



aktiv.

Fennefossvegen 40/42, 4737 HORNNES

Fennefoss. Hel tomannsbolig med sentrumsnær beliggenhet. Fin tomt.



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 2 500 000,-
Total ink omk.: Kr 2 500 000,-
Selger: Bakken Invest AS

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1966
BRA-i/BRA Total 246/270 kvm
Tomtstr.: 998 m²
Soverom: 6
Antall rom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 6, bnr. 30
Oppdragsnr.: 1408240199

Fennefoss. Hel tomannsbolig med sentrumsnær beliggenhet. Fin tomt.

Vi har en hel tomannsbolig/ generasjonsbolig for salg på Fennefoss. Boligen ble oppført i 1966 og ble påbygd med ny boenhet i 1976. Eiendommen har vært gjennom noe oppgraderinger i seinere tid med nyere kjøkkeninnredning og 2 nyere bad.

Boenhet 40 er den nyeste delen og går over to plan. Inneholder: Gang, stue, kjøkken, toalettrom, bad, vindfang, bod, lagerrom og 3 soverom. Boenhet 42 går over to plan og inneholder: Gang, stue, kjøkken, bad, kontor, bod, vindfang, hobbyrom og 3 soverom. Her er i tillegg en integrert garasje.

Tomtestørrelse er på 998 kvm og er opparbeidet med asfaltert gårdsrom og grøntareal. Her er flott utsikt til Otra og Evje sentrum er bare ca. 1 km unna.

Begge boenhetene fremstår som noe slitt, og trenger oppgraderinger. Dette er en eiendom med stort potensiale.

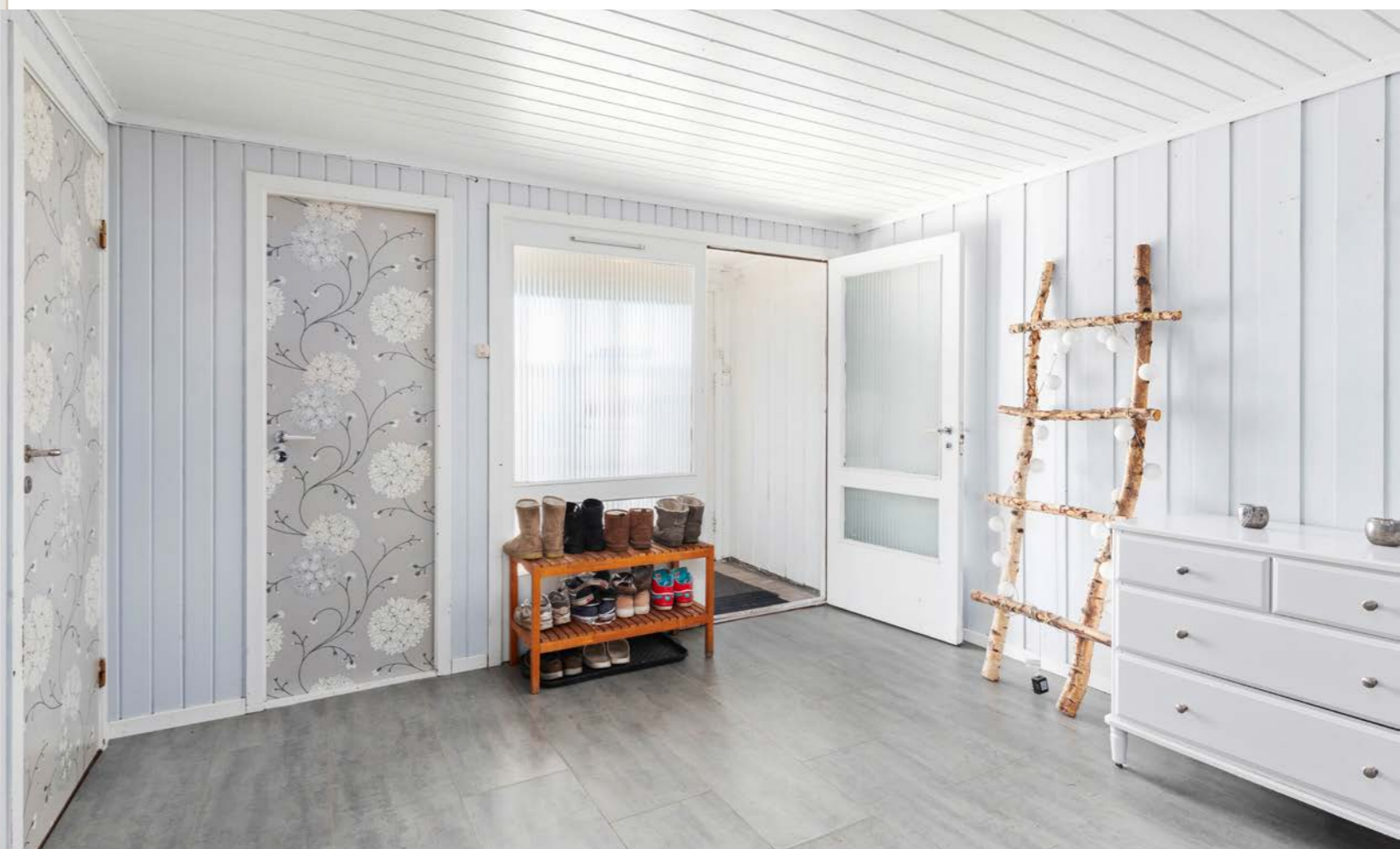
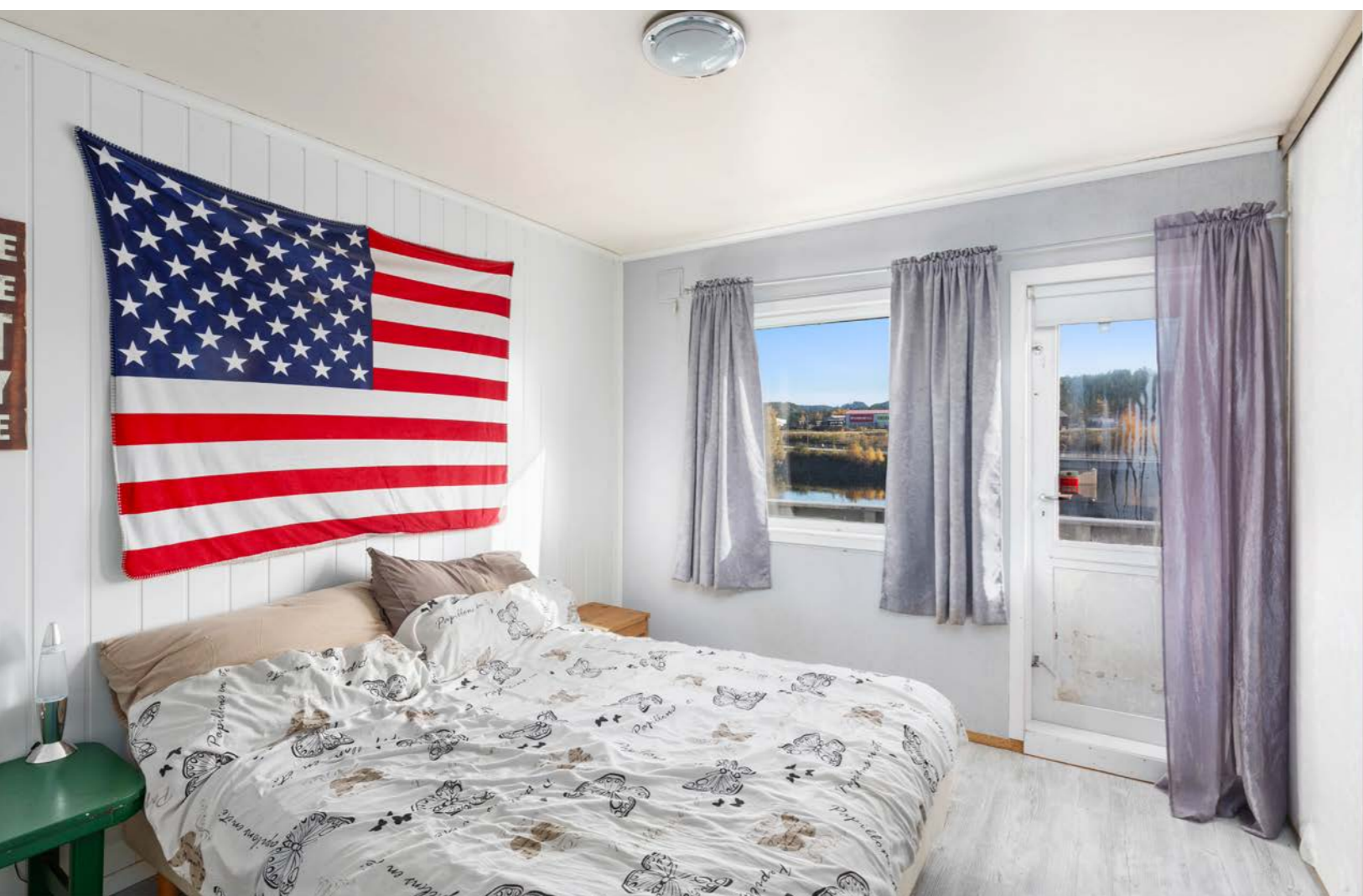


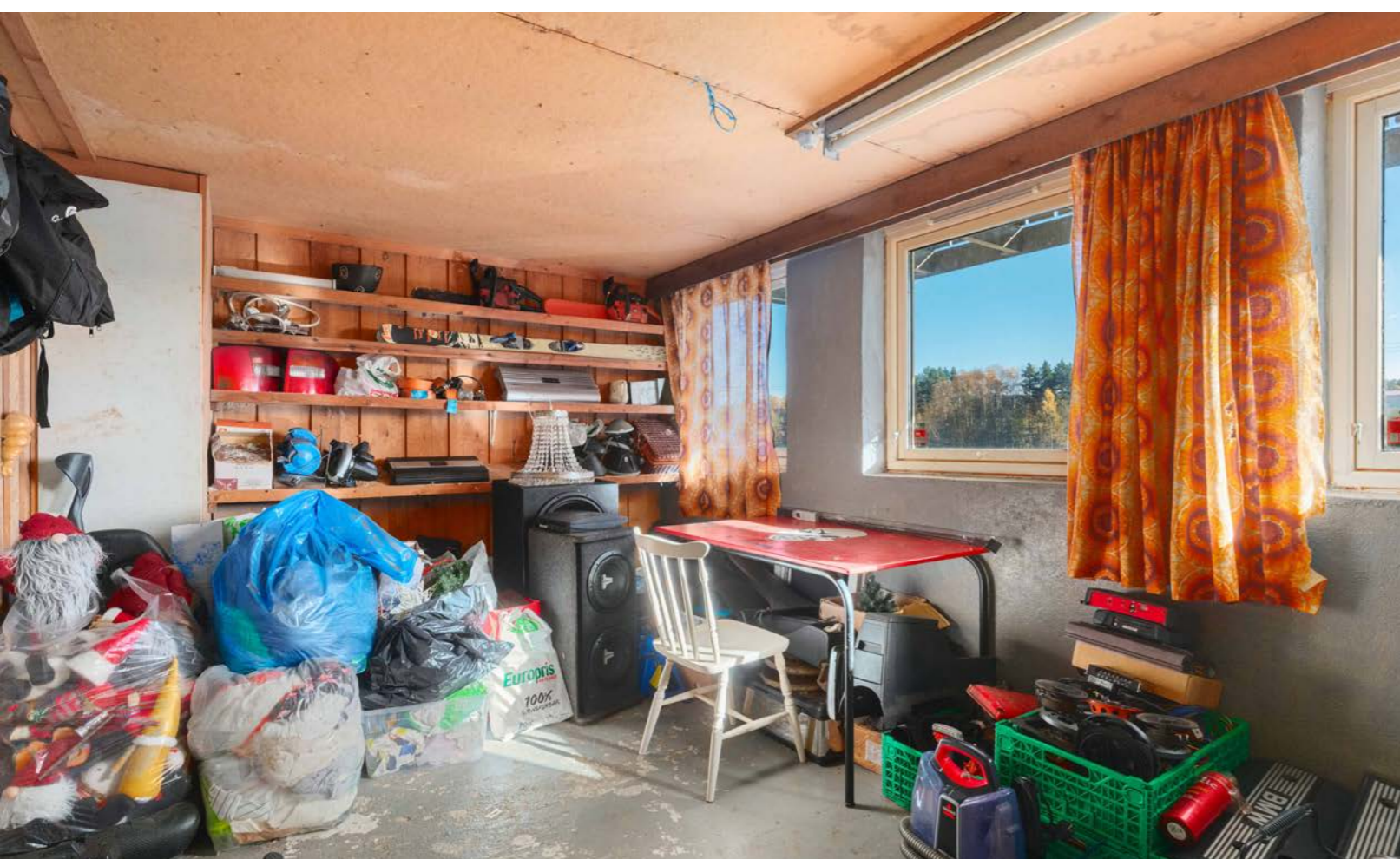
Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	26
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	69
Nabolagsprofil	95
Forbrukerinformasjon	104
Budskjema	105

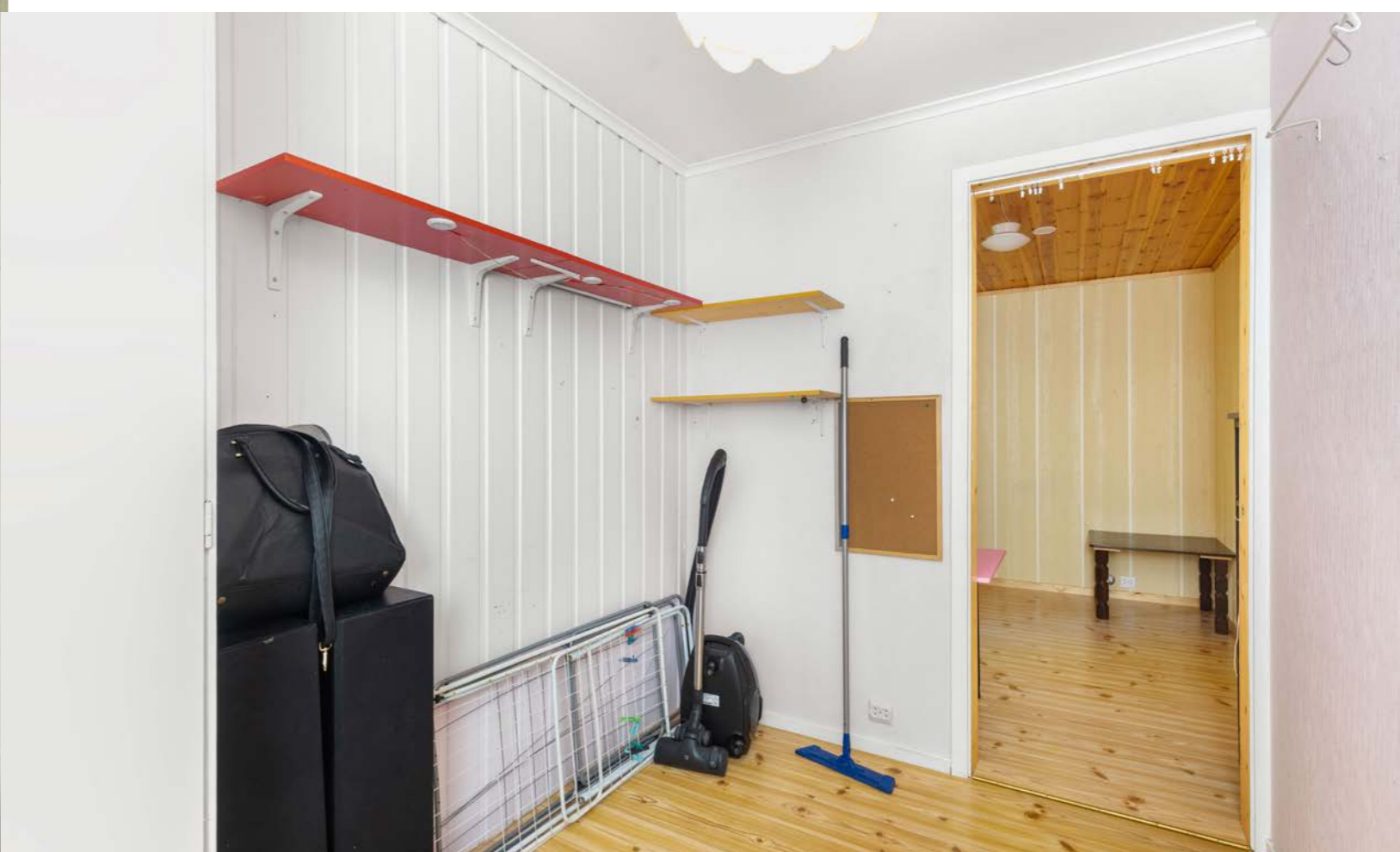




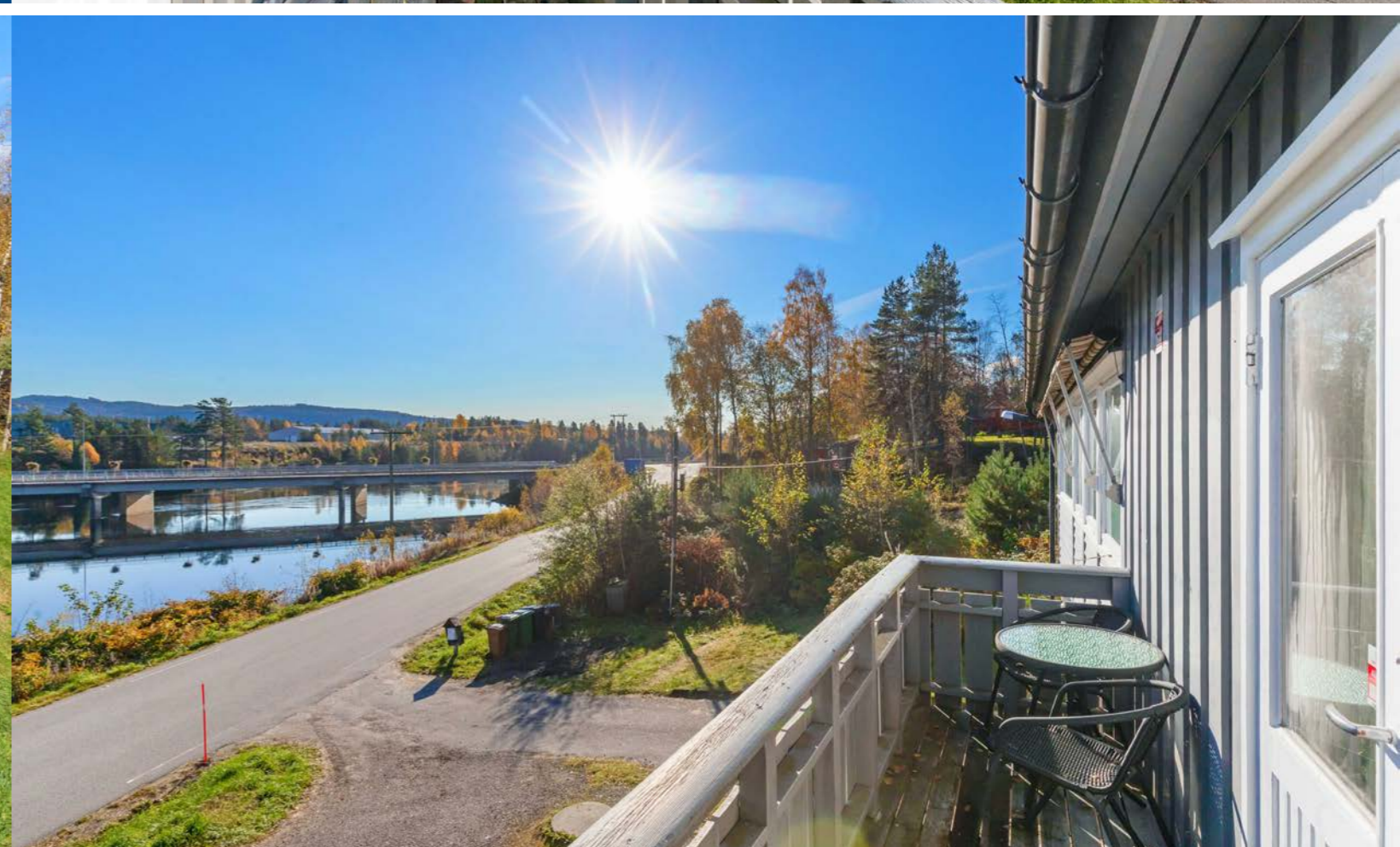


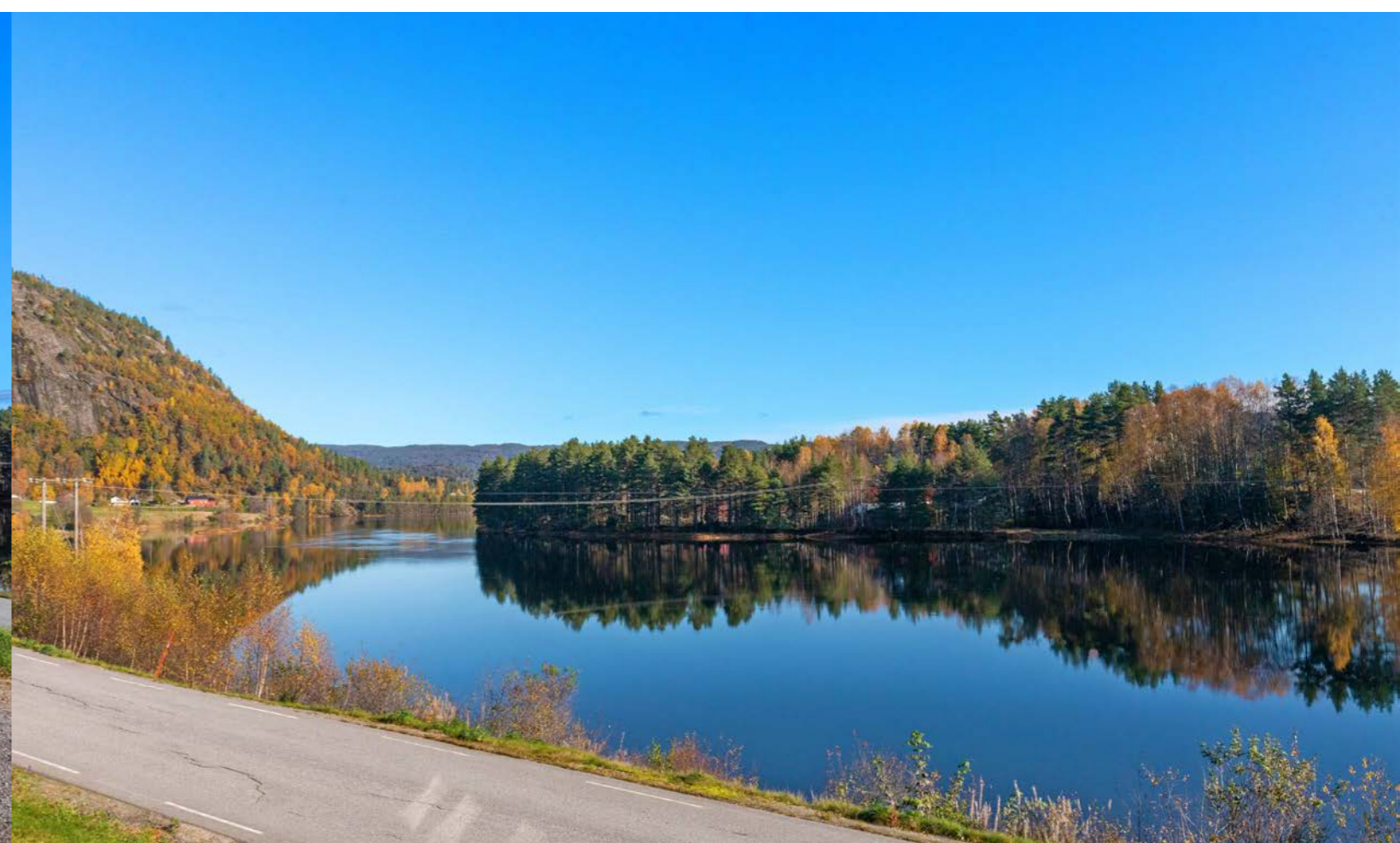
















Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 246 m²

BRA - e: 24 m²

BRA totalt: 270 m²

TBA: 28 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 41 52 m² Vindfang , hall m/trapp , vaskerom , soverom , bod og lagerrom Vindfang , hall m/trapp , vaskerom , soverom , bod og hobbyrom

BRA-e: 24 m² Garasje

2. etasje

BRA-i: 56 97 m² Gang , stue , kjøkken , toalettrom , bad og 2 Soverom. Gang , stue , kjøkken , bad , kontor/arb.rom, 2 soverom og bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje: 28 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

998 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten ligger i en svak helning som er opparbeidet med asfaltert og gruset gårdsrom og grøntareal.

Eiendommen grenser ned til Fennefossvegen.

Beliggenhet

Eiendommen har en landlig og sentrumsnær beliggenhet på Fennefoss. Boligen ligger litt for seg selv og har en flott utsikt til Otra. Herfra er det ca. 1 km til Evje sentrum.

Her er fine solforhold gjennom dagen.

Adkomst

Fra Evje sentrum: Ta inn på Riksvei 9 og ta så inn til høyre på Fennefossvegen like etter Fennefossbroa.

Eiendommen ligger til venstre etter Fennefoss camping & hytter.

Se skilting fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

BARNEHAGER:

Hornnes barnehage: 1.4 km

Babuschka barnehage: 2.6 km

Oddeskogen barnehage: 4.1 km

SKOLER:

Hornnes barneskule: 1.6 km

Evje ungdomsskule: 3.4 km

Setesdal vgs avd. Hornnes: 1.3 km

Skolekrets

Evje

Offentlig kommunikasjon

BUSS:

Dåsnes nord: 0.4 km

Bygningssakkyndig

Torleif Fjellestad

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i tre.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har for det meste stående bordkledning av under og påbord. Liggende vestlandskledning i begge gavlvegger og noe i front av nummer 42.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre på opprinnlig del. Er plassbygget takstoler på tilbygget del med bord som undertak.

Innhold

Vi har en hel tomannsbolig/ generasjonsbolig for salg på Fennefoss. Boligen ble oppført i 1966 og ble påbygd med ny boenhet i 1976. Eiendommen har vært gjennom noe oppgraderinger i seinere tid med nyere kjøkkeninnredning og 2 nyere bad.

Boenhet 40 er den nyeste delen og går over to plan. Inneholder: Gang, stue, kjøkken, toalettrom, bad, vindfang, bod, lagerrom og 3 soverom. Boenhet 42 går over to plan og inneholder: Gang, stue, kjøkken, bad, kontor, bod, vindfang, hobbyrom og 3 soverom. Her er i tillegg en integrert garasje.

Tomtestørrelse er på 998 kvm og er opparbeidet med asfaltert gårdsrom og grøntareal. Her er flott utsikt til Otra og Evje sentrum er bare ca. 1 km unna. Begge boenhetene fremstår som noe slitt, og trenger oppgraderinger. Dette er en eiendom med stort potensiale.

Velkommen!

Standard

BOENHET: 40

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat, gulvbelegg og flis.

Himling: Malte himlingsplater, panel og malte slette.

Vegger: Strie, malt glassfibertapet, malt tapet, panelingsplater og malt panel.

BOENHET 42:

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat, gulvbelegg og flis.

Himling: Malte himlingsplater, panel og malte slette.

Vegger: Strie, malt glassfibertapet, malt tapet, panelingsplater og malt panel.

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 påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. Konsekvens/tiltak
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Pipe og ildsted - 2:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Våtrom > Kjeller (Nr:42) > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Våtrom > Kjeller (Nr:40) > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Våtrom > Kjeller (Nr:40) > Vaskerom > Ventilasjon:

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Terrengforhold:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Takkonstruksjon/Loft:

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget. En god del fukt/kondensmerker på undertaket over begge boenheter og det har vært en lekkasje i rundt på pipe på nummer 42 som også vises i himling i stue. Noe dårlig luftsirkulasjon av kaldtloftet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Lufting/ventilering bør forbedres.
- En gjennomgang av undertaket i begge boenheter må beregnes.

Utvendige vinduer - 2:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Sprekk i vindusglass i stue i nummer 42 og noen glass er punktert. En del kondensmerker på innvendig karm og ramme og større slitasje utvendig på de eldste vinduer.

Konsekvens/tiltak

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

En god del vedlikehold med enkelte utsakiftninger nå og på noe sikt må beregnes på grunn av slitasje og elde.

Utvendige dører - 2:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
 - Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
 - Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Noe trekk i mellom karm og ramme på eldre innadslående dører må forventes.
- Dører har fått en god del utvendig slitasje og da spesielt på brystninger.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som an medføre utskiftningsbehov av enkelte dører. En del vedlikehold må beregnes på disse dører med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker. Dekke av terrassebord er slitt og da spesielt på veranda.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- En del vedlikehold må beregnes på veanda og terrasse. Dekke på veranda må beregnes og byttes i sin helhet, da gjennværende brukstid er noe begrenset.

Innvendige overflater:

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Noe oppgraderinger/fornyng av enkelte overflater bør beregnes.

Rom Under Terreng:

Vurdering av avvik:

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

• Det er avvik:

Er blitt benyttet dampspærre (plast) på innsiden av utfored vegg. Dette gjør at noe fuktighet/kondens ikke får tørket opp. Ble registrert noe fukt/kondensmerker på innsiden av utfored vegg på soverom i enhet 42. Noe mindre fuktvandring ble registrert ved søk i nedre del av grunnmur og direkte på støpte gulv med en fuktighetsindikator. Dette har sammenheng med at det ikke ble brukt fuktsperre (plast) under fundamenter i denne byggeperioden som gjør at det alltid vil kunne bli noe oppsug av jordfuktighet.

Konsekvens/tiltak

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

Krypkjeller:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av støpt ringmur står direkte på et skråfjell som gjør at det alltid vil bli noe innsig av fuktighet i dette rommet. Ventilasjon/luftgjennomstrømmning bør økes. Det bør ikke lagres organsike materialer i slike rom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonen av rommet bør økes med flere ventiler i ringmur. Følg med på tilstand ved større nedbørsmengder.

Våtrom > Kjeller (Nr:42) > Vaskerom > Overflater

vegger og himling:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Malte veggplater er ikke fuktsikret i bunnen og har åpninger i hjørner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas lokal utbedring.

Våtrom > Hoved (Nr:42) > Bad > Overflater Gulv:

Vurdering av avvik:

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

- Det er avvik:

Større merke på belegget i nærheten av dør.

Konsekvens/tiltak

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

Våtrom > Hoved (Nr:42) > Bad > Sluk, membran og

tettesjikt:

Vurdering av avvik:

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

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

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

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

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

Våtrom > Hoved (Nr:40) > Bad > Overflater vegger

og himling:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater. Fukt/kondensmerker på veggplater bak dusjkabinett.

Åpning i veggplater i hjørne bak dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Våtrom > Kjeller (Nr:40) > Vaskerom > Overflater

vegger og himling:

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Våtromsplater er ikke fuktsikret i bunnen og er noe ujevnt montert.

Kjøkken > Hoved (Nr:42) > Kjøkken > Overflater og innredning:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Folie har løsnet på skapdører og en god del slitasje/skader på benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Drenering:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

- Det bør gjøres lokale tiltak.

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

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

Se også punkt rom under terreng, krypkjeller og terrengforhold.

Grunnmur og fundamenter:

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Oljetank:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendig dagtank.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dagtank på tilhørende røropplegg bør også fjernes

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:

Taktekking:

Vurdering av avvik:

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

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

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag:

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

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

Konsekvens/tiltak

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

Utvendig veggkonstruksjon:

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Dette gjelder på de mest værutsatte steder.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket. En del vedlikehold må beregnes på fasader med enkelte utskiftninger av bord på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Gjelder begge boenheter i hovedetasjen og det er noe ujevn gulvstøp i kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Rommene fungerer greit med disse avvik.

Radon:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Innvendige trapper:

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Innvendige dører:

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes. Utskiftning av enkelte innerdører bør beregnes, selv om alle dører fungerer i dag.

Våtrom > Kjeller (Nr:42) > Vaskerom > Overflater gulv:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > Kjeller (Nr:42) > Vaskerom > Ventilasjon:

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Våtrom > Hoved (Nr:42) > Bad > Ventilasjon:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Våtrom > Hoved (Nr:40) > Bad > Overflater Gulv:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Våtrom > Hoved (Nr:40) > Bad > Ventilasjon:

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Spesialrom > Hoved (Nr:40) > Toalettrom >

Overflater og konstruksjon:

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
 - Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- ##### Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
 - Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Vannledninger:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Varmesentral:

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

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.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber.

Parkering

Det er god plass ss til parkering på egen eiendom. Boenhet 42 har integrert garasje i boligen.

Energi

Oppvarming

Enhet 40 har elementpipe med en vedovn som ikke er installert.

Det er varmekabler på badet.

Enhet 42 har mursteinspipe med vedovn i stue, samt varmepumpe.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 500 000

Info kommunale avgifter

Fakturert beløp 2023:

Feiing: 962,50 kr

Renovasjon: 5 170,00 kr

Slam: 950,00 kr

Vann: 5 815,01 kr

Sum: 12 897,51 kr

Formuesverdi primær år 2022

Kr 971 516

Formuesverdi sekundær år 2022

Kr 3 691 762

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 6, bruksnummer 30 i Evje og Hornnes kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for (definer hvilke bygning eller bygningsdel det gjelder) datert 10.01.1977.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.01.1977.

Vei, vann og avløp

Eiendommen grenser til offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Eiendommen har privat avløp med septikanlegg.

Regulerings og arealplaner

Delareal: 998 kvm

Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Adgang til utleie

Utleie er tillatt.

Boligen er en generasjonsbolig og har to boenheter.

Det er registrert to adresser på eiendommen:

Fennefossvegen 40 og 42

Legalpant

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

Kommunale restanser kr. 7.560,38, gjelder 2. og 3.kvt, 2. kvartal forfalt 05.07.24 og 3. kv. forfaller 05.10.24.

Gjør oppmerksom på at vannmåler ikke er avlest siden nov. 21, kun stipulert, så denne er ikke hensyntatt i restansen.

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. 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.

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

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 deknings salg 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

Sør-Vest Megleren AS, Fiboveien 2 A
4580 Lyngdal
Tlf: 383 30 099

Salgsoppgavedato

14.11.2024

Tilstandsrapport

Fennefossvegen 40, 4737 HORNNES

EVJE OG HORNNES kommune

gnr. 6, bnr. 30

Sum areal alle bygg: BRA: 270 m² BRA-i: 246 m²



Befaringsdato: 16.10.2024

Rapportdato: 18.10.2024

Oppdragsnr.: 20127-1752

Referansenummer: PU1808

Autorisert foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad

Vår ref: Knut Åvitsland



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



Norsk takst

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



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

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

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

Takstmann/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. 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



Oppdragsnr.: 20127-1752

Befaringsdato: 16.10.2024

Side: 2 av 31

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Hel tomannsbolig - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater (etterligning av takstein). Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Noe eldre takrenner med tilhørende deler. Piper og luftehett er helbeslått over tak.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har for det meste stående bordkledning av under og påbord. Liggende vestlandskledning i begge gavlvegger og noe i front av nummer 42.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre på opprinnlig del. Er plassbygget takstoler på tilbygget del med bord som undertak.
Kaldtloftet er vurdert i fra inspeksjonsluker i gangen i begge boenheter.
Et nyere vindu av type toppsving på vaskerommet på nummer 40.
Nyere vinduer på hobbyrom og soverom i kjeller på nummer 42.
Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på disse vinduer.
Resterende vinduer på nummer 40 er i fra midten av 70- tallet og av type tre- veis og et med fast karm i trappegangen.
Resterende vinduer på nummer 42 er i fra byggeåret eller av eldre dato og er av type topphengslet og noen større med fast karm.
Nyere leddet garasjeport med portåpner.
Normalt vedlikehold må beregnes på denne porten.
Eldre dører på nummer 40 i fra midten av 70- tallet. To ytterdører med glass som er innadslåene og en balkongdør med høy brystning.
Eldre dører på nummer 42 i fra byggår og av eldre dato. Hoveddør med glass og sidefelt som er innadslående, to balkongdør med høy brystning og en eldre opprinnelig balkongdør i stue.
Veranda ut i fra hovedsoverommet og en større terrasse ut i fra stue. Begge deler tilhører 42.
Er en eldre utvendig trapp ved siden av garasje.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat, gulvbelegg og flis.
Himling: Malte himlingsplater, panel og malte slette.
Vegger: Strie, malt glassfibertapet, malt tapet, panelingsplater og malt panel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpte gulv i kjeller. Er et stubbloft mot krypkjeller i deler av enhet 40.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Enhet 40 har elementpipe med en vedovn som ikke var installert på befaringen. Sotluke i gangen i kjeller.
Enhet 42 har mursteinspipe, vedovn i stue og en sotluke under trapp.
Er en del utforde vegger under bakkenivå i begge boenheter. Noe synlig grunnmur i bod enhet 40 og garasje.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Måleresultat:18,2 vektprosent.
Enheten nummer 40 har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Trapper med åpne opptrinn mellom etasjer i begge enheter.
Innvendig har begge enheter for det meste finèrdører og noen med glass. De fleste dører er blitt malt og det er noen få nyere innerdører av forskjellige typer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i hovedetasjen nr:40:
Blitt noe oppgradert.
Veggene har malte plater og malte himlingsplater med spotter.
Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har elektriske varmekabler.
Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og det er en sluk under dusjkabinett.
Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.
Det er naturlig ventilering ved hjelp av en ventil i himling.
Hulltaking er foretatt i fra soverommet, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 7,3 vektprosent.

Vaskerom kjeller i nr:40:
Er blitt noe oppgradert.
Veggene har våtromsplater og en pusset grunnmur. Panel i himling.
Gulvet er av ubehandlet betong med betongoppkant ved skillevegger, som var vanlig i denne byggeperioden. Noe fall i rundt selve sluke. Ingen varmekilde i rommet.
Rommet ikke noen form for tettesjikt og det er en sluk under vaskekum.
Rommet har vaskekum og opplegg for vaskemaskin.
Det er ingen ventilering.

Beskrivelse av eiendommen

Hulltaking er foretatt i fra soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 7,7 vektprosent.

Bad i hovedetasjen nr:42:
Noe oppgradert.
Veggene har malte plater og malt panel i himling med spotter.
Gulvet har vinylbelegg med oppkant og en stråleovn på veggen som varmekilde.
Eldre synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og det er to sluker i rommet.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte i himling.
Hulltaking er foretatt i fra boden, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 7,6 vektprosent.

Vaskerom kjeller i nr:42:
Er blitt noe oppgradert.
Panelingsplater og malte veggplater. Eldre malt panel i himling.
Gulvet er av ubehandlet betong med betongoppkant ved skillevegger, som var vanlig i denne byggeperioden. Noe fall i rundt selve sluke. Ingen varmekilde i rommet.
Rommet ikke noen form for tettesjikt og det er en eldre opprinnelig soilsluk i gulvet.
Rommet har vaskekum og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering ved hjelp av en ventil i himling uten deksel.
Hulltaking er foretatt i fra soverommet, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 7,9 vektprosent.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Nummer 42:
Laminatgulv, malt panel i himling og panelingsplater på vegger.
Innredning med hvite folierte fronter med stor spegel.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Nummer 40:
Gulvbelegg, malte himlingsplater, malte slette vegger og våtromsplater over kjøkkenbenken.
Innredning med hvite fylling fronter. En skapdør mangler til et underskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Toalettrom hovedetasjen nr:40:
Gulvbelegg, malte himlingsplater og malte slette vegger.
Vvs utstyr er funnet i bra stand.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av eldre kobberør i begge boenheter.
Det er avløpsrør av støpejern i nummer 42 og plastrør i nr: 40.
Begge boenheter har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe i stue i nr:42
Varmtvannstanker er på ca. 200 liter og er plassert på vaskerom i begge boenheter.
Sikringskapene er plassert i vindfang nr:40 og gangen hovedetasjen nr: 42. Begge sikringskap har skrusikringer med merkede kurser. Det meste av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.
Begge boenheter har røykvarsler og brannslukningsapparat.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Delvis utspringet tomt som er blitt noe oppfylt.
Dreneringen er i fra byggeårene på begge enheter og er ikke synlig for vurdering.
Bygningen har grunnmur av sementsteinsblokker i rundt opprinnelig del og grunnmur av lettklinkerblokker type leca rundt tilbygget del.
Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Er svak skrånde tomt på fremsiden av boligen og en brattere skrent på baksiden i mot grunnmur.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og vannledninger er av jernrør. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger og en septiktank som tømmes av kommune i følge eier.
Eier opplyser at eldre oljetank er blitt fjernet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

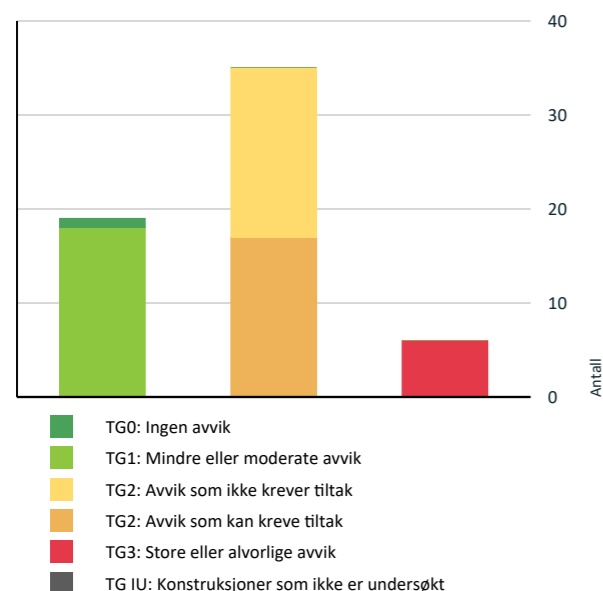
Hel tomannsbolig

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

Opprinnelig del: Ene soverommet i hovedetasjen er fjernet i samband med tilbygg. Er gjort bruksendring i kjeller matbod og redskapsbod er omgjort til soverom.
Tilbygget del: Inntegnet åpen balkong er innredet som et kontor til opprinnelig del og det er laget til en bod i bakkant i kjeller

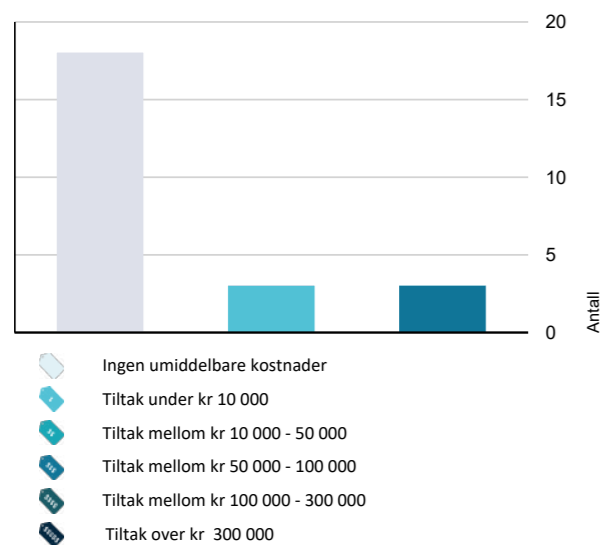
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Hel tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted - 2 [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller (Nr:42) > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller (Nr:40) > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller (Nr:40) > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller (Nr:42) > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Hoved (Nr:42) > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Hoved (Nr:42) > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Hoved (Nr:40) > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- Våtrom > Kjeller (Nr:40) > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Kjøkken > Hoved (Nr:42) > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller (Nr:42) > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller (Nr:42) > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > Hoved (Nr:42) > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > Hoved (Nr:40) > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Hoved (Nr:40) > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Spesialrom > Hoved (Nr:40) > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

HEL TOMANNSBOLIG



Byggeår
1966

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1976	Tilbygg	Tilbygg til generasjonsbolig.
------	---------	-------------------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater (etterligning av takstein). Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Deler av taktekkingen.

TG 2 Nedløp og beslag

Noe eldre takrenner med tilhørende deler. Piper og lufterhatt er helbeslått over tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Noe eldre takrenner.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har for det meste stående bordkledning av under og påbord. Liggende vestlandskledning i begge gavlvegger og noe i front av nummer 42.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Dette gjelder på de mest værutsatte steder.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

En del vedlikehold må beregnes på fasader med enkelte utskiftninger av bord på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Deler av kledningen med tilhørende belistninger.



Noe soltørket og værslitt på de mest utsatte steder.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre på opprinnlig del. Er plassbygget takstoler på tilbygget del med bord som undertak. Kaldtloftet er vurdert i fra inspeksjonsluker i gangen i begge boenheter.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

En god del fukt/kondensmerker på undertaket over begge boenheter og det har vært en lekkasje i rundt på pipe på nummer 42 som også vises i himling i stue.
Noe dårlig luftsirkulasjon av kaldtloftet.

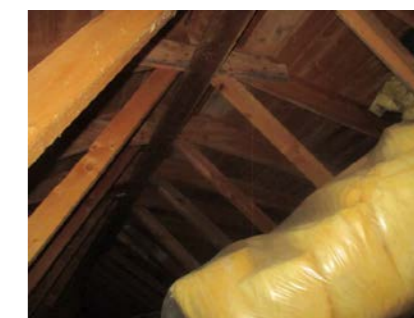
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

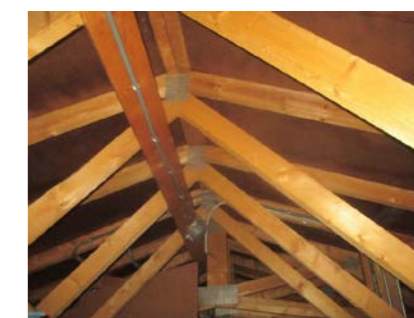
En gjennomgang av undertaket i begge boenheter må beregnes.



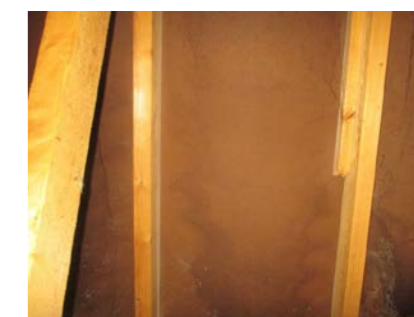
Deler av takkonstruksjonen (nr:40)



Noe fukt/kondensmerker på undertaket (nr:40)



Deler av takkonstruksjonen (nr: 42)



Fukt/kondensmerker på undertaket (nr: 42)

TG 2 Vinduer - 2

Tilstandsrapport

Resterende vinduer på nummer 40 er i fra midten av 70- tallet og av type tre- veis og et med fast karm i trappegangen.
Resterende vinduer på nummer 42 er i fra byggeåret eller av eldre dato og er av type topphengset og noen større med fast karm.

Vurdering av avvik:

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

Sprekk i vindusglass i stue i nummer 42 og noen glass er punktert. En del kondensmerker på innvendig karm og ramme og større slitasje utvendig på de eldste vinduer.

Konsekvens/tiltak

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

En god del vedlikehold med enkelte utsakftninger nå og på noe sikt må beregnes på grunn av slitasje og elde.



Kondensmerker/skader innvendig.



Slitasje på utvendig karm og ramme.



Noen vanskelig å åpne og lukke.

TG 1 Vinduer

Et nyere vindu av type toppsving på vaskerommet på nummer 40.
Nyere vinduer på hobbyrom og soverom i kjeller på nummer 42.
Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på disse vinduer.

TG 1 Dører

Nyere leddet garasjeport med portåpner.
Normalt vedlikehold må beregnes på denne porten.

TG 2 Dører - 2

Eldre dører på nummer 40 i fra midten av 70- tallet. To ytterdører med glass som er innadslåene og en balkongdør med høy brystning.
Eldre dører på nummer 42 i fra byggår og av eldre dato. Hoveddør med glass og sidefelt som er innadslående, to balkongdør med høy brystning og en eldre opprinnelig balkongdør i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Noe trekk i mellom karm og ramme på eldre innadslående dører må forventes. Dører har fått en god del utvendig slitasje og da spesielt på brystninger.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte dører.

En del vedlikehold må beregnes på disse dører med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda ut i fra hovedsoverrommet og en større terrasse ut i fra stue.
Begge deler tilhører 42.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Dekke av terrassebord er slitt og da spesielt på veranda.

Konsekvens/tiltak

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

En del vedlikehold må beregnes på veranda og terrasse. Dekke på veranda må beregnes og byttes i sin helhet, da gjennværende brukstid er noe begrenset.

Tilstandsrapport



Deler av veranda i fra hovedsoverom i 42.



Deler av terrasse ut i fra stue i 42.



Bjelkelaget er ført inn i hovedbjelkelaget i boligen.

TG 3 Utvendige trapper

Er en eldre utvendig trapp ved siden av garasje.

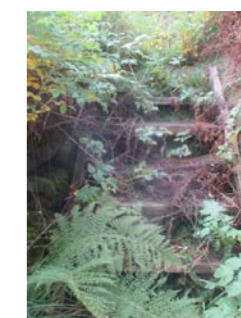
Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Råtten gjenngrodd trapp.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Laminat, gulvbelegg og flis.
Himling: Malte himlingsplater, panel og malte slette.
Vegger: Strie, malt glassfibertapet, malt tapet, panelingsplater og malt panel.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Noe oppgraderinger/fornyng av enkelte overflater bør beregnes.



Skade himling i 42.



Lekkasjemerker i rundt pipe i 42.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpte gulv i kjeller. Er et stubbloft mot krypkjeller i deler av enhet 40.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

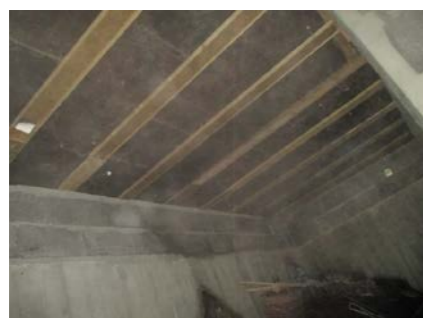
Gjelder begge boenheter i hovedetasjen og det er noe ujevn gulvstøp i kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Rommene fungerer greit med disse avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Deler av stubbloftet i mot krypkjeller i enhet 40.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Enhet 40 har elementpipe med en vedovn som ikke var installert på beforingen. Sotluke i gangen i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vedovn er ikke blitt installert.

TG 3 Pipe og ildsted - 2

Enhet 42 har mursteinspipe, vedovn i stue og en sotluke under trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Vedovn stue i nummer 42



Sotluke i gangen under trapp i nummer 42.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Er en del utforde vegger under bakkenivå i begge boenheter. Noe synlig grunnmur i bod enhet 40 og garasje. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Måleresultat: 18,2 vektprosent.

Vurdering av avvik:

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

Er blitt benyttet dampspærre (plast) på innsiden av utfored vegg. Dette gjør at noe fuktighet/kondens ikke får tørket opp. Ble registrert noe fukt/kondensmerker på innsiden av utfored vegg på soverom i enhet 42. Noe mindre fuktvandring ble registrert ved søk i nedre del av grunnmur og direkte på støpte gulv med en fuktighetsindikator. Dette har sammenheng med at det ikke ble brukt fuktsperre (plast) under fundamentet i denne byggeperioden som gjør at det alltid vil kunne bli noe oppsug av jordfuktighet.

Konsekvens/tiltak

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



Hulltaking i utfored vegg på soverom i enhet 42.



Noe fukt/kondensmerker på utfored vegg på soverom i enhet 42.



Noe mindre fuktvandring i nedre del av grunnmur i bod enhet 40.

TG 2 Krypkjeller

Enheten nummer 40 har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av støpt ringmur står direkte på et skråfjell som gjør at det alltid vil bli noe innsig av fuktighet i dette rommet. Ventilasjon/luftgjennomstrømmning bør økes. Det bør ikke lagres organske materialer i slike rom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonen av rommet bør økes med flere ventiler i ringmur. Følg med på tilstand ved større nedbørsmengder.



Deler av krypkjeller.



Noe innsig av fuktighet må forventes til tider.

Tilstandsrapport



Bør ikke lagres organiske materialer i slike rom.

TG 2 Innvendige trapper

Trapper med åpne opptrinn mellom etasjer i begge enheter.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Trapp i enhet nummer 40.



Trapp i enhet nummer 42.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har begge enheter for det meste finerdører og noen med glass. De fleste dører er blitt malt og det er noen få nyere innerdører av forskjellige typer.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Utskiftning av enkelte innerdører bør beregnes, selv om alle dører fungerer i dag.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

KJELLER (NR:42) > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Panelingsplater og malte veggplater. Eldre malt panel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Malte veggplater er ikke fuktsikret i bunnen og har åpninger i hjørner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas lokal utbedring.



Utett hjørne.

KJELLER (NR:42) > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er av ubehandlet betong med betongoppkant ved skillevegger, som var vanlig i denne byggeperioden. Noe fall i rundt selve sluke. Ingen varmekilde i rommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER (NR:42) > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet ikke noen form for tettesjikt og det er en eldre opprinnelig soilsluk i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Eldre opprinnelig sluk.

KJELLER (NR:42) > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har vaskekum og opplegg for vaskemaskin.



Vaskekum.

KJELLER (NR:42) > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering ved hjelp av en ventil i himling uten deksel.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Luftekanal uten deksel.

KJELLER (NR:42) > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i fra soverommet, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat. 7,9 vektprosent.



Hulltaking i fra soverommet.

HOVED (NR:42) > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater og malt panel i himling med spotter.

HOVED (NR:42) > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og en stråleovn på veggen som varmekilde.

Vurdering av avvik:

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

Større merke på belegget i nærheten av dør.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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



Merker på overflaten av belegget.

HOVED (NR:42) > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og det er to sluker i rommet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.



Annen hjelpesluk.



Sluk under dusjkabinett.

HOVED (NR:42) > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.



Nyere innredning.

HOVED (NR:42) > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i himling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Vifte i himling.

HOVED (NR:42) > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i frea boden, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 7,6 vektprosent.



Hulltaking i fra boden.

HOVED (NR:40) > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater og malte himlingsplater med spotter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Fukt/kondensmerker på veggplater bak dusjkabinett. Åpning i veggplater i hjørne bak dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



Merker på overflaten bak dusjkabinett.

HOVED (NR:40) > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppkant 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.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

HOVED (NR:40) > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og det er en sluk under dusjkabinett.



Sluk under dusjkabinett.

HOVED (NR:40) > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

Tilstandsrapport



Nyere innredning og dusjkabinett.
HOVED (NR:40) > BAD

TO 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering ved hjelp av en ventil i himling.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ventil i himling.

HOVED (NR:40) > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i fra soverommet, uten å påvise unormale forhold.
Måleresultat: 7,3 vektprosent.



Hulltaking i fra soverommet.

KJELLER (NR:40) > VASKEROM

TO 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromsplater og en pusset grunnmur. Panel i himling.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Våtromsplater er ikke fuktsikret i bunnen og er noe ujevnt montert.



Våtromsplater er ikke fuktsikret i bunnen.

KJELLER (NR:40) > VASKEROM

TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er av ubehandlet betong med betongoppkant ved skillevegger, som var vanlig i denne byggeperioden. Noe fall i rundt selve sluke. Ingen varmekilde i rommet.

KJELLER (NR:40) > VASKEROM

TO 3 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet ikke noen form for tettesjikt og det er en sluk under vaskekum.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Eldre sluk i gulvet.

KJELLER (NR:40) > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har vaskekum og opplegg for vaskemaskin.



Vaskekum.

KJELLER (NR:40) > VASKEROM

TO 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER (NR:40) > VASKEROM

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i fra soverom, uten å påvise unormale forhold.
Måleresultat: 7,7 vektprosent.



Hulltaking i fra soverom.

KJØKKEN

HOVED (NR:42) > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Laminatgulv, malt panel i himling og panelingsplater på vegger.
Innredning med hvite folierte fronter med stor spegel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Folie har løsnet på skapdører og en god del slitasje/skader på benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



Deler av innredningen.



Slitasje/skader på benkeplate.

Tilstandsrapport



Folie har løsnet på skapdør.

HOVED (NR:42) > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator.

HOVED (NR:40) > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Gulvbelegg, malte himlingsplater, malte slette vegger og våtromsplater over kjøkkenbenken.
Innredning med hvite fylling fronter. En skapdør mangler til et underskap.



Deler av innredningen.

HOVED (NR:40) > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator.

SPESIALROM

HOVED (NR:40) > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:
Gulvbelegg, malte himlingsplater og malte slette vegger.
Vvs utstyr er funnet i bra stand.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Deler av toalettrommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av eldre kobberør i begge boeheter.

Vurdering av avvik:

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

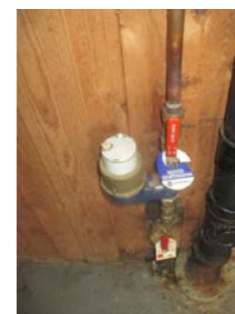
Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Deler av kobberør.



Innvendig stoppekran med vannmåler på hobbyrom i nr: 42



Trykketank over berder i nr: 40.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern i nummer 42 og plastrør i nr: 40.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Eldre avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Begge boeheter har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i stue i nr:42

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Eldre varmepumpe.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanker er på ca. 200 liter og er plassert på vaskerom i begge boenheter.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bereder for nr: 40 er plassert på vaskerommet.



Bereder for nr: 42 er plassert på vaskerommet.

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.

Sikringsskapene er plassert i vindfang nr:40 og gangen hovedetasjen nr: 42. Begge sikringsskap har skrusikringer med merkede kurser. Det meste av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja



Sikringsskap for nr: 42 er plassert i gangen hovedetasjen.



Sikringsskap for nr: 40 er plassert i vindfang.

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.

Begge boenheter har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

Tilstandsrapport

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Delvis utspringet tomt som er blitt noe oppfylt.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er i fra byggeårene på begge enheter og er ikke synlig for vurdering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Se også punkt rom under terreng, krypkjeller og terrengforhold.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av sementsteinsblokker i rundt opprinnelig del og grunnmur av lettklinkerblokker type leca rundt tilbygget del. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Dette gjelder mest på tilbygget del som er oppført i lettklinkerblokker type leca.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lokal utbedring må utføres.

Følg med på sprekker om det fremdeles skulle være no bevegelser i disse sprekker.



Sprekker ene ytterhjørne nr:40.



Sprekk ytterhjørne nr:40



Mindre riss under enkelte vinduer.



Synlig langsgående sprekke i bod i nr: 40.

TG 3 Terrengforhold

Er svak skrånede tomt på fremsiden av boligen og en brattere skrent på baksiden i mot grunnmur.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fall mot grunnmur på baksiden av begge boenheter.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og vannledninger er av jernrør. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger og en septiktank som tømmes av kommune i følge eier.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Oljetank

Eier opplyser at eldre oljetank er blitt fjernet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendig dagtank.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dagtank på tilhørende røropplegg bør også fjernes.



Innvendig dagtank.

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. Arealat gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

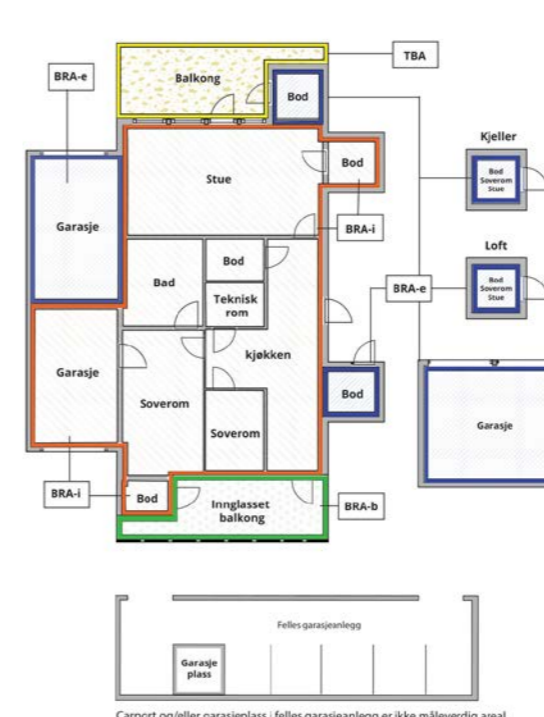
Hva er måleverdig areal?

Arealat 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.



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

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

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

Hel tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hoved (Nr:40)	56			56	28
Kjeller (Nr:40)	41			41	
Hoved (Nr:42)	97			97	
Kjeller (Nr:42)	52	24		76	
SUM	246	24			28
SUM BRA	270				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved (Nr:40)	Gang , Stue , Kjøkken , Toalettrom , Bad , Soverom , Soverom 2		
Kjeller (Nr:40)	Vindfang , Hall m/trapp , Vaskerom , Soverom , Bod , Lagerrom		
Hoved (Nr:42)	Gang , Stue , Kjøkken , Bad , Kontor/arb.rom , Soverom , Soverom 2 , Bod		
Kjeller (Nr:42)	Vindfang , Hall m/trapp , Vaskerom , Soverom , Bod , Hobbyrom	Garasje	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Opprinnelig del: Ene soverommet i hovedetasjen er fjærnet i samband med tilbygg. Er gjort bruksendring i kjeller matbod og redskapsbod er omgjort til soverom.

Tilbygget del: Inntegnet åpen balkong er innredet som et kontor til opprinnelig del og det er laget til en bod i bakkant i kjeller

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinddeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift?

Ja Nei

Kommentar: Ingen synlig brannskille i mellom enheter i hovedetasje.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Forlite dagslysflate på soverom som er laget til i kjeller på nummer 42.

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)
Hel tomannsbolig	208	62

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.10.2024	Torleif Fjellestad	Takstingeniør
	Knut Simon Åvitsland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4219 EVJE OG HORNNES	6	30		0	998.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Fennefossvegen 40							
Hjemmelshaver							
Bakken Invest AS							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 500 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.10.2024		Gjennomgått	5	Nei
Infoland.no	17.10.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	14.06.1966	Opprinnelig bolig	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	18.10.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	28.10.1976	Tilbygget del.	Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PU1808>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørlandet	
Oppdragsnr.	
1408240199	
Selger 1 navn	
Knut Simon Åvitsland	
Gateadresse	
Fennefossvegen 40	
Poststed	Postnr
HORNNES	4737
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Bakken-Invest as	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Frende
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: KSÅ

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
Beskrivelse
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 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
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
- 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

Document reference: 1408240199

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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
- 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

Document reference: 1408240199

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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 nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredet 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Knut Åvitsland	670990fe085010d989120a 1f1f37765e729d1e63	08.10.2024 05:08:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1408240199

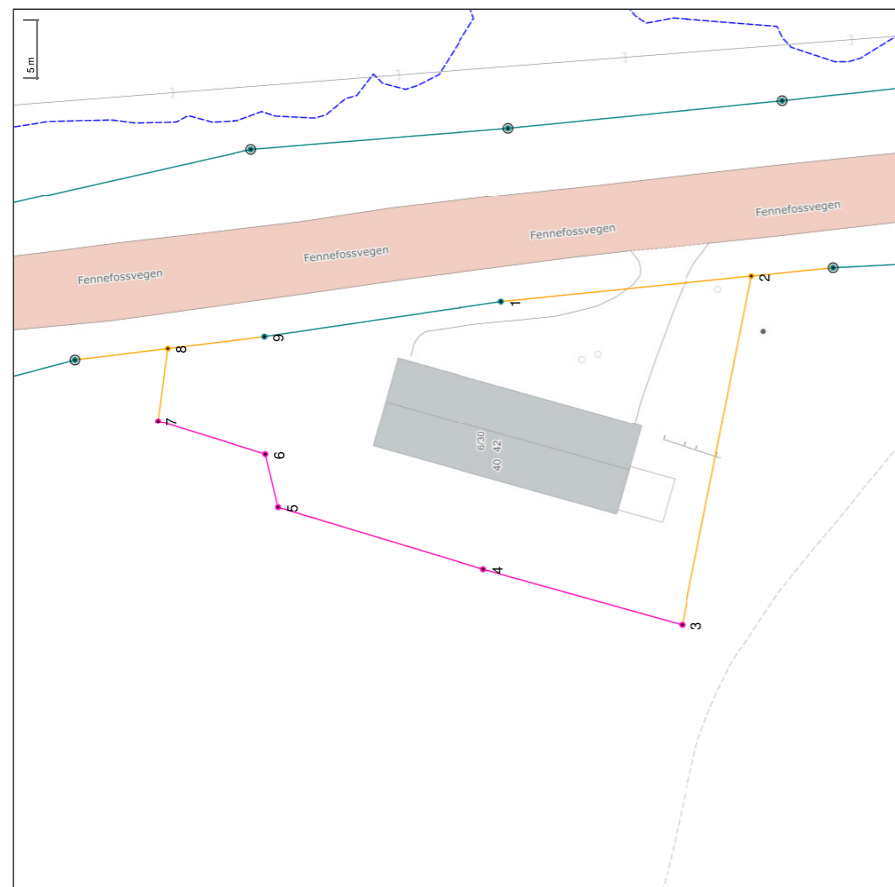
Document reference: 1408240199

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Areal		Arealmerknad	
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	Nord	Øst
998,20 m ²	EUREF89 UTM Sone 32	6493505,76	428810,13

Grensepunkter			
#	Nord	Øst	Nedsatt i
1	6493500,41	428824,27	13 cm Ikke spesifisert (IS)
2	6493478,38	428826,1	9999 cm Ikke spesifisert (IS)
3	6493485,06	428795,51	200 cm Ikke spesifisert (IS)
4	6493502,4	428800,71	200 cm Ikke spesifisert (IS)
5	6493520,37	428806,5	200 cm Ikke spesifisert (IS)
6	6493521,4	428811,19	200 cm Ikke spesifisert (IS)
7	6493530,84	428814,31	200 cm Ikke spesifisert (IS)
8	6493529,87	428820,69	9999 cm Ikke spesifisert (IS)
9	6493521,29	428821,58	13 cm Ikke spesifisert (IS)

Grenselinjer (m)			
Lengde	Radius		
21,05		Umerket (56)	
22,11		Geometrisk hjelpepunkt (99)	
31,31		Annen detalj (83)	
18,10		Annen detalj (83)	
18,88		Annen detalj (83)	
4,80		Annen detalj (83)	
9,94		Annen detalj (83)	
6,45		Geometrisk hjelpepunkt (99)	
8,63		Umerket (56)	



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	BRINKEN	Beregnet areal	998.2
Etablert dato	26.05.1966	Historisk oppgitt areal	1200
Oppdatert dato	11.01.2024	Historisk arealkilde	Annen arealkilde (9)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Arealmerknader			

Tinglyst
 Del i samla fast eiendom
 Grunnforensning
 Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående
 Under sammenståing
 Kulturminne
 Seksjonert
 Klage er anmerket
 Ikke fullført oppmålingsforr.
 Frist fullføring:
 Har fester
 Jordskifte er krevd
 Mangel ved matrikkelføringskrav
 Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle	Forretningstype	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
		M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Omnummerering	Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	6/30
		01.01.2020		01.01.2020	
Kvalitetsheving for eksist. eiendom	Oppmålingsforr.	16.10.2013	13/489		0937-Mnrmangler, 0937-Mnrvannmangler, 5/9, 5/30, 5/117, 5/214, 5/230, 6/1, 6/2, 6/3, 6/5, 6/9, 6/10, 6/11, 6/15, 6/30, 6/32, 6/33, 6/35, 600/39, 601/303
		02.05.2014	13/489		
Skylddeling	Skylddeling	26.05.1966			6/10 (-1200), 6/30 (1200)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6493505.76	428810.13	0	Ja	998.2	

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
BAKKEN-INVEST AS	Hjemmelshaver (H)	c/o Knut S. Åvitsland, Gautestadvegen 146	
S920330134	1/1	4735 4735 EVJE	

Adresser

Vegadresse: Fennefossvegen 40

Adresstilleggsnavn:

Poststed	4737 HORNNES	Kirkesogn	05050204 Evje og Hornnes
Grunnkrets	207 Fennefoss	Tettsted	3603 Evje
Valgkrets	2 Hornnes		

Vegadresse: Fennefossvegen 42

Adresstilleggsnavn:

Poststed	4737 HORNNES	Kirkesogn	05050204 Evje og Hornnes
Grunnkrets	207 Fennefoss	Tettsted	3603 Evje
Valgkrets	2 Hornnes		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	167795641		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 167795641: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatshistorikk

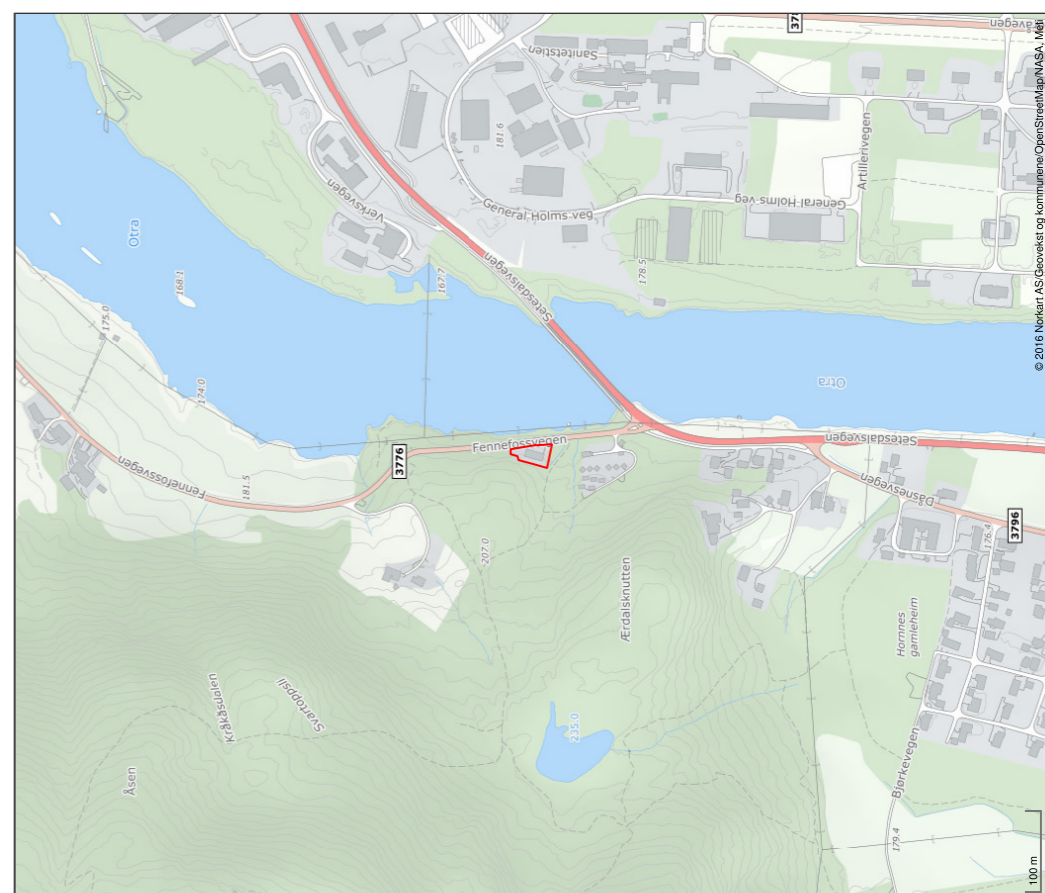
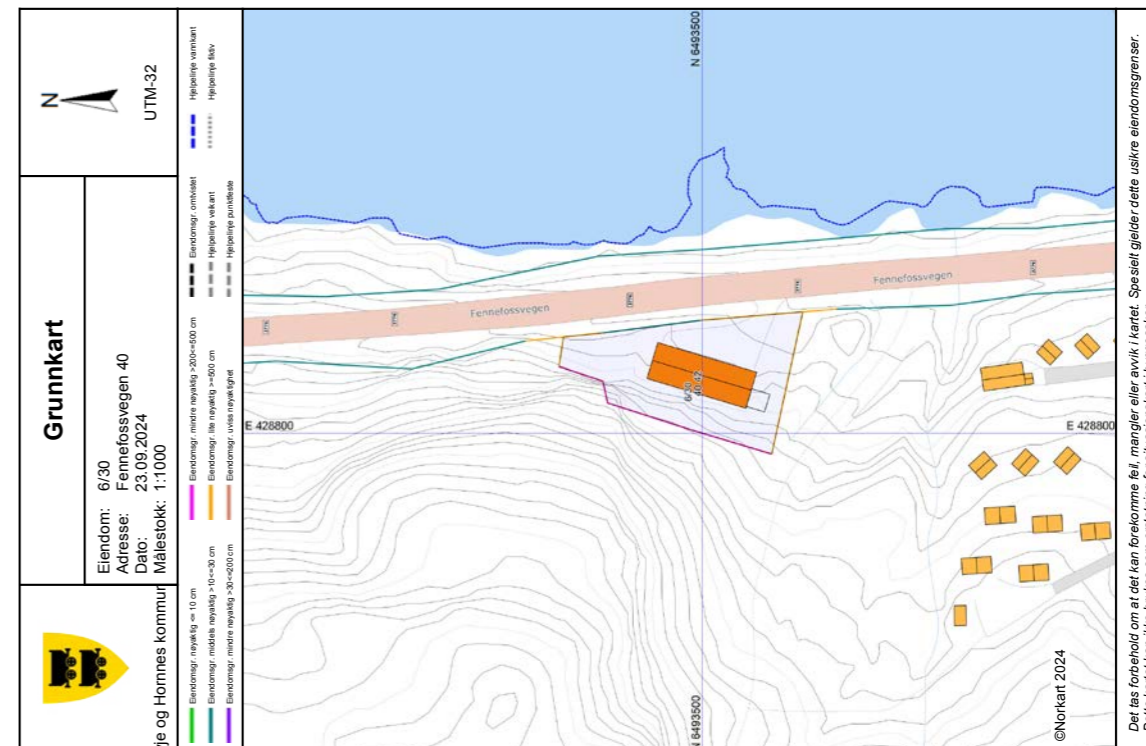
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		14.09.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Fennefossvegen 40	H0101	6/30	0	4	1	0	Kjøkken
Bolig	Fennefossvegen 42	H0101	6/30	0	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	2	0	0	0	0	0	0
U01	0	0	0	0	0	0	0





Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

Utskriftsdato: 23.09.2024

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	6	Bruksnr.	30	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	---	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	68242769	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	167795641	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Fennefossvegen 40, 4737 HORNNES

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Konvertert ildsted		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
25.04.2013	Branntilsyn	16.12.2020	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 68242769

BruksenhetId	68242768	Bygningstype	Bolig
--------------	----------	--------------	-------

Bygningsnummer	167795641	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Fennefossvegen 42, 4737 HORNNES

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 68242768

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.



Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

Utskriftsdato: 23.09.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Evje og Hornnes kommune

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	6	Bruksnr.	30	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fennefossvegen 40, 4737 HORNNES								

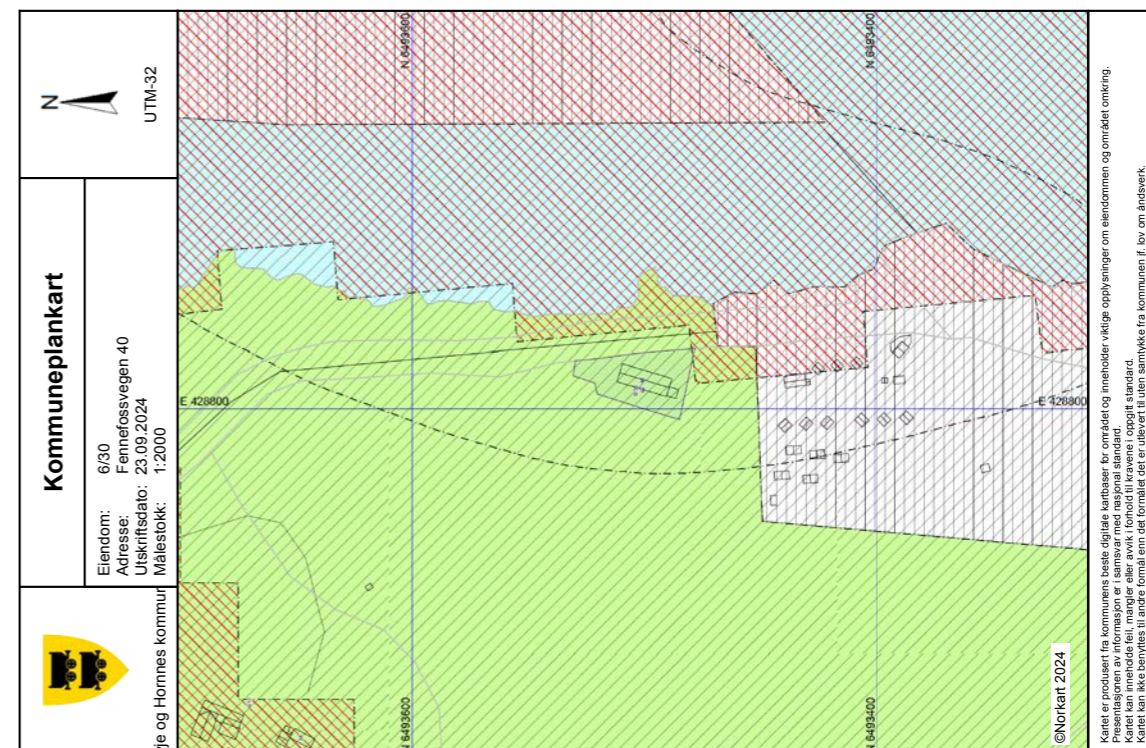
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
64129937	1634	16.11.2023	Stipulert forbruk	200

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

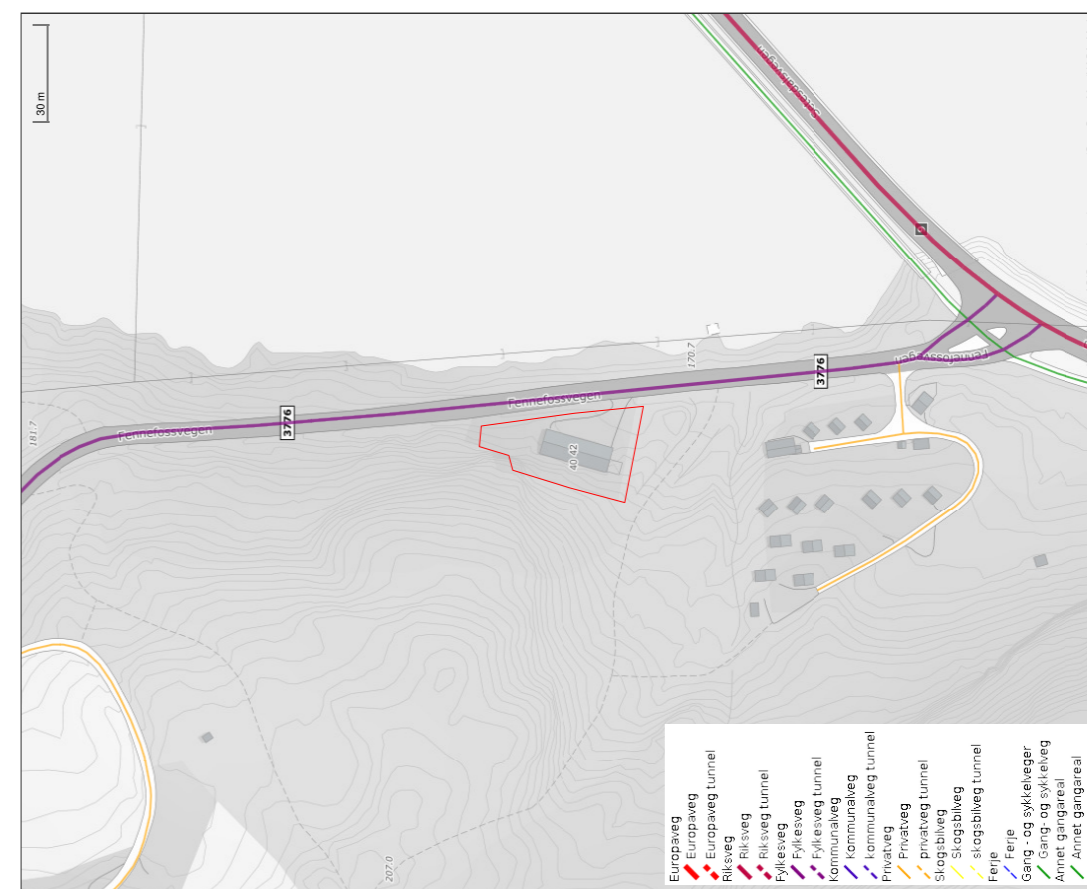
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Utskriftsdato: 23.09.2024



Vegstatuskart for eiendom 4219 - 6/30//



	Evje og Hornnes kommune Org.nr.: 964 966 109 Telefon: 37 93 23 00 E-post: post@e-h.kommune.no	Utskriftsdato: 23.09.2024

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	6	Bruksnr.	30	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Fennefossvegen 40, 4737 HORNNES								

Restanser og legalpant

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

<p>Kommunale restanser kr. 7.560,38, gjelder 2. og 3.kvt, 2. kvartal forfalt 05.07.24 og 3. kv. forfaller 05.10.24. Gjør oppmerksom på at vannmåler ikke er avlest siden nov. 21, kun stipulert, så denne er ikke hensyntatt i restansen.</p> <p>Kommunale avgifter 2024:</p> <table> <tr> <td>Abonnementsgebyr vann</td> <td>kr. 1.752,- + mva</td> </tr> <tr> <td>Forbruk vann</td> <td>kr. 15,75 pr. m3 + mva</td> </tr> <tr> <td>Std. Renovasjon</td> <td>kr. 3.208,- + mva</td> </tr> <tr> <td>240 l restavfallsdunk</td> <td>kr. 928,- + mva (denne kan sies opp)</td> </tr> <tr> <td>Feiegebyr</td> <td>kr. 453,- X 2 (2 feiegebyr)</td> </tr> <tr> <td>Slamgebyr</td> <td>kr. 1.168,- + mva</td> </tr> </table>	Abonnementsgebyr vann	kr. 1.752,- + mva	Forbruk vann	kr. 15,75 pr. m3 + mva	Std. Renovasjon	kr. 3.208,- + mva	240 l restavfallsdunk	kr. 928,- + mva (denne kan sies opp)	Feiegebyr	kr. 453,- X 2 (2 feiegebyr)	Slamgebyr	kr. 1.168,- + mva	
Abonnementsgebyr vann	kr. 1.752,- + mva												
Forbruk vann	kr. 15,75 pr. m3 + mva												
Std. Renovasjon	kr. 3.208,- + mva												
240 l restavfallsdunk	kr. 928,- + mva (denne kan sies opp)												
Feiegebyr	kr. 453,- X 2 (2 feiegebyr)												
Slamgebyr	kr. 1.168,- + mva												

Beløpet er eksklusiv eventuelle morarenter. Ta kontakt med oss når oppgjør dato er satt slik at vi kan beregne skyldig beløp inklusiv morarenter.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFOESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Kulturminnerapport



Eiendom	4219 6/30		
Utskriftsdato	23.09.2024	Antall datasett	4

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.

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

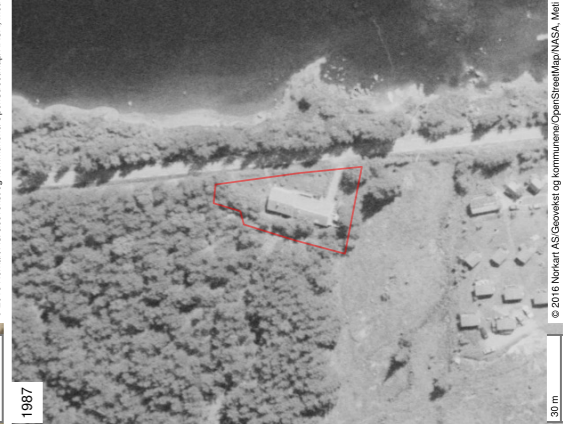
- Kulturminner - Fredete bygninger
- Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK

Ortofotorapport for eiendom 4219 - 6/30//

Utskriftsdato: 23.09.2024



Det tas forbehold om manglende eller fullstendige opplysninger i dette dokument. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.





Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

Utskriftsdato: 23.09.2024

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	6	Bruksnr.	30	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fennefossvegen 40, 4737 HORNNES								

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

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplan Evje og Hornnes 2020-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.02.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/1601/200227-kp-gjeldende-bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 998 m ² Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende



Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

Utskriftsdato: 23.09.2024

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	6	Bruksnr.	30	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fennefossvegen 40, 4737 HORNNES								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Feiing	962,50 kr
Renovasjon	5 170,00 kr
Slam	950,00 kr
Vann	5 815,01 kr
Sum	12 897,51 kr

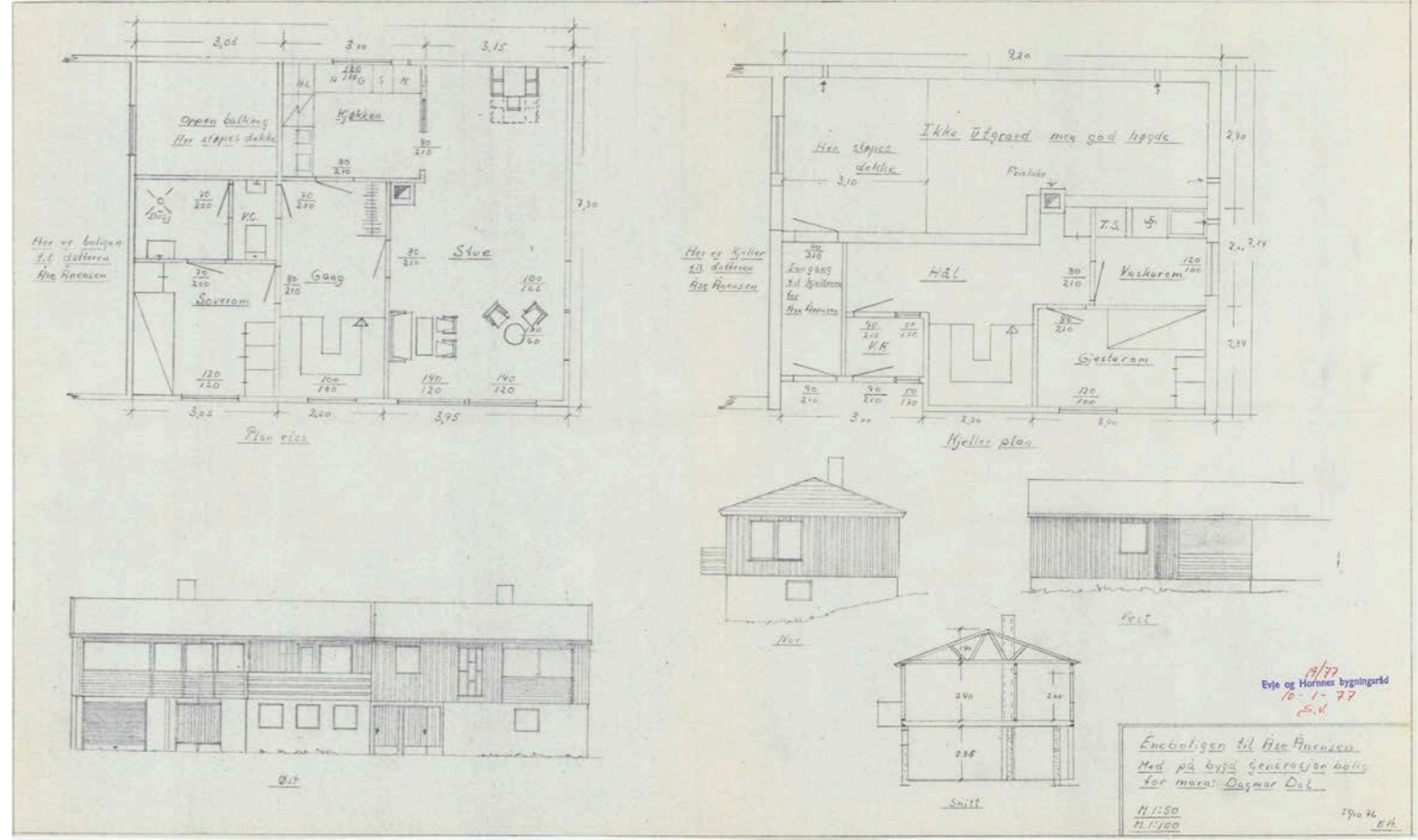
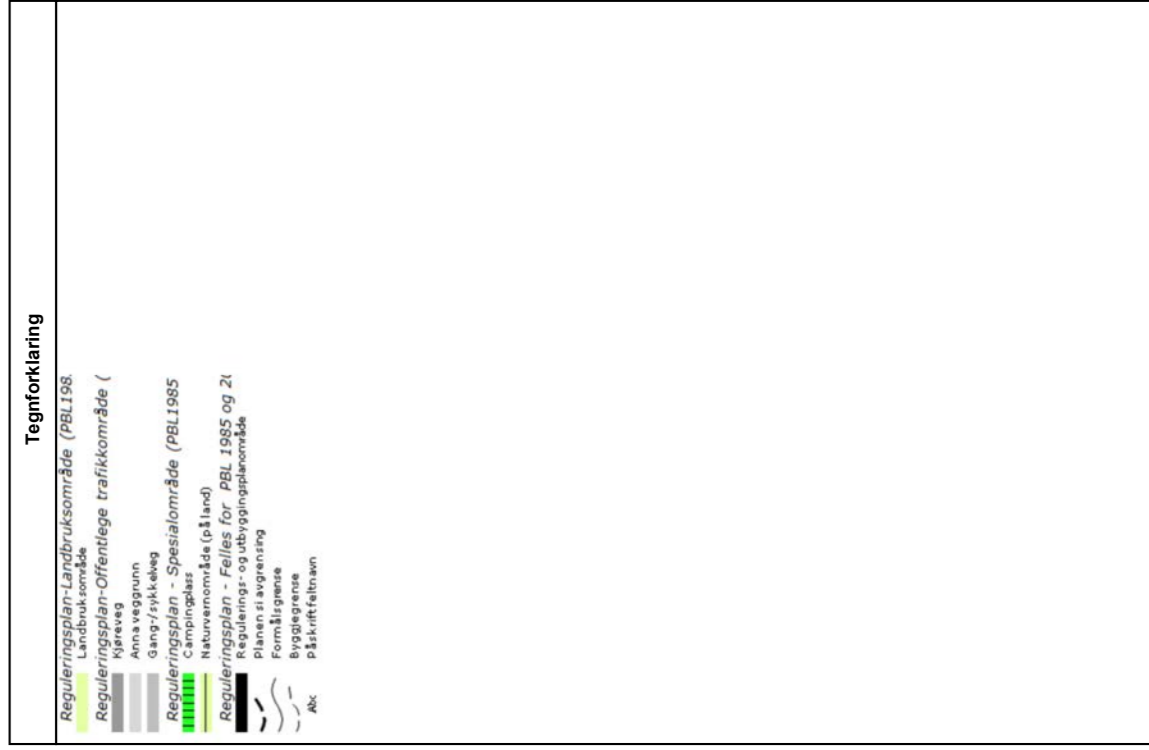
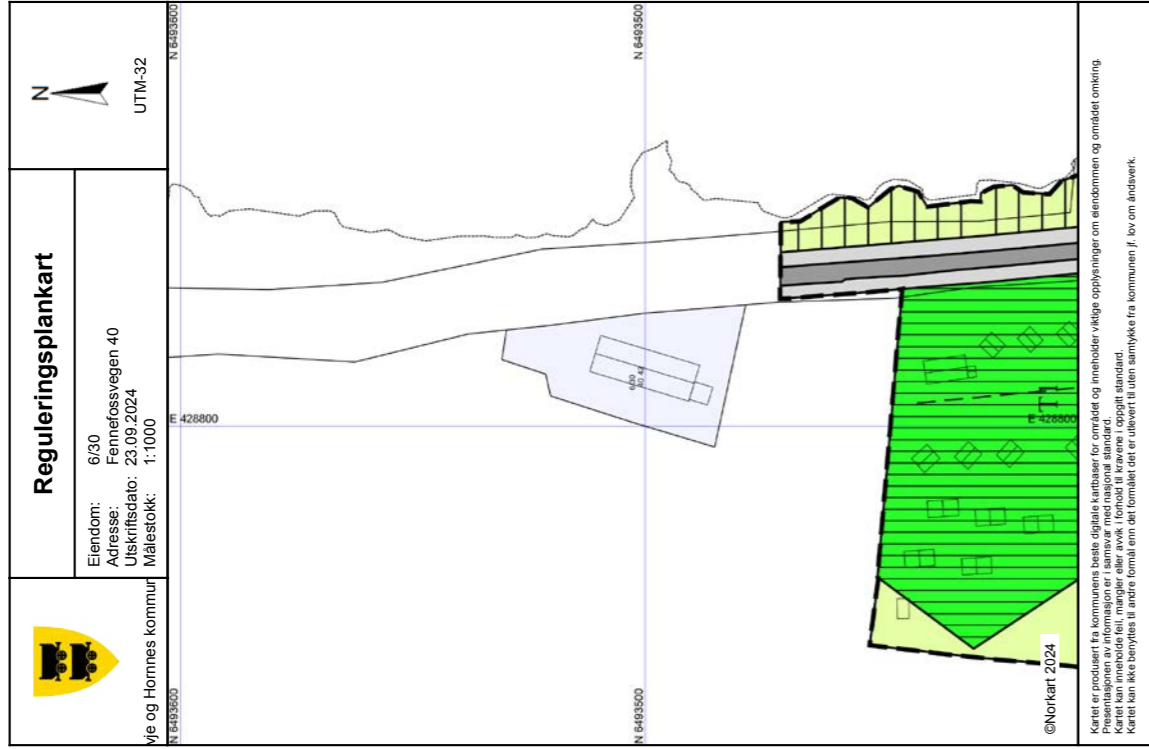
Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år	
Abonnem.gebyr vann	1 stk	2 190,00 kr	1/1	0 %	2 190,00 kr	1 642,50 kr	
Å konto vann	228 m3	19,69 kr	1/1	0 %	4 488,75 kr	3 366,56 kr	
Std Renovasjon	1 stk	4 010,00 kr	1/1	0 %	4 010,00 kr	3 007,50 kr	
Større dunk 240 l rest	1 stk	1 160,00 kr	1/1	0 %	1 160,00 kr	870,00 kr	
Feiing/Tilsyn 2024	2 stk	453,00 kr	1/1	0 %	906,00 kr	906,00 kr	
Slam < 4,5 M3	1 stk	1 460,00 kr	1/1	0 %	1 460,00 kr	1 095,00 kr	
					Sum	14 214,75 kr	10 887,56 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:



MØTEBOK

Blad

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Evje og Hornnes	Bygningsrådet	Teknisk kontor	10.01.77

Sak nr.

19/77: Dagmar Dahl, 4670 Hornnes.
Søknad om byggjeløyve for på-bygg til bustadhus på
gnr. 6, bnr. 30, Brinken.

Framlagt:

- 2 stk. byggemeldingar dagsett 4.12.76,
- 1 " melding til forsyningsnemnda,
- 2 " situasjonsplanar M= 1:500,
- 2 " plan-, snitt- og fasadeteikningar,
innstilling om disp. søknad frå vegsjefen i Aust-Agder.

Framlegg til vedtak:

Byggemeldinga blir godkjent på vilkår av at:

1. Arbeidet blir utført i samsvar med byggemelding
og godkjente teikningar.
2. Bygningslov, byggeføresegner og gjeldande vedtekter
vert følgde.
3. Kjellaryttervegg på husets "baksida" må avstivast.

Framlegget til vedtak vart samrøystes vedteke.

Sign.

Utskrift sendt til

Dagmar Dahl, 4670 Hornnes.
Vegsjefen i Aust-Agder.
Fylkesforsyningsnemnda.

42/66
Evje og Hornnes bygningsråd

Evje, 14. nov. 1966.

Herr Torleiv Anensen,

H o r n n e s.

Utskrift frå Evje og Hornnes bygningsråds møtebok.

Sak 42/66. Torleiv Anensen søker i skriv av 11/10 -66 om løyve
til å nytta bramherdige plater i taket i garasjeromet
i staden for betongdekke.
Jfr. sak 35/66.

Vedtak samrøystes: Saka vart utsett.

Rett utskrift: A. Lidland.

Grunnen for at saka vart utsett var at det skal koma nye byggjeføre-
segner frå 1/1 1967. Dersom det vert gjort lempningar i dei nye føre-
segnene når det gjeld garasjer å kjellaren slik at brannherdige plater
vert godkjent i taket skal dette koma Dykk tilgode.

Eg for min del har lite tro på at det vert gjort noko lempningar som
nemd ovanfor. Men då De ikkje skal byggje før i februar 67 så kan De
vel vente og sjå.

Eg vil og gjera merksam på at det går an å få kjøpt ferdige "stav" i
lettbetong som De kan nytta over garasjeromet.

Eg kan heller ikkje forstå meg på det De skriv om å måtte hugge Dem
ned i murene dersom De må nytte støypt dekke. Det kan De støpe oppå
murene som dei er. Det har eg i si tid gjort sjøl.

Eg visar forevrig til § 3 punkt 1 og 2 i dei no gjeldande byggjeføresegner
Dersom det ikkje vert gjort lempningar i desse må De nytta støypt dekke
slik som De tidlegare har fått godkjent byggjeplane.

d.s.

Kopi -

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)		
#670 Hornnes		6/30		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Tilbygg	Bustad	4.12.76	10.01.77	19/77
Byggherre	Adresse		Tif.	
Dagmar Dahl	4670 Hornnes		1452	
Anmelder	Adresse		Tif.	
Ansvarshavende		Adresse		Tif.

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Grunnmuren lyt pussast utvendig.

Arbeidet må være utført innen:

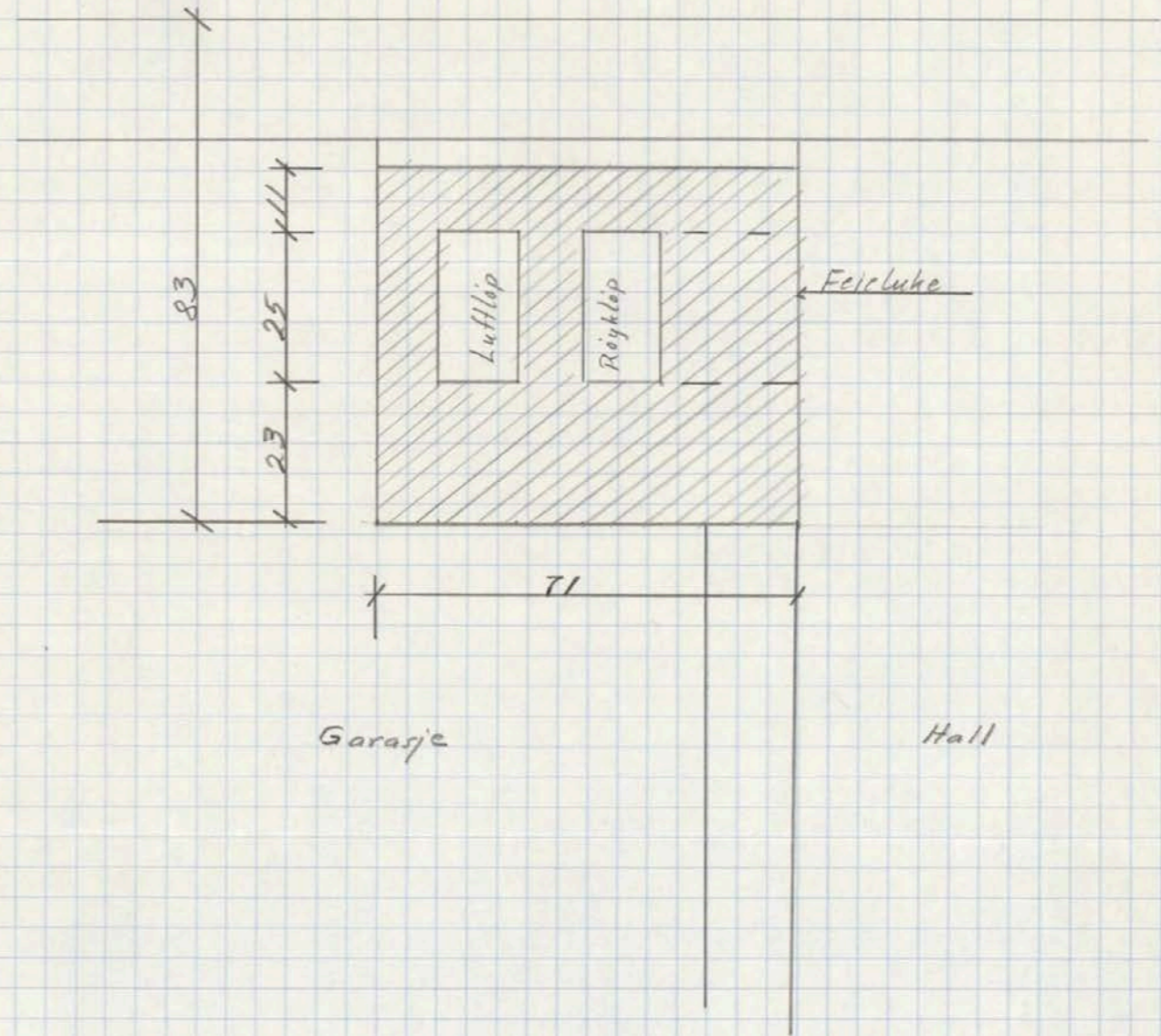
Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Evje,	Evje og Hornnes kommune
5.07.78	Teknisk kontor
	<i>[Signature]</i>
	Underskrift

Sendes til

Byggherre Anmelder Ansvarshavende Byggeløyvernmyndighet

Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 1-77



G. Block Watne
13/4-67
Jakobien

Nabolagsprofil

Fennefossvegen 40 - Nabolaget Dåsnes/Hornnes - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚗 Dåsnes nord Linje 170	6 min 🚶 0.4 km
✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 🚗

Skoler

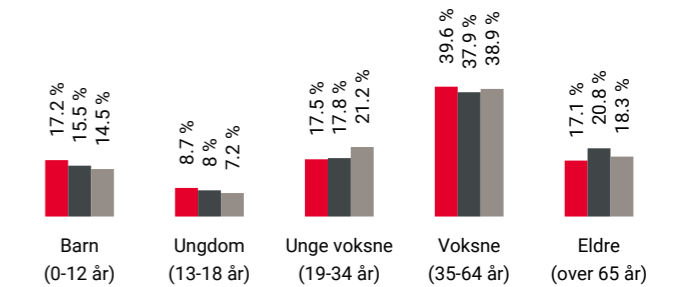
Hornnes barneskule (1-7 kl.) 105 elever, 7 klasser	22 min 🚶 1.6 km
Evje ungdomsskule (8-10 kl.) 172 elever, 8 klasser	5 min 🚗 3.4 km
Setesdal vgs avd. Hornnes 210 elever, 11 klasser	18 min 🚶 1.3 km

🔒 Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

📐 Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

🏠 Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



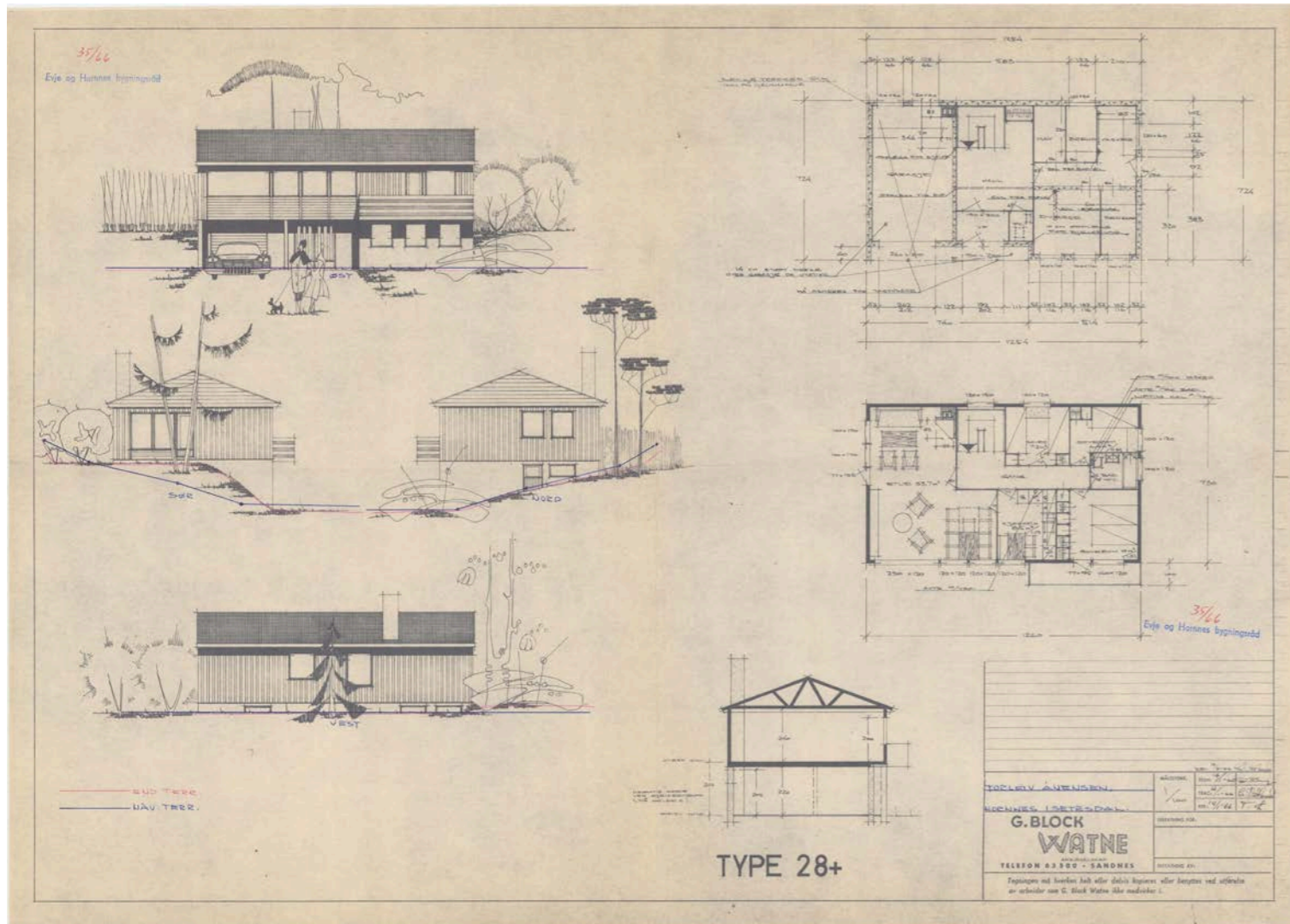
Område	Personer	Husholdninger
Dåsnes/Hornnes	745	337
Evje	2 793	1 411
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager



Hornnes barnehage (1-5 år) 48 barn	20 min 🚶 1.4 km
Babuschka barnehage (1-5 år) 15 barn	4 min 🚗 2.6 km
Oddeskogen barnehage (1-5 år) 110 barn	6 min 🚗 4.1 km

Dagligvare


Joker Dåsnes PostNord	21 min 🚶 1.6 km
Rema 1000 Evje Post i butikk, PostNord	23 min 🚶 1.7 km




Primære transportmidler







-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

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

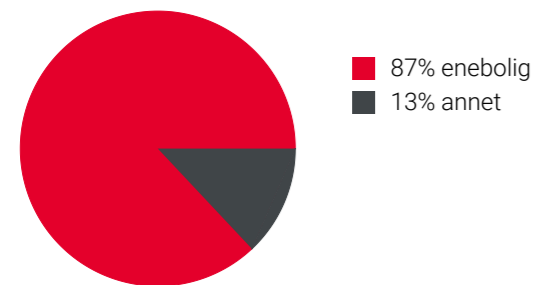
 **Gateparkering**
Lett 93/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 89/100

Sport

-  Hornnes stadion 17 min 
Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle... 1.3 km
-  Hornnes skole 21 min 
Ballspill 1.6 km
-  Treningssenter 18 min 

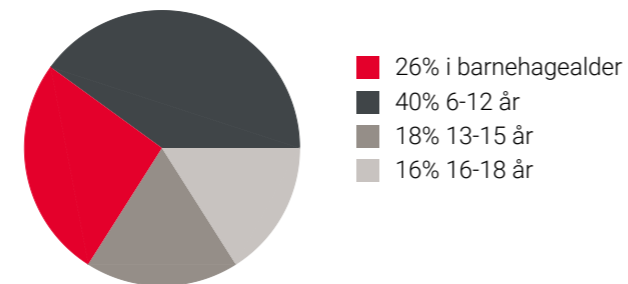
Boligmasse



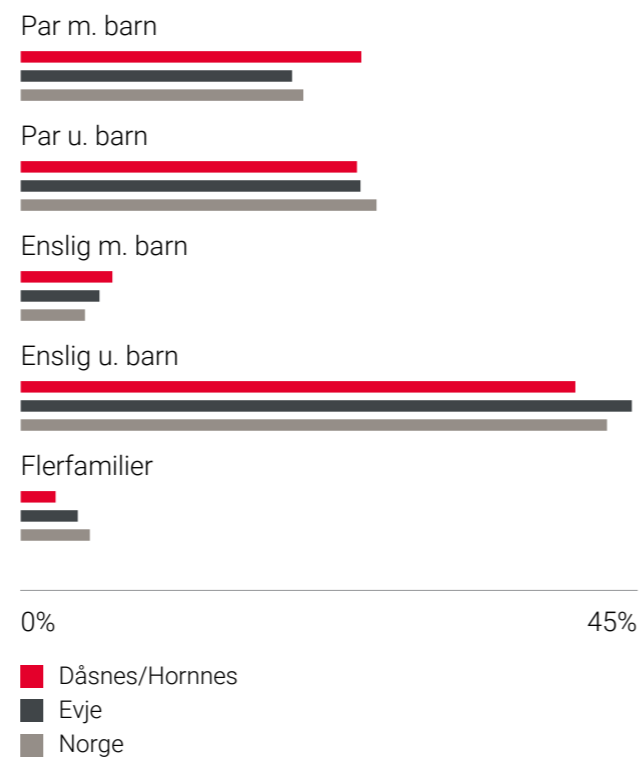
Varer/Tjenester

-  Vitusapotek Evje 3 min 
-  Evje Vinmonopol 3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

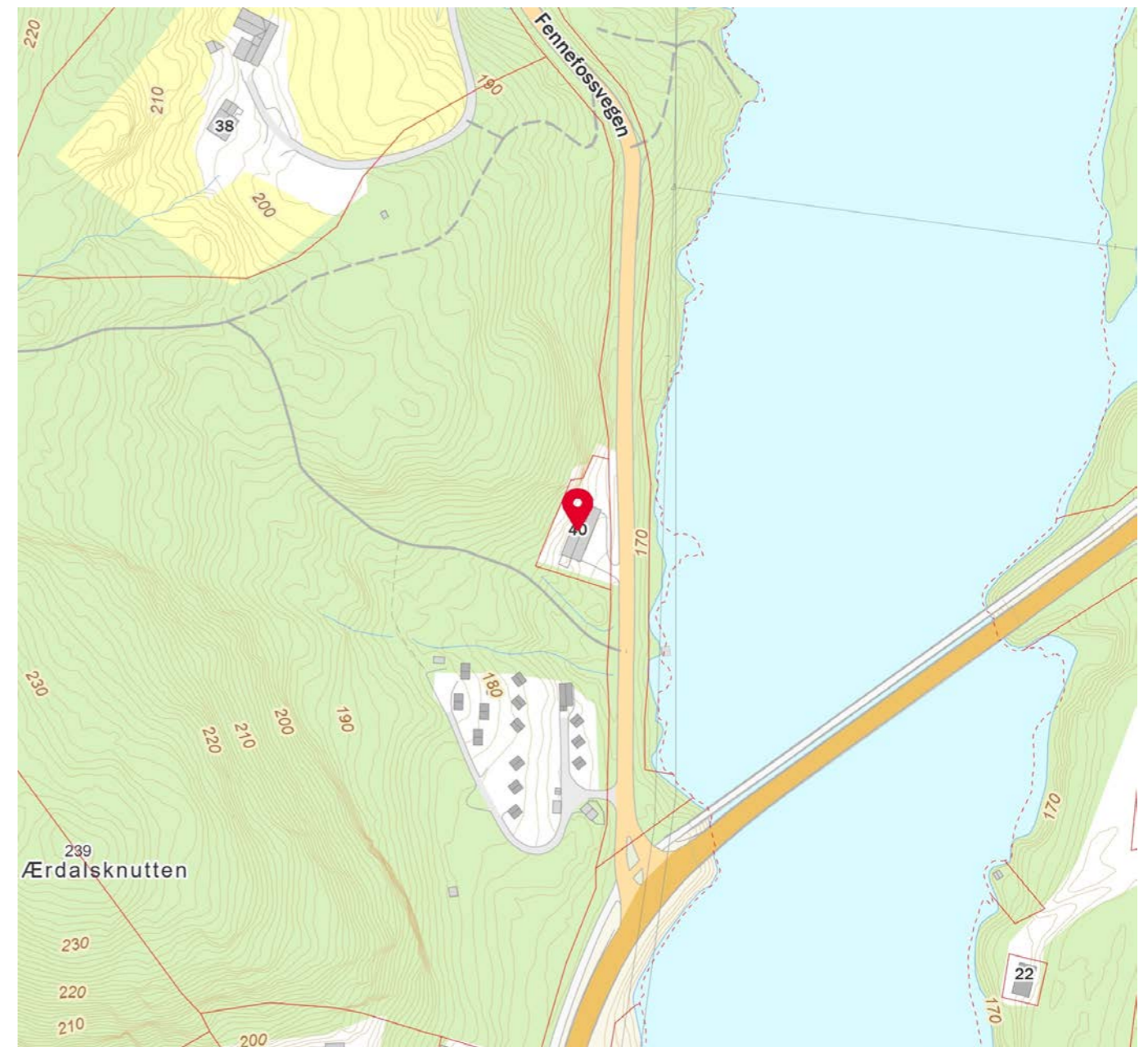
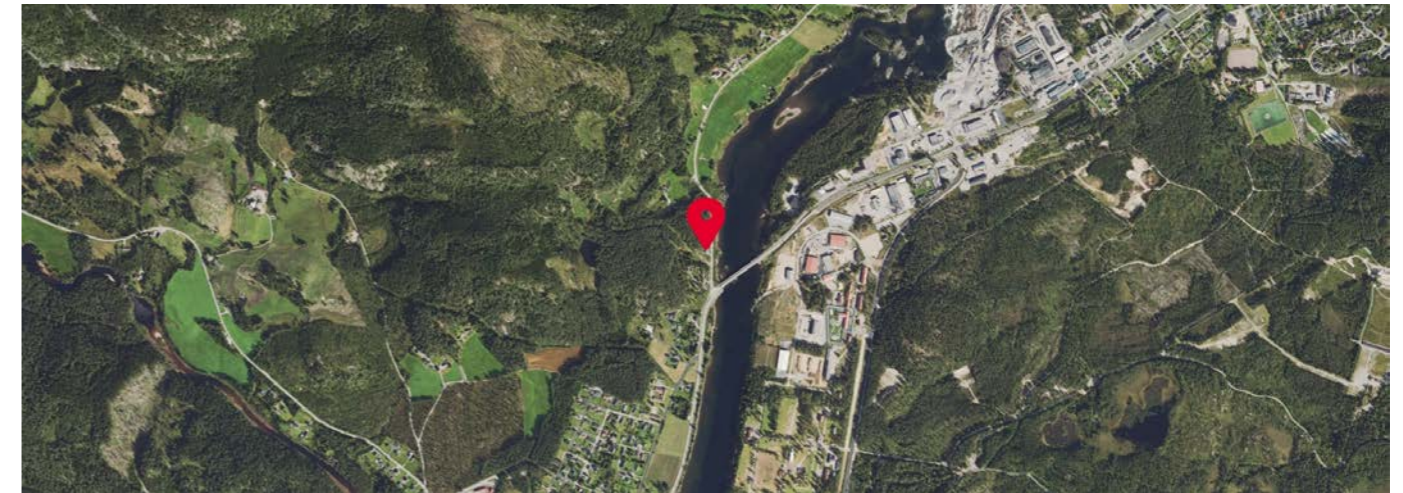


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





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 eigeendom (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, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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 baderomsinnredning, 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. Veggglamper, krokhengte 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 uterangementer 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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).

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Fennefossvegen 40/42
4737 HORNNES

Meglerforetak: Aktiv Sørlandet
Saksbehandler: Tommy Svendsen

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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 salgssoppgave 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: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre