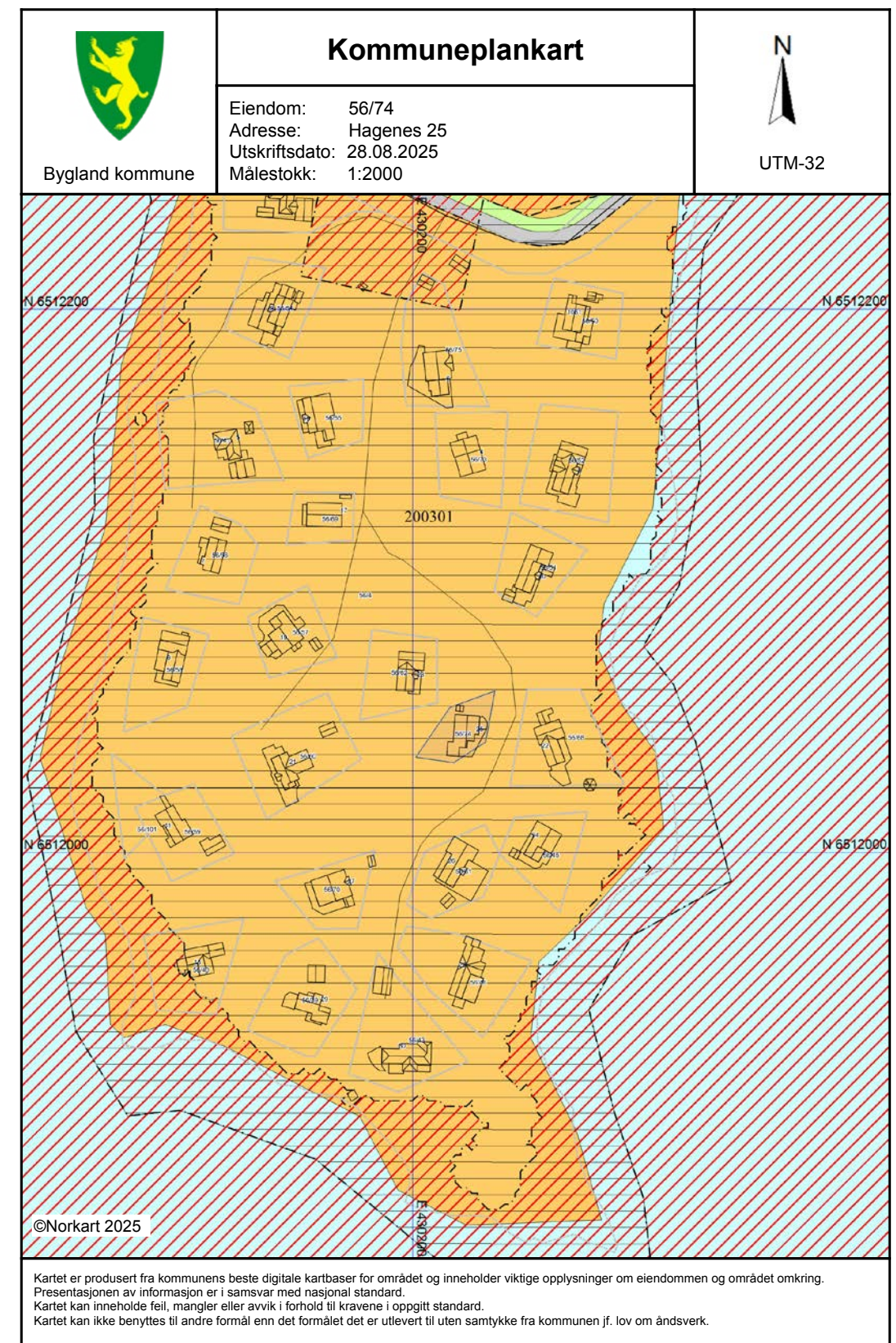
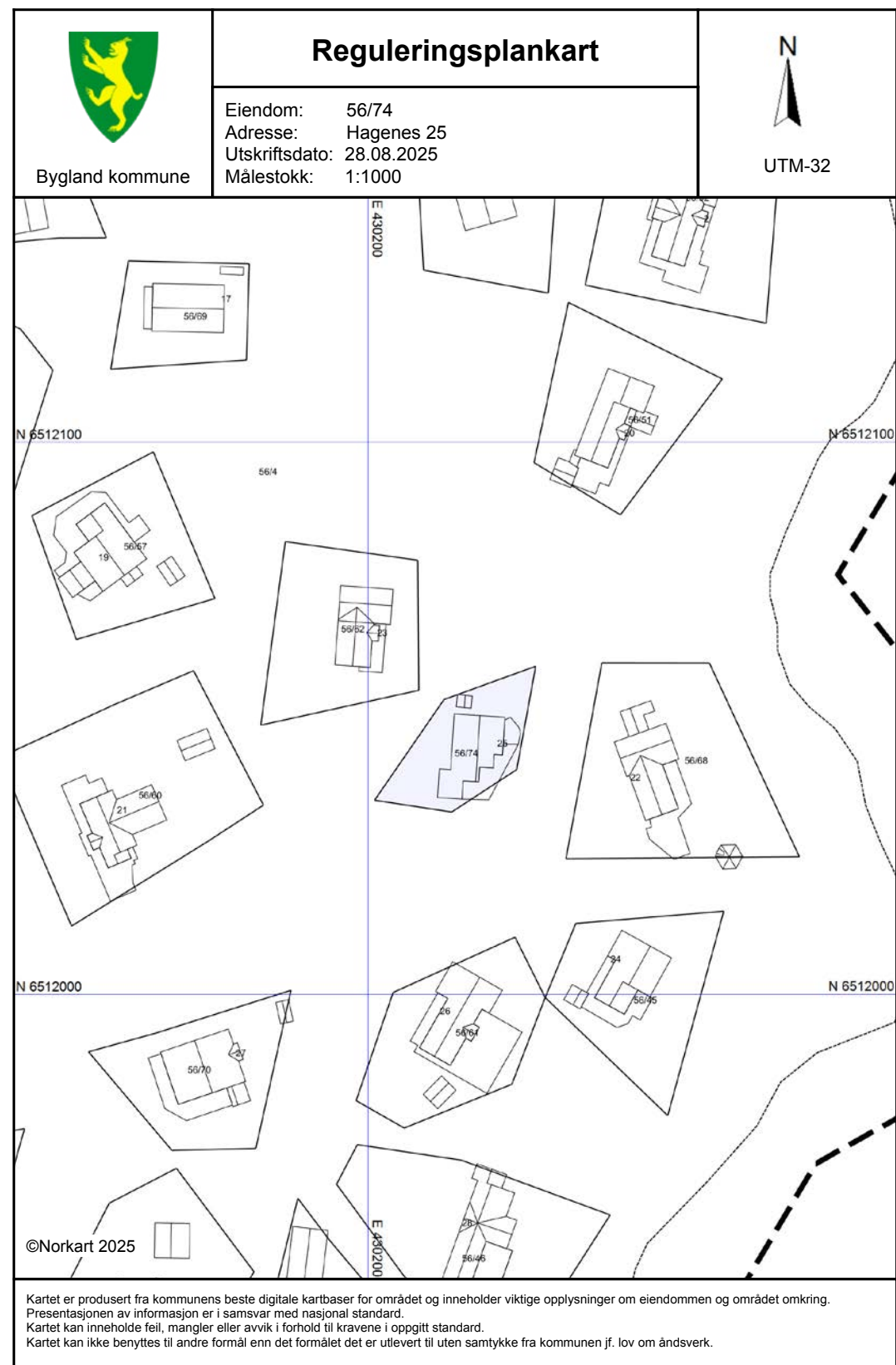
Areal		411,40 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6512038,1	Øst	430207,2
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	6512053,39	430213,73	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)			17,68	
2	6512035,16	430201,16	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			22,14	
3	6512033,01	430215,12	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			14,12	
4	6512040,71	430226,91	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)			14,08	
5	6512059,43	430230,35	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			19,03	



Vegstatuskart for eiendom 4220 - 56/74//



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



Tegnforklaring

Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008)

Fritidsbustad - noverande

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

Køyreveg - noverande

Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsliv

LNFR-areal - noverande

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyr

Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11)

Faresone - Ras- og skredfare

Faresone - Flomfare

Faresone - Høgspenningsanlegg (inkl høgspenningsanlegg)

Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framlei

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)

Faresonegrense

Detaljeringsgrense

Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Hovudveg - noverande

Tilkomsveg - noverande

Abc

Påskrift områdenamn

Bygland kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 56/74

Adresse: Hagenes 25

Utskriftsdato: 28.08.2025

Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

©Norkart 2025

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

Ortofotorapport for eiendom 4220 - 56/74//

Utskriftsdato: 28.08.2025



Beste



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.



2014



2010



2005



1981



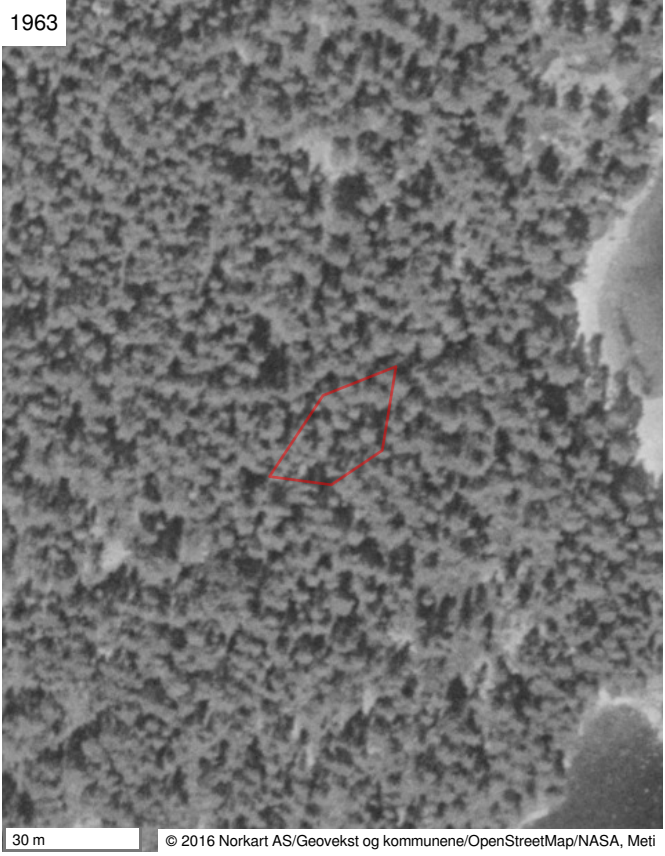
2008

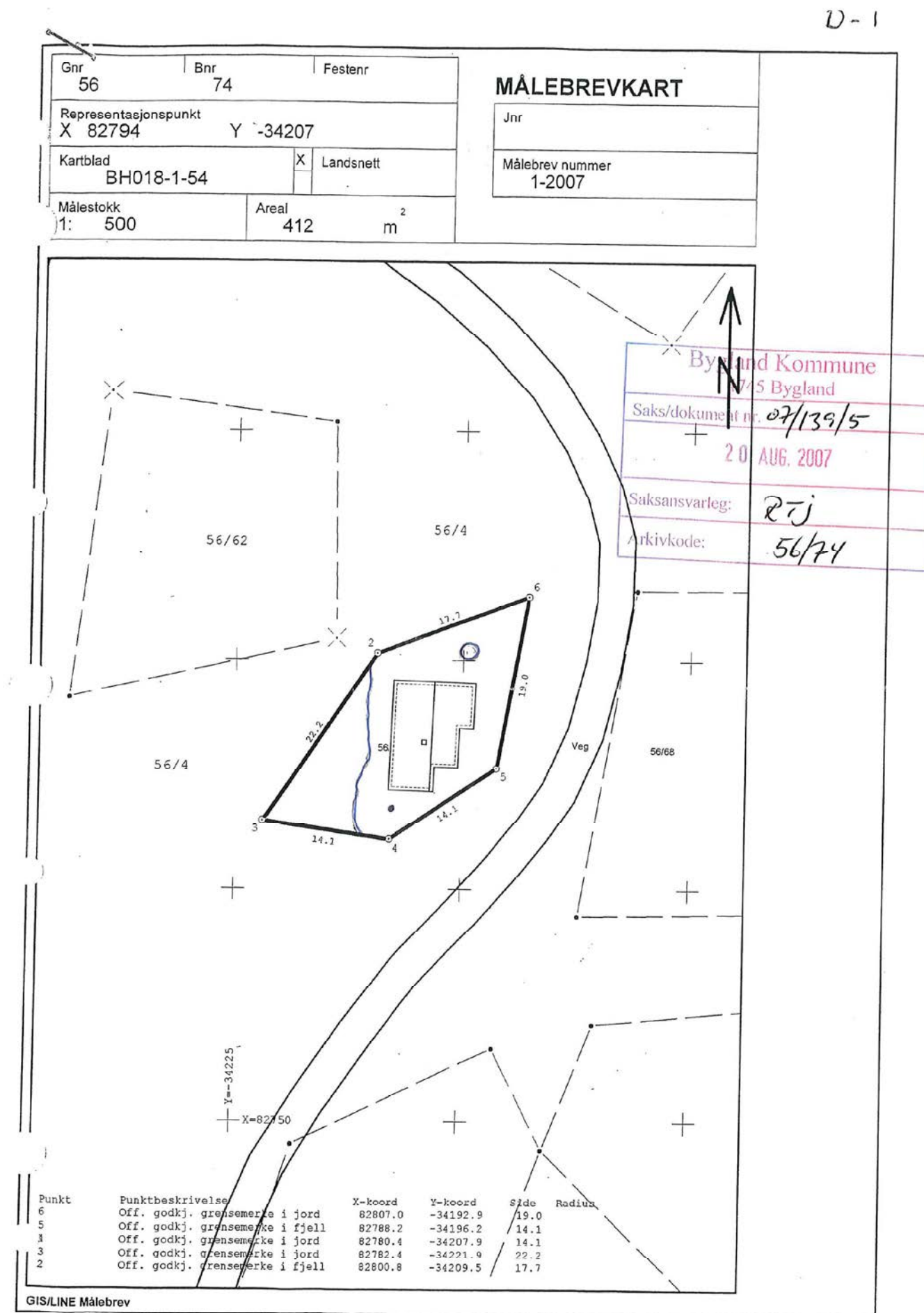
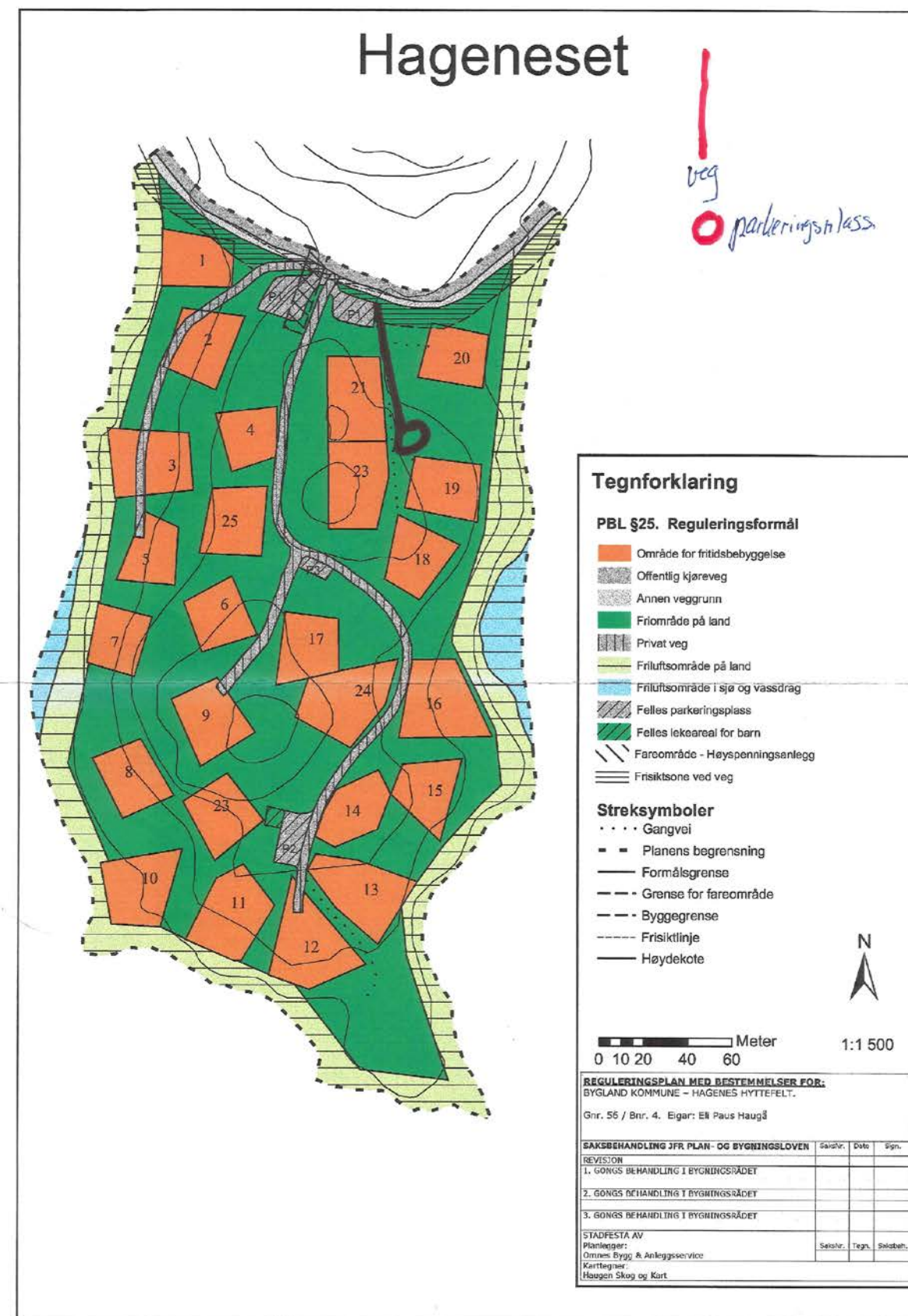


2006



1963



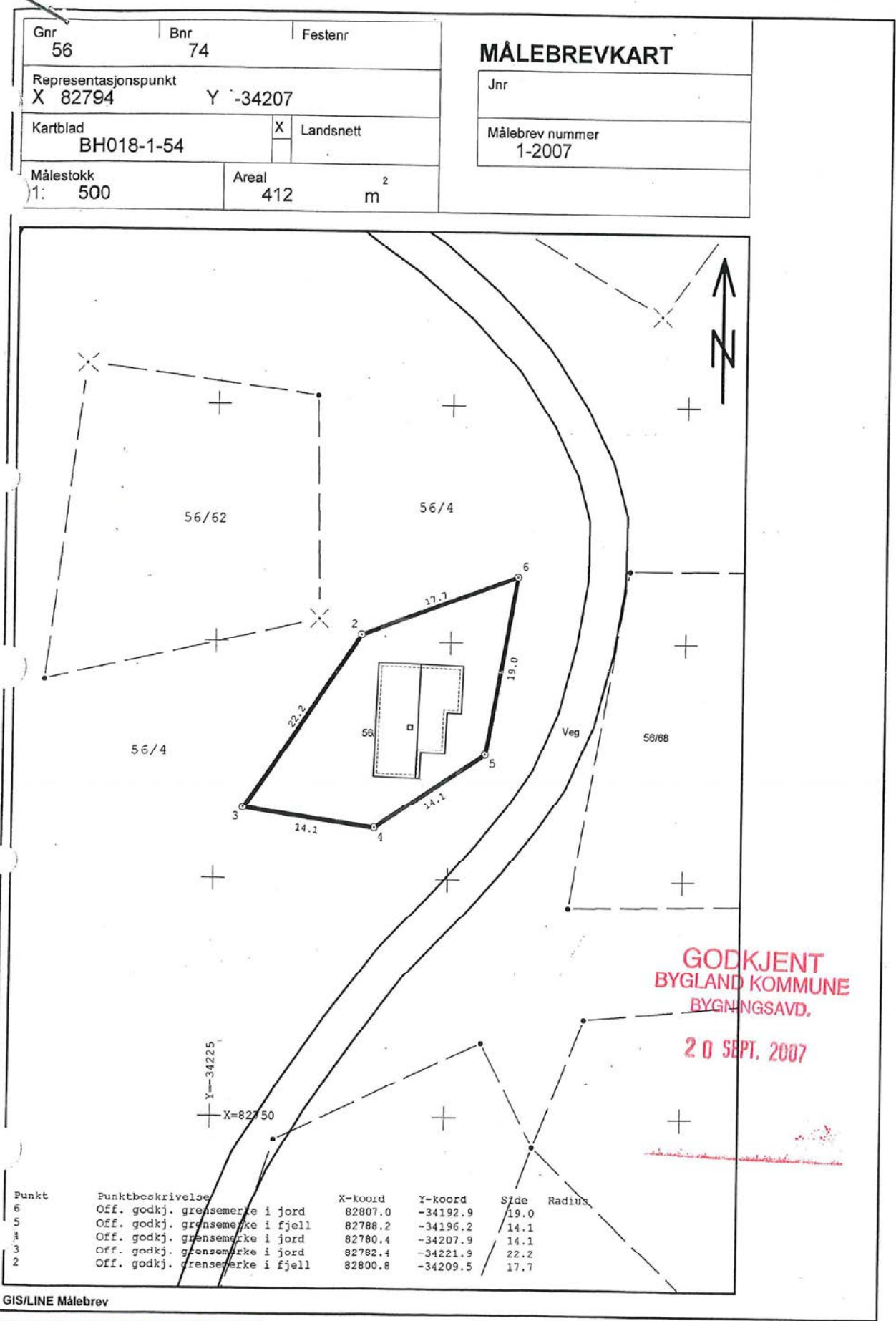
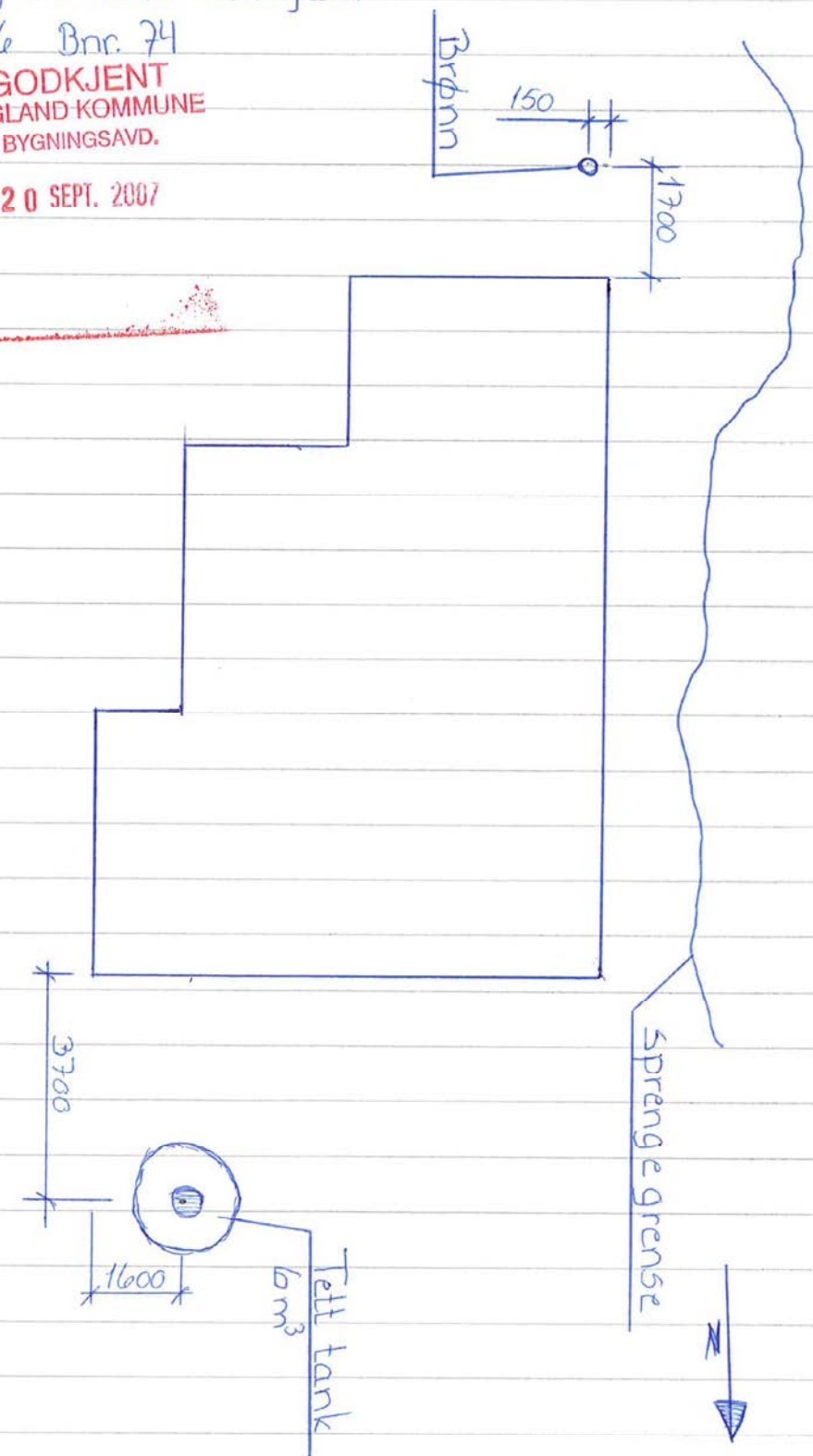


Nina og Ken Vidar Sotkajervi

Gnr. 56 Bnr. 74

GODKJENT
BYGLAND KOMMUNE
BYGNINGSABD.

20 SEPT. 2007



E-3

GODKJENT
BYGLAND KOMMUNE
BYGNINGSKONTOR
20 SEPT. 2007

BRA:

11.50 x 3993 = 45,19

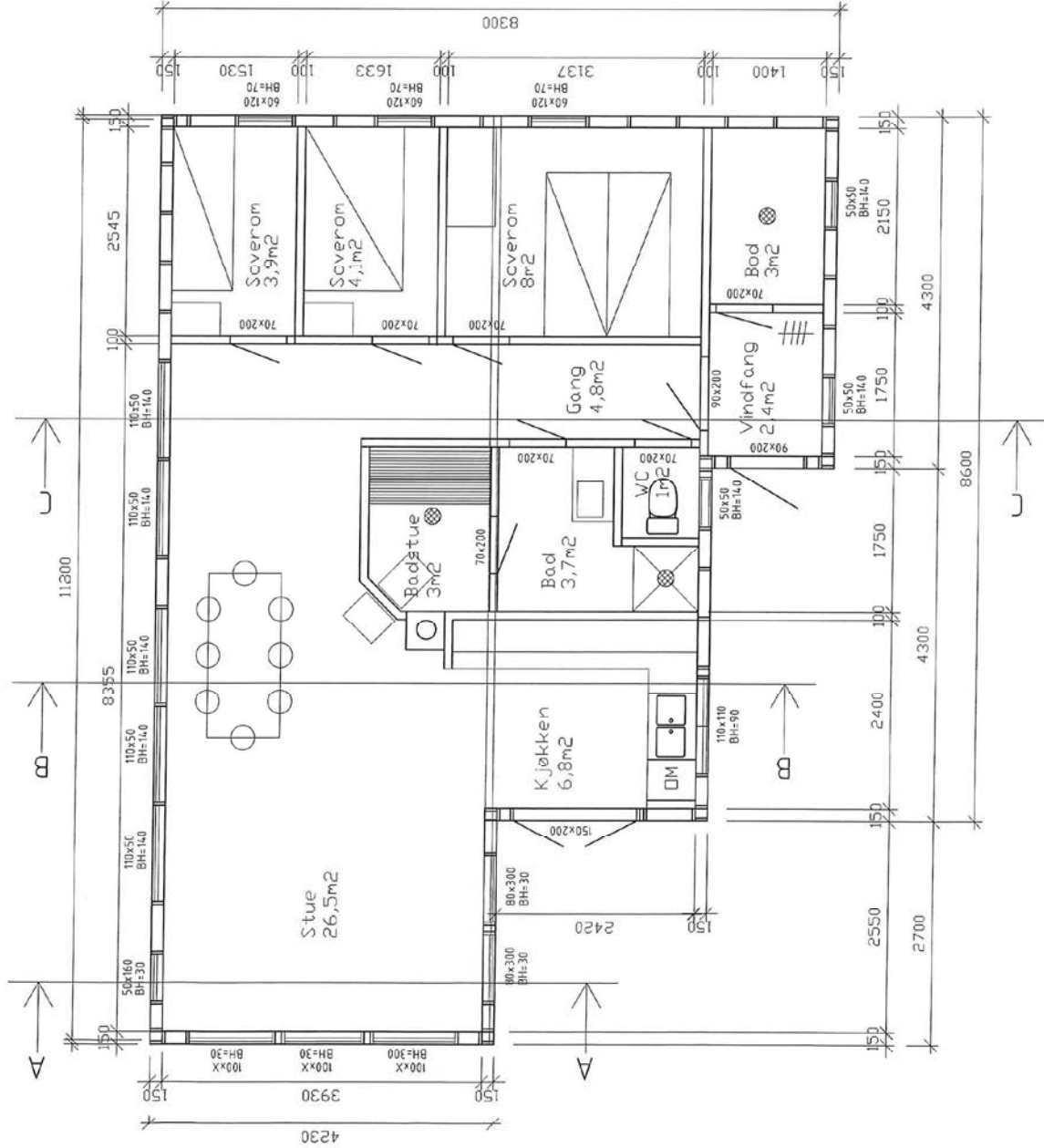
8,30 x 2,57 = 21,33

1,50 x 4,0 = 7,20

73,72

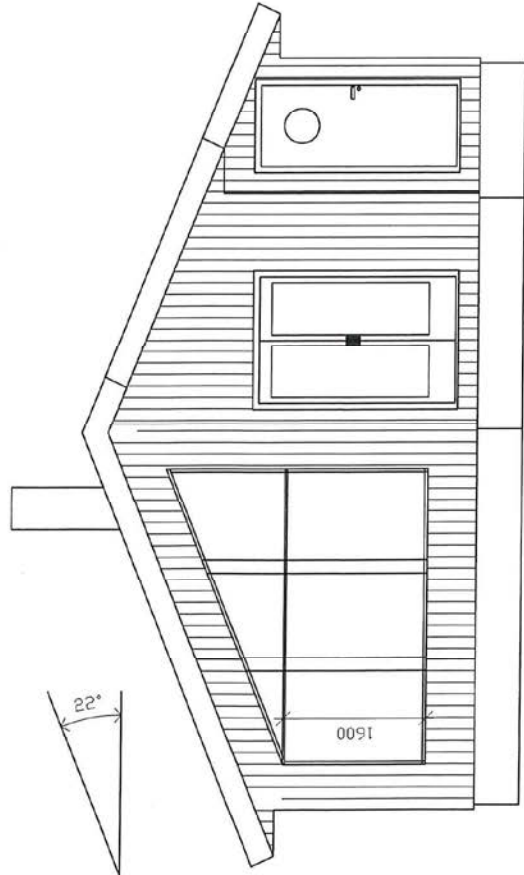
~ 74 km²

Hagenesodden hyttefelt
Tomt nr. 24, Gnr.56 Bnr.74
Nina og Ken Vidar Sotkajervi
Bjørkelivegen 42e
4700 Vennesla
Plan 1:etg. A3: M=1:50

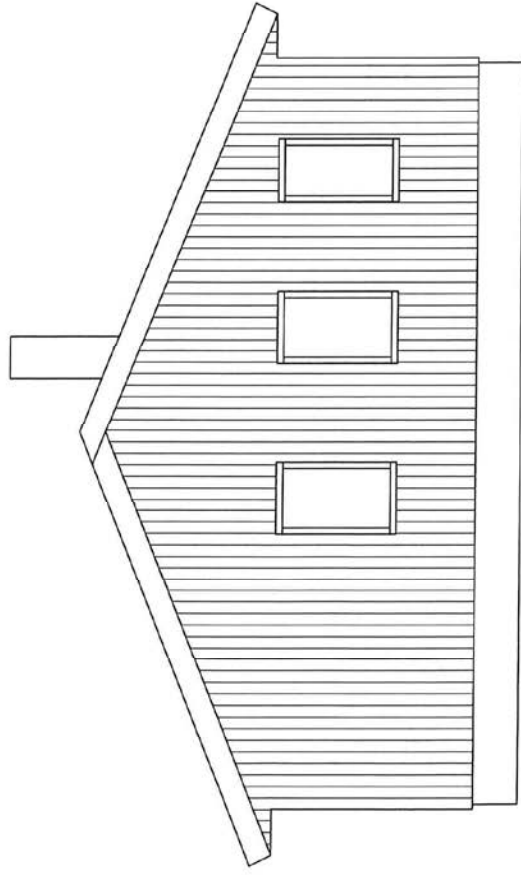


E-4

GODKJENT
BYGLAND KOMMUNE
BYGNINGSKONTOR
20 SEPT. 2007



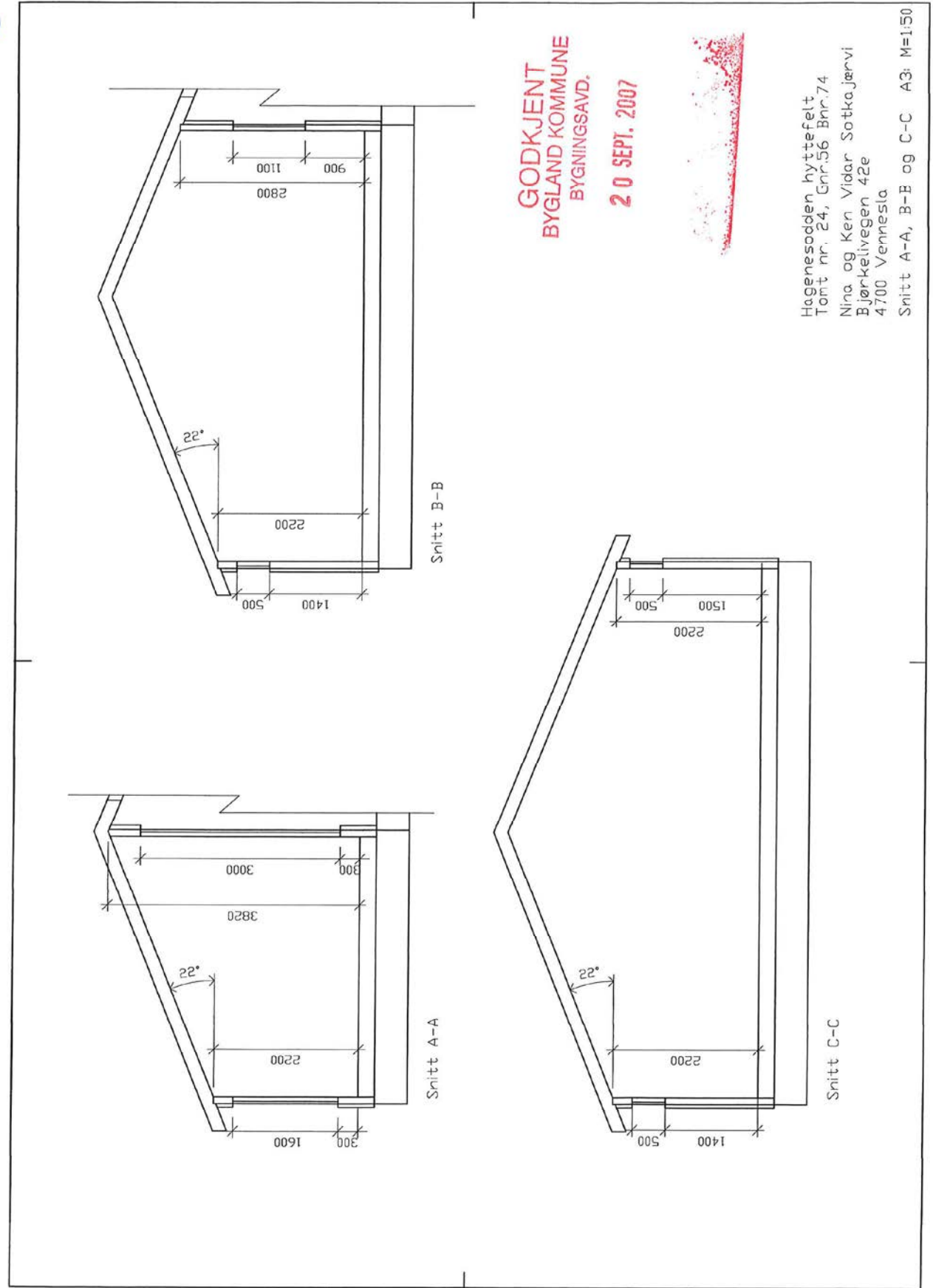
Fasade mot sør



Fasade mot nord

Hagenesodden hyttefelt
Tomt nr. 24, Gnr.56 Bnr.74
Nina og Ken Vidar Sotkajervi
Bjørkelivegen 42e
4700 Vennesla
Fasade nord og sør A3: M=1:50

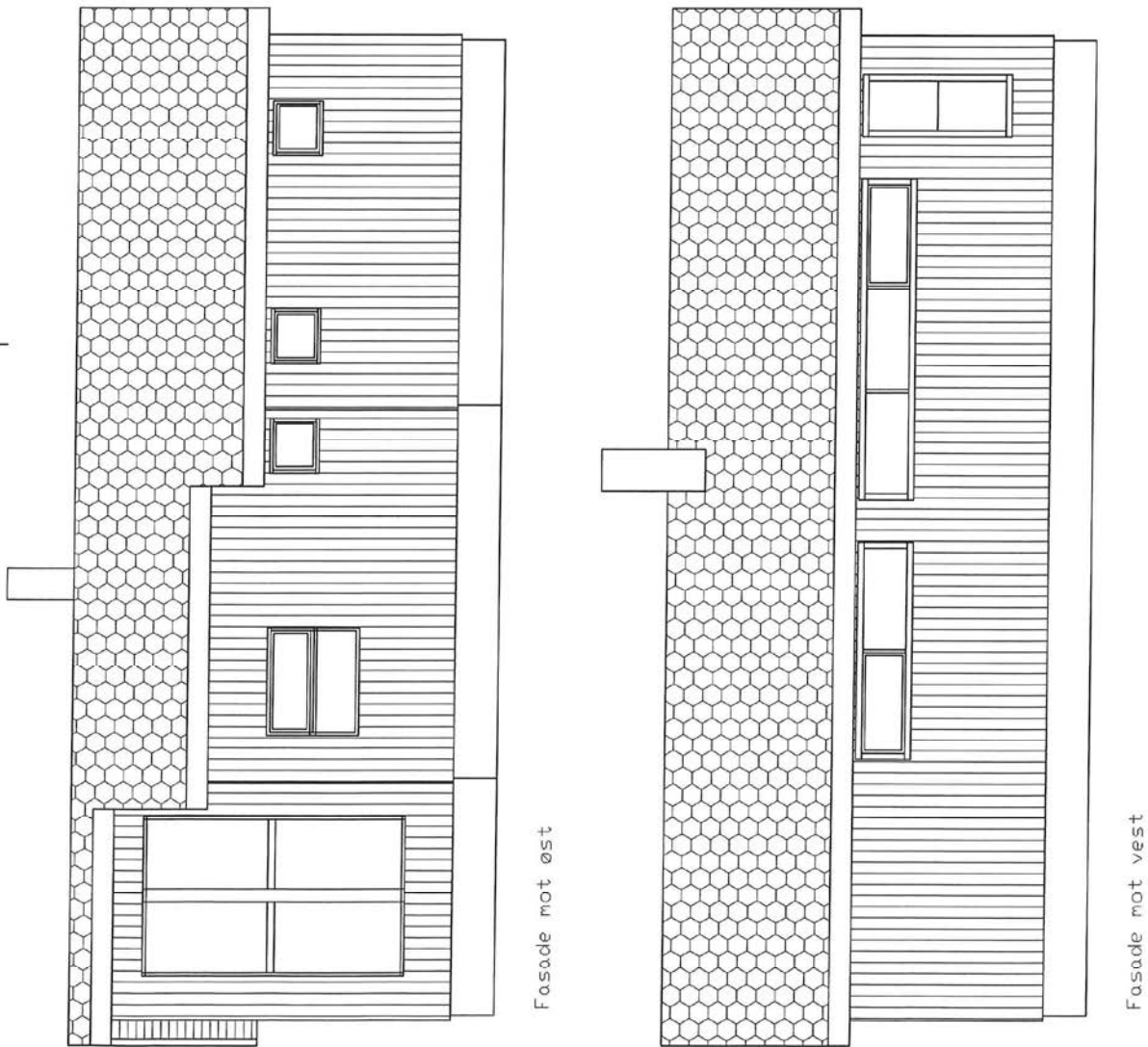
E-5



E-6

GODKJENT
BYGLAND KOMMUNE
BYGNINGSADV.
20 SEPT. 2007

Hagenesodden hyttefelt
Tomt nr. 24, Gnr 56 Bnr.74
Nina og Ken Vidar Sotkajerv
Bjørkelivegen 42e
4700 Vennesla
Fasade øst og vest A3: M=1:50



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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	411.4
Etablert dato	18.12.2006	Historisk oppgitt areal	412
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst☐ Del i samla fast eiendom☐ Grunnforurensning☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående☐ Under sammenslåing☐ Kulturminne

☐ Seksjonert☐ Klage er anmerket☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester☐ Jordskifte er krevd☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	56/74
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Endre egenskaper	26.05.2014			56/74
Annen forretningstype	26.05.2014	Sentralpunkt flyttet		
Fradeling av grunneiendom	18.12.2006			56/4 (-800), 56/74 (800)
Kart- og delingsforretning				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6512038.1	430207.2		Ja	411.4	

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
FJERMEROS INGER MARIE B F160778*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	NESVEGEN 43 4700 4700 VENNESLA	Bosatt (B)
FJERMEROS HELGE F200373*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	NESVEGEN 43 4700 4700 VENNESLA	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Hagenes 25

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4741 BYGLANDSFJORD	Kirkesogn	05050305 Bygland og Årdal
Grunnkrets	103 Årdal Vestside	Tettsted	
Valgkrets	15 Byglandsfjord		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	22101722		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	24.07.2008

1: Bygning 22101722: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 24.07.2008

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	74
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	74
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	21.09.2007	26.09.2007
Igangsettingstillatelse	21.09.2007	26.09.2007
Ferdigattest	24.07.2008	20.03.2009

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Hagenes 25	H0101	56/74	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	74	74	0	0	0



Bygland kommune

Adresse: Sentrum 18, 4745 BYGLAND

Telefon: 37 93 47 00

Utskriftsdato: 28.08.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bygland kommune

Kommunenr.	4220	Gårdsnr.	56	Bruksnr.	74	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hagenes 25, 4741 BYGLANDSFJORD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Bygland kommune
Adresse: Sentrum 18, 4745 BYGLAND
Telefon: 37 93 47 00

Utskriftsdato: 28.08.2025

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.

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bygland kommune

Kommunenr.	4220	Gårdsnr.	56	Bruksnr.	74	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	143000493	Bygningstype	Fritidsbolig
Bygningsnummer	22101722	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Hagenes 25, 4741 BYGLANDSFJORD

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 Stue	Vedovn	Contura	Contura
1 Etasje	Vedovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
07.07.2020	Branntilsyn	07.07.2020	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 143000493

FORBEHOLD VED UTELEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Bygland kommune
---------	---	------------------------

Kommunenr.	4220	Gårdsnr.	56	Bruksnr.	74	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hagenes 25, 4741 BYGLANDSFJORD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Feiing	548,00 kr
Renovasjon	1 952,50 kr
Sum	2 500,50 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Renovasjon fritidsbustad	25%	1 stk	2051.25	1/1	0 %	2 051,25 kr
Feiing/tilsyn fritidsbustad	0%	1 stk	565.00	1/1	0 %	565,00 kr
					Sum	2 616,25 kr

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for innværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Planopplysninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Bygland kommune
---------	---	------------------------

Kommunenr.	4220	Gårdsnr.	56	Bruksnr.	74	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hagenes 25, 4741 BYGLANDSFJORD								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

- ☒ Kommuneplaner
 ☒ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- | | |
|---|----------------------------------|
| ❶ Kommunedelplaner | ❶ Kommunedelplaner under arbeid |
| ❷ Reguleringsplaner under bakken | ❷ Reguleringsplaner over bakken |
| ❸ Reguleringsplaner under arbeid | ❸ Reguleringsplaner bunn |
| ❹ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten | ❹ Bebyggelsesplaner |
| ❺ Bebyggelsesplaner over bakken | ❺ Bebyggelsesplaner under bakken |
| ❻ Midlertidige forbud | |

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202201
Navn	Kommuneplan 2025-2036
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikkraftredelse	19.06.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4220/dokumenter/843/F%2c3%2b8resegner%20KP%20arealdel%202025_2036%20Vedtatt%20190625.pdf
Delarealer	Delareal 411 m² KPHensynsonenavn200301 KPDetaljeringReguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 411 m² ArealbrukFritidsbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

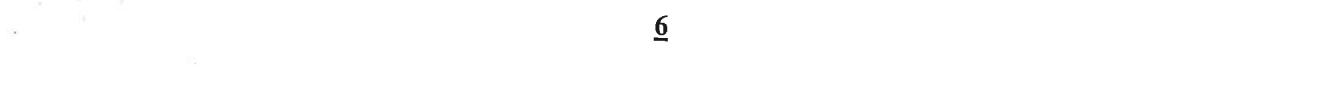
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202201
Navn	Kommuneplan 2025-2036
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	200301
Navn	Hagenes hyttefelt
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.06.2003
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4220/dokumenter/205/F%c3%b8resegner.pdf



Kommune: Bygland
Reguleringsplan Hagenes hyttefelt
Gnr.56 brnr 4
Eigar:Eli Paus Haugå

§ 1. GENERELT

1.1 Reguleringsføresegnene gjeld innanfor området som er merka med reguleringsgrense på plankartet.

1.2 Området blir regulert til:

- Byggjeområde hytter
- Friområde
- Spesialområde
- Fellesområde

§ 2. BYGGJEOMRÅDE HYTTER , B1

2.1 Maksimal tomteutnytting vert sett til 25 hytter.

Hyttene skal plasserast som vist i planen, og innafor dei fastmerke som er sett I terrenget.

2.2 Hyttebyggjinga skal mest mogeleg underordna seg naturpreget i området, med ei enkel og god form, materialverknad og fargeverknad. Det må ikkje nyttast bygningsformer, materiale og fargar som medverkar til å framheva husa i landskapet, eller som gjev dei eit komplisert og usamanhengande preg.

2.3 Hovudhus og uthus skal ha mest mogeleg einsarta og samanhengande form, materialverknad og farge. Uthus (herunder utedo og skur m.m.) skal oppførast i tilknyting til hovudhuset, slik at det vert ein god tunverknad.

2.4 Tak skal utførast som saltak, med takvinkel mellom 24 og 35 grader, tilpassa hovudforma på huset. Taksamanskjeringar og knekk i takflatene bør ein unngå.

2.5 Høgda på hus og grunnmur skal haldast så låg som mogeleg. Grunnmur – rekna til underkant golv –bør ikkje overstige 1 m. Det same gjeld pillarar medrekna overliggjande svill. Når ein nyttar pillarart skal mellomroma stengjast med impregnerte materialar, slik at det ikkje kan vere til fare for dyr.

6.2 Avkøyrsla, frisiktsoner

Avkøyrsla frå fylkesvegen skal ikkje endrast.

Frå Statens vegvesen er det sett fram krav om at avkøyrsla skal ha frisiktsoner på 66m til kvar side, målt frå eit punkt 4m inne i avkøyrsla.

Slik som avkøyrsla og fylkesvegen ligg i dag, er dette kravet stetta i retning vest.

Mot aust har fylkesvegen ein skarp venstresving samtidig med at han fell ned bak eit fjellparti.

Her vil det vere umogeleg å oppnå full lengde på frisiktsona utan å føreta store inngrep i terrenget på motsett side av fylkesvegen.

Utan inngrep er siktsona i dag ca 53m.

Sidan fylkesvegen her har ein svært kronglete geometri, er også farten i området låg. Truleg har denne vurderinga vore gjeldande når avkøyrsla i si tid vart godkjent av vegvesenet.

I planen er det difor lagt opp til å behalde avkøyrsla og siktsoner som i dag, men det skal årleg gjennomførast rydding i siktsonene, slik at vegetasjonen ikkje blir høgare enn 0,5m

§ 7. FAREOMRÅDE

7.1 Høgspenlinje m/ trafo. I sonen på 5m til kvar side for senter av linja skal det ikkje gjerast tiltak utan spesiell avtale med Agder energi.

§ 8 FELLES FØRESEGNER

8.1 Innanfor planområdet kan ein ikkje med private servituttar eller reglar etablere tilhøve eller forhold som er i strid med desse føresegnene.

8.2 Bygland kommune kan , etter søknad, gjere unntak frå føresegnene, dersom unntaka blir vurdert til å vere ” ikkje vesentlege.”

Bygland 26.05.03

Oddvar Omnes

§ 4. SPESIALOMRÅDE

4.1 Friluftsområde på land/ buffertsone

I ein breidde på min. ca 10m skal det etablerast eit friluftsområde som skal ligge som ein buffersone ut mot Byglandsfjorden.

Området skal nyttast til barns leik, turstiar, fiskeplassar og generell rekreasjon.

Innanfor området kan eigedom ikkje delast eller bygningar oppførast.

Området skal ligge som ein buffert mot vassdrag, og skal sikre at det ikkje vert gjort inngrep i denne sona. Det kan likevel kunne utførast lett tilrettelegging for ”spasèraktivitet”.

4.2 Friluftsområde i vassdrag

Området skal nyttast til bading/ vatnaktivitetar og felles brygger/ båt plassar for hytteeigarane.

4.3 Privat/ felles veg.

Området skal nyttast som felles adkomstveg for hyttefelt, tømmertransport, transport av byggematerial, og evt. anna næringsverksemd.

§ 5 FELLESOMRÅDE

5.1 Felles parkering (P1, P2, P3)

Områda skal nyttast til felles parkering for bilar.

Det er berekna 1,5 bilar pr. hytte for nye tomter, og ,stort sett, 2 park.plassar for eldre hyttebebyggelse.

5.2 Felles leikeplass

I nærleiken av P2 skal det setjast av eit område for opparbeiding av ein mindre leikeplass for born. Denne kan utstyrast med leikeapparat, og det skal kunne setjast opp gjerde rundt plassen.

§ 6. OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE

6.1 Trafikkområde langs riksveg.

Riksvegen og ei stripe med 3m breidde langs denne er regulert til off. trafikkareal.

- 2.6 Alle utvendige bygningsdelar, veggjar, vindskeier, innramming av vindauger og hjørnebord skal ha same grad av mørklèt. Rammer om dørar og vindauger kan gjevast ein noko avvikande farge, men må ikkje stå i kontrast med hovudfargen. Lyse eller sterke fargar som gjev stor kontrastverknad mot tilhøva i området vil ikkje verta tillete. Taktekking skal utførast med materialar som har matt og mørk verknad.
- 2.7 Det er ikkje tillatt å føre opp gjerde.
- 2.8 Det skal bare nyttast avløpsfrie toalett. Desse skal vere av anerkjent fabrikat, og skal ha typegodkjenning.
- 2.9 Vatn er ikkje tillatt lagt inn i hyttene før hytta er tilkopla off. straumforsyning, og det er gjeve løyve til utslepp av avløpsvatn. Det kan bare søkjast om løyve til utslepp av gråvatn; d.v.s. vatn frå vask og dusj.
- 2.10 Grunneigaren har rett til å drive ut tømmer frå området. Dette skal føregå etter driftsplan godkjend av skogsjefen i Bygland kommune. Skogsdrifta skal føregå på ein mest mogleg skånsom måte, og skader på vegnettet skal utbetrast av grunneigaren.
- 2.11 Det skal ikkje byggjast hytter med større grunnflate enn 100m2. Tilbygg, påbygg e.l. skal vere inkludert i dette maksimalarealet.

§ 3. FRIOMRÅDE

- 3.1 Innanfor det regulerte friområde kan ikkje eigedom delast eller bygningar oppførast. Grunneigaren har rett til å drive ut tømmer frå området. Dette skal føregå etter driftsplan godkjend av skogsjefen i Bygland kommune. Skogsdrifta skal føregå på ein mest mogleg skånsom måte, og skader på vegnettet skal utbetrast av grunneigaren. Området skal nyttast til natur/fri-område for hyttefeltet.
- 3.2 Gangvegar. Det skal leggjast vekt på å sikre at ålmenta får lett adkomst til natur-og friområda. I ytterkantar av reguleringsområdet, og mellom tomter der det er fornuftig, er det avsett plass for gang/ turvegar. Desse vil kunne brukast som lokale ”spaservegar” og gangvegar til hyttene ,og samtidig vil dei vere porten ut til andre, større naturområde utanfor hyttefeltet.



BYGLAND KOMMUNE

4745 BYGLAND

Driftseining

Drift og forvaltning

Ferdigattest

Saksnr

2007/139-12

Løpenr

2499/2008

Eigedom/byggestad

Hagenes hyttefelt

Gnr

56

Bnr

74

Festenr

Seksjonsnr

Ansvarleg søker (namn og adresse)

Nina og Kcn Vidar Sotkajærvi

Bjørkelivegen 42 E

4700 Vennesla

Tiltakshavar (namn og adresse)

Nina og Kcn Vidar Sotkajærvi

Bjørkelivegen 42 E

4700 Vennesla

Vedtak/løyve

Søknad datert

Rammeløyve etter søknad

Igangsetjingsløyve etter søknad

Løyve

15.06.2007

Spesifikasjon

Tiltak / type bygg

Fritidsbustad

Vedtak fatta av :

Drift og forvaltning

Administrativt for utsleppsløyve og byggeløyve

Vedtak dato

21.09.2007

Saksnr

2007/139

Dato sluttkontroll

30.06.2007

Kontrollansvarleg

Nina Sotkajærvi

Merknader:

Ansvarsrett gitt til OL TO VVS AS v/ Tormod Lindekleiv datert 24.07.2008, jf vedlegg.

Det gjeld for utføring og kontroll av utføring av royrinstallasjonar til fritidsbustaden.

Underskrift

Stad

Dato

Stempel/underskrift

Bygland

24.07.2008

Randi Tjomsland

Kopi av godkjent søknad om ansvarsrett sendt til: OL TO VVS

Postboks 228

4703 Vennesla

Kopi til:

Kjell Øyvind Berg Drift og forvaltning

Bygland kommune

4745 Bygland

Kjell Lande Drift og forvaltning

Bygland kommune

4745 Bygland

107

 BYGLAND KOMMUNE 4745 BYGLAND Driftseining Drift og forvaltning	Ferdigattest			
	Saksnr 2007/139-12		Løpenr 2499/2008	
	Eigedom/byggestad Hagenes hyttefelt			
	Gnr 56	Bnr 74	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarleg søkar (namn og adresse) Nina og Ken Vidar Sotkajervi Bjørkelivegen 42 E 4700 Vennesla	Tiltakshavar (namn og adresse) Nina og Ken Vidar Sotkajervi Bjørkelivegen 42 E 4700 Vennesla
--	---

Vedtak/løyve		Søknad datert
	Rammeløyve etter søknad	
	Igangsetjingsløyve etter søknad	
	Løyve	15.06.2007

Spesifikasjon		
Tiltak / type bygg Fritidsbustad		
Vedtak fatta av : Drift og forvaltning Administrativt for utsleppsløyve og byggeløyve	Vedtak dato 21.09.2007	Saksnr 2007/139
Dato sluttkontroll 30.06.2007	Kontrollansvarleg Nina Sotkajervi	
Merknader: Ansvarsrett gitt til OL TO VVS AS v/ Tormod Lindekleiv datert 24.07.2008, jf vedlegg. Det gjeld for utføring og kontroll av utføring av røyrinstallasjonar til fritidsbustaden.		

Underskrift		
Stad	Dato	Stempel/underskrift
Bygland	24.07.2008	  Randi Tjomsland

Kopi av godkjent søknad om ansvarsrett sendt til: OL TO VVS Postboks 228 4703 Vennesla
Kopi til:
Kjell Øyvind Berg Drift og forvaltning Bygland kommune 4745 Bygland
Kjell Lande Drift og forvaltning Bygland kommune 4745 Bygland



Bygland kommune
Drift og forvaltning

Løyve til tiltak

Nina og Ken Vidar Sotkajervi
Bjørkelivegen 42 E
4700 Vennesla

Vår ref: 2007/139-7 Sakshandsamar: Randi Tjomsland, ☎ 37 93 47 17 Arkivkode: 56/74 Dato: 21.09.2007

Løyve til bygging av fritidsbustad på gnr gnr 56 bnr 74 Hagenes

Tiltak : Bygging av fritidsbustad på gnr 56 bnr 74 Hagenes
Tiltakshavar: **Nina og Ken Vidar Sotkajervi**
Ansvarleg søkar: **Nina og Ken Vidar Sotkajervi**
Ansvarleg prosjekterande med kontroll av same: **ARKIN**
Ansvarleg utførande av grunnarbeid med kontroll av same: **Døvik Masin AS**
Ansvarleg utførande av støyping - og murararbeid med kontroll av same: **Nina Sotkajervi**
Ansvarleg utførande av byggearbeid i tre med kontroll av same: **Vigmostad Bygg AS**
Ansvarleg utførande av røyr - og sanitærarbeid med kontroll av same: **Nina Sotkajervi**

Vedtak gjort administrativt i sak 107/07 , jf delegasjonssak 068/03 handsama i kommunestyret 09.10.03, samt vidare delegasjon frå rådmannen.

Vi viser til mellombels løyve til opparbeiding av tomt gitt 29.03.07 og til utsleppsløyve gitt 21.09.07 for fritidsbustaden. Det blir vist til byggesøknad datert 15.06.07 og godkjenner søknad om løyve for oppsett av fritidsbustad etter plan - og bygningslova (pbl) § 93 på gnr 56 bnr 74 Hagenes.

- Merknader:**
- Løyva fell bort dersom tiltaket ikkje er sett i gang innan 3 år. Det same gjeld dersom tiltaket stoppar i lengre tid enn 2 år, jf pbl § 96 ledd 1.
 - Bygningen/tiltaket eller del av det må ikkje bli tatt i bruk utan at det er gjeve ferdigattest, jf pbl § 99.
 - Bygningen/tiltaket må ikkje bli tatt i bruk til anna føremål enn det vilkåret for brukarløyva er.
 - Det må først nødvendig kontroll, slik at tiltaket ikkje strir mot reglar gjeve i eller i medhald av pbl.

Fortsetting av sak 2007/139-7

- Dersom det vert skifte av tiltakshavar før tiltaket er fullført, skal det meldast til kommunen både av gamal og ny tiltakshavar. Det same gjeld ved skifte av eigar, jf pbl § 97 nr 4.
- Kontrollplan for utføring og system for avvik skal vere tilgjengeleg på byggeplassen.
- Det må bli gitt beskjed om når bygging tar til og når det er ferdig til Drift og forvaltning.
- Kontrollerklæring må bli sendt kvittert utført til eininga for Drift og forvaltning når det blir bedt om mellombels bruksattest eller ferdigattest.
- Det må bli montert stigetrinn godkjent av arbeidstilsynet for feiar på taket over bakkant av pipe.
- Det må bli montert utstyr for brannsløkking, husbrannslange eller pulverapparat type ABE 6 kg i hytta.
- Det må bli montert minst ein røykvarslar i kvar etasje i hytta.
- Byggesaksgebyr kr 2. 680,00 og gebyr for ansvarsrett til tiltakshavar kr 1. 340,00, total sum kr 4. 020,00 betalast til Bygland kommune, jf pbl § 109. Bankgiro vil bli sendt til tiltakshavar.

Vilkår for løyva:

1. Søknad om ansvarsrett for prosjektering av fritidsbustaden ved arkitektkontoret ARKIN må bli ettersendt til Drift og forvaltning snarast råd. Det må bli oppgitt om firmaet har sentral godkjenning frå BE. Har dei ikkje det må det bli søkt om lokal godkjenning.

Vedtaket kan klagast over til kommunen. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen då brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkeleg at klaga er postlagt innan fristen, jf forvaltningslova §§ 28 og 29.

Klaga skal sendast skriftleg til den som har gjort vedtaket, oppgje vedtaket det blir klaga over, den eller dei endringar som ein ønskjer, og dei grunnar du vil påpeike for klaga jf forvaltningslova § 32. Dersom du klager så seint at det kan vere uklart for oss om du har klaga i rett tid, bør du også oppgje når denne meldinga kjem fram. Sakshandsaming i klagesaker følgjer §§ 28-36 i forvaltningslova.

Med helsing
For Bygland kommune

Randi Tjomsland
Ingeniør

Vedlegg: Søknad med vedlegg

Kopi til:		
Kjell Øyvind Berg	Drift og forvaltning Bygland kommune	4745Bygland
Vigmstad Bygg AS	Vigmstad	4520 Sør-Audnedal



Bygland kommune

Drift og forvaltning

Løyve til utslepp

Nina og Ken Vidar Sotkajærv
Bjørkelivegen 42 E
4700 Vennesla

Vår ref:	Sakshandsamar:	Arkivkode:	Dato:
2007/139-6	Randi Tjomsland, ☎ 37 93 47 17	56/74	21.09.2007

Utsleppsløyve til fritidsbustad på gnr 56 bnr 74 Hagenes

Tiltak :

Løyve til utslepp til tett tank frå røyr – og sanitæranlegg på gnr 56 bnr 74 Hagenes

Tiltakshaver:

Nina og Ken Vidar Sotkajervi

Ansvarleg prosjekterande og utførande

Nina Sotkajervi

Ansvarleg utførande av grunnarbeid

med kontroll av same :

Døvik Maskin AS

Vedtak gjort administrativt i sak 106/07, jf delegasjonssak 068/03 handsama i kommunestyret 09.10.03, samt vidare delegasjon frå rådmannen.

Det blir vist til søknad om utseppsløyve til tett tank frå røyr – og sanitæranlegg i ovannemnde bygg datert 15.06.07. Vi godkjenner søknad om løyve til utsepp til tett tank for grå – og svartvann etter vedlagte teikningar for fritidsbustaden på gnr 56 bnr 74 Hagenes etter plan- og bygningslova §§ 65, 66 og 93 e med tilhøyrande teknisk forskrift samt forureiningslova. Vi viser til mellombels løyve til opparbeiding av tomt datert 29.03.07.

Løyva blir gitt på følgjande vilkår:

1. Anlegget blir bygd etter gjeldande forskrifter og arbeidet skal utførast av godkjent firma for graving - og røyrrarbeid.
2. Nivåvarslar for tett tank må ver plassert inne i fritidsbustaden.
3. Plassering av tett tank med volum 6 kbm må bli plassert som vist på vedlagt teikning.
4. Teknisk drift skal gjevast høve til å kontrollere utføring av arbeidet.
5. Bygland kommune har avtale med eit privat firma om slamtøming. Eigar og brukar av anlegget har ansvar for å melde frå om nødvendig tøming til kommunen.
6. Tøming må bli utført av det firmaet som kommunen har gjeldande avtale med.
7. Kostnad for tøming vil bli fakturert etter kommunens til ei kvar tid gjeldande regulativ.
8. Det er eigar sitt ansvar å syte for at det er veg med akseptabel kvalitet til at slambilen kan kome fram og få utført tøming.
9. Avstand frå tett tank til vegen må maksimalt vere 25 m.
10. Underkant av tett tank må maksimalt vere 6 m under overkant av vegen.
11. Kommunale helsestyresmakter må ikkje ha innseiing til tiltaket.
12. Gebyr kr 1. 030,00 betalast av tiltakshavar til Bygland kommune jf pbl § 109. Bankgiro blir tilsendt.

Postadresse:	Telefon: 37 93 47 00	Bankgiro: 2801.06.66394
	Telefaks: 37 93 47 01	Skatt: 7855.05.09384
4745 Bvøland	E-nost: nost@bvøland.kommune.no	Org.nr: 964 966 397



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Notater



Advokatforeningen



EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt badersinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

• I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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.

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

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 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Hagenes 25
4741 BYGLANDSFJORD

Meglerforetak: Aktiv Sørlandet
Saksbehandler: Tommy Svendsen

Telefon: 464 32 223
E-post: tommy.svendsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre