



aktiv.

Bakkevegen 66, 4544 FOSSDAL

**Eikerapen. Godt vedlikeholdt hytte
med innlagt vann/ avløp og strøm.
Flott utsikt.**



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 1 690 000,-
Omkostn.: Kr 43 600,-
Total ink omk.: Kr 1 733 600,-
Selger: Kjell Toralf Hodne

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1987
BRA-i/BRA Total 76/76 kvm
Tomtstr.: 570.9 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 30, bnr. 17
Oppdragsnr.: 1408250151

Eikerapen. Godt vedlikeholdt hytte med innlagt vann/ avløp og strøm. Flott utsikt.

Velkommen til Bakkevegen 66 i Åseral kommune. Vi her en fin hytte i Eikerapen for salg. Hytta er fra 1987 og har god standard. Her er innlagt strøm og kommunalt vann/ avløp. Hytta fremstår som godt vedlikeholdt og ligger i et veletablert hyttefelt. Inneholder:Vindfang, gang, toalettrom, bad, stue/ kjøkken, 3 soverom og bod. Eiendommen er en selveiertomt på 571 kvm og er pent opparbeidet. Hytta har en stor terrasse og flott hage. Her er gode solforhold og flott utsikt til Ørevatn. Ca 100 meter til parkeringsplass. Eikerapen er et spennende turistområde med Eikerapen alpintsender og Eikerapen gjestegård. Området byr også på flotte turmuligheter og er et godt utgangspunkt for å besøke spennende steder i Indre Agder. Velkommen.

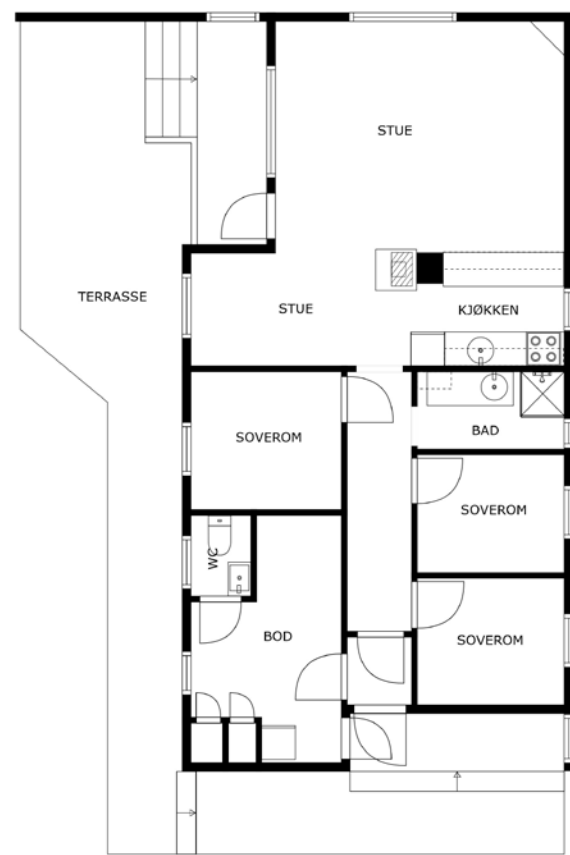


Innhold

Velkommen2
Om eiendommen26
Tilstandsrapport34
Egenerklæring56
Forbrukerinformasjon89
Budskjema91

Plantegning

1. etasje



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

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







Utsikt til Ørevatn.





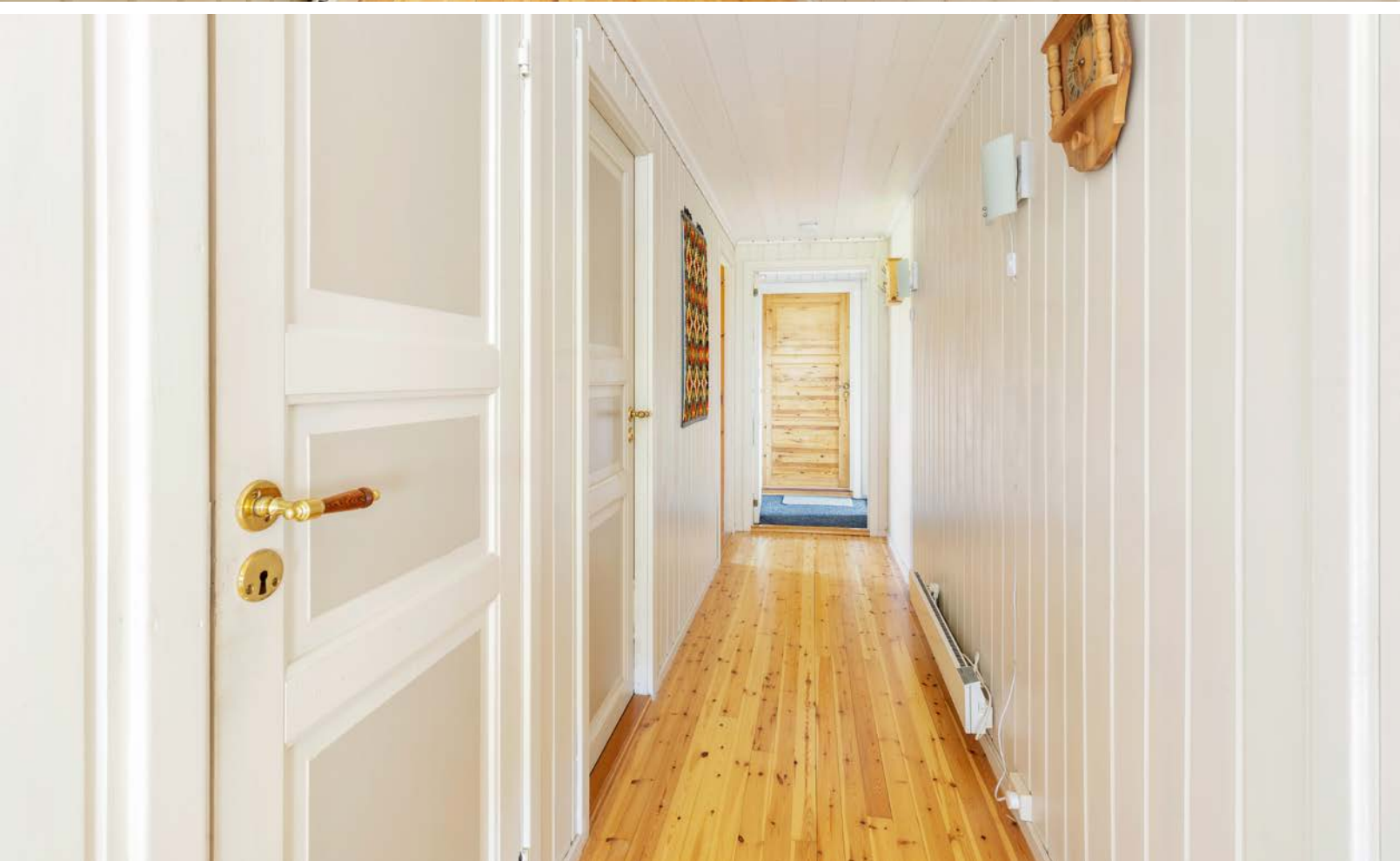
Separat bad og toalettrom.





Soverom 3















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: 76 m²

BRA totalt: 76 m²

TBA: 49 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 76 m² Vindfang, gang, stue/ kjøkken, bad, toalettrom, 3 soverom og bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

49 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

570.9 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er meget pent opparbeidet. Her er stor hage som er rikt beplantet med frukttrær og prydbusker. Ellers er det en stor terrasse hvor man har flott utsikt og gode solforhold.

Tomten ligger på en høyde og man ser utover Ørevatn

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert hyttefelt i Eikerapen.

Eikerapen er et spennende turistområde både sommer som vinter. Like ved har man Eiekrapen alpintsenter med skitrekk for store og små, og Eikerapen gjestegård med restaurant og bar.

Fjellandskapet på Eikerapen og i Åseral tilbyr gode fiskemuligheter, fine turstier og merkede fjellturer. I tillegg så har man et godt utgangspunkt til en rekke spennende utfartssteder i Indre Agder.

Adkomst

Det er adkomst til eiendommen fra både Verdalsveien 4040 og Eiekerapsveien 4038.

Se etter skilting fra Aktiv Eiendomsmegling ved annonsert fellesvisning.

Bebyggelsen

Det er primært fritidsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Torleif Fjellestad

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i tre.

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har stående bordkledning av under og påbord.

Etasjeskiller er av trebjelkelag med furugulv og underliggende stubbloft.

Innhold

Velkommen til Bakkevegen 66 i Åseral kommune. Vi her en fin hytte i Eikerapen for salg. Hytta er fra 1987 og har god standard. Her er innlagt strøm og kommunalt vann/ avløp. Hytta fremstår som godt vedlikeholdt og ligger i et veletablert hyttefelt. Her er alt på en flate og inneholder: Vindfang. Stor bod med god oppbevaringsplass. Bad med servant og dusjkabinett. Toalettrom. Romslig stue med vedovn og utgang til terrasse. Kjøkken med

innredning i heltre. 3 soverom. Gang med adkomst til hems. Hemsen har lav takhøyde men har god plass.

Eiendommen er en selveiertomt på 571 kvm og er pent opparbeidet. Ved hytta er det en stor terrasse og det er hage med frukttrær og beplantning. Eiendommen ligger på en høyde med flott utsikt utover Ørevatn og har gode solforhold. Det er ca. 100 meter til parkeringsplass.

Eikerapen er et spennende turistområde med Eikerapen alpint alpintsenter med skitrekk for store og små. Her finnes også Eikerapen gjestegård med restaurant og bar.

Området byr også på flotte turmuligheter og er et godt utgangspunkt for å besøke spennende steder i Indre Agder. Velkommen!

Standard

Hytta holder god standard og har innlagt strøm og kommunalt vann/ avløp.

Her er alt på en flate og inneholder:

Stue:

Stor stue med vedovn som står sentralt i rommet. Her er god plass til sittegruppe m.m. Fra stuen er det fin utsikt, og det er utgang til terrasse.

Kjøkken:

Lite men praktisk kjøkken med innredning i heltre. Overskap på den ene siden er gjennomgående, og det er plass til spisebord like ved kjøkkenet.

Bad:

Badet inneholder stor servant med god skaplass og dusjkabinett.

Toalettrom:

Separat toalettrom med servant.

Soverom 1:

Stort hovedsoverom med plass til dobbeltseng og skap.

Soverom 2:

Romslig soverom med plassbygd køyeseng og skap.

Soverom 3:

Romslig soverom med plassbygd køyeseng og skap.

Bod:

Stor bod med masse oppbevaringsmuligheter.

Gang:

Mellom kjøkken og gang er det adkomst til hems.

Vindfang:

Inngangsparti med hengeplass for yttertøy.

Hems:

Her er lav takhøyde men god plass.

INNVENDIGE OVERFLATER::

Gulv: Furugulv.

Himling/vegger: Panel.

Våtrom: Panel på vegger og furugulv

Toalettrom: Furugulv, malt panel på vegger og himling.

Kjøkken: Furugulv, fliser over kjøkkenbenken, panel i himling og på vegger.

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:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Mangler rekkverk på deler av terrassen med tanke på sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Etasje > Bad > Generell:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE

TILTAK:

Taktekking:

Vurdering av avvik:

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

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

Utvendig veggkonstruksjon:

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Kledningen er noe soltørket og værslitt på de mest utsatte steder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Normalt vedlikehold må beregnes med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.

Vinduer:

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer er blitt noe slitt på utvendig karm og ramme på den mest værutsatte siden.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring. En del vedlikehold må beregnes med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.

Utvendige trapper:

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Konsekvens/tiltak
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Gjelder målt igjennom hele stuen og en merbar skjelheter i gang.
- 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.

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.

Vannledninger:

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannstank:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
 - Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
 - Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg:

Se tilstandsrapport.

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.

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

Parkering
Det er ca. 100 meter til parkeringsplass.

Solforhold
Eiendommen ligger på en høyde og har gode solforhold.

Forsikringsselskap
Storebrand

Energi
Oppvarming
Vedovn og elektrisk oppvarming.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 1 690 000

Kommunale avgifter
Kr 10 236 pr 2024

Info kommunale avgifter
Fakturert beløp i 2024
Avløp: 6 749,82 kr
Feiing: 556,08 kr
Vann: 2 930,32 kr
Sum: 10 236,22 kr

Formuesverdi sekundær
Kr 439 094

Formuesverdi sekundær år
2023

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 30, bruksnummer 17 i Åseral kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest for tilkopling til kommunalt vann og avløp, grøfter, graving datert 23.09.02.
Ferdigattest gjelder ikke for våtrom da det ikke er søkt om dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
23.09.2002.

Vei, vann og avløp
Det er privatvei frem til eiendommen.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.
Delareal: 571 kvm
Arealbruk: Fritidsbebyggelse,Nåværende
Områdenavn: Eikerapen

Adgang til utleie
Utleie er tillatt.

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

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

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

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

42 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

43 600 (Omkostninger totalt)

59 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

62 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 733 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 749 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 752 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 43 600

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris på kr 50 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke: Kr 10 000 Tilretteleggingsgebyr Kr 2 500 Visninger per stk. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle utgifter. Alle priser er inkl.mva.

Ansvarlig megler

Tommy Svendsen

Eiendomsmegler

tommy.svendsen@aktiv.no

Tlf: 464 32 223

Ansvarlig megler bistås av

Tommy Svendsen

Eiendomsmegler

tommy.svendsen@aktiv.no

Tlf: 464 32 223

Oppdragstaker

Sør-Vest Megleren AS, organisasjonsnummer

914747929

Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal

Salgsoppgavedato

02.07.2025

Tilstandsrapport



Bakkevegen 66, 4544 FOSSDAL

ÅSERAL kommune

gnr. 30, bnr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 26.06.2025

Rapportdato: 02.07.2025

Oppdragsnr.: 20127-1856

Referansenummer: RO2141

Foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad

Takstingeniør: Torleif Fjellestad

Vår ref: Kjetil Hodne



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

Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

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



Rapportansvarlig



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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. (etterligning av takstein)
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner med tilhørende deler i fra byggeåret. Pipe er blitt helbeslått over tak.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har stående bordkledning av under og påbord.
Sperrekonstruksjon med noe nedsenket skråhimling i stue/kjøkken.
Hele takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon som ikke er synlig for vurdering.
Alle vinduer har utvendige løse sprosser. De fleste vinduer er topphengslet, et glidehengslet i spisestue og to med fast karm i stue.
3 panelte ytterdører som er funnet i bra stand ut i fra alder på disse.
Større terrasse på flere nivåer på to sider av hytta. Er overbygget ut fra stue og ved inngangsparti.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Furugulv.
Himling/vegger: Panel.
De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

Etasjeskiller er av trebjelkelag med furugulv og underliggende stubbloft.
Underliggende stubbloft ble vurdert på tilgjengelige steder og funnet i bra stand.
Hytta har elementpipe, vedovn og en sotluke.
Innvendig har hytta furu fyllingsdører som er blitt malt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:
Panel på vegger og furugulv og dermed ingen fuksikring. Er ingen sluk og ventilasjon av rommet. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Fuktmåling i selve rommet og underliggende stubbloft er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Furugulv, fliser over kjøkkenbenken, panel i himling og på vegger.
Innredning med furu fyllings fronter med noen glasskap er funnet i bra stand.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:
Furugulv, malt panel på vegger og himling.
Vvs utstyr er funnet i orden.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) uten fordelerskap.
Det er avløpsrør av plast.
Hytta har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Sikringsskapet er plassert i boden og har merkede kurser. Det meste av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.
Hytta har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Delvs avgravd tomt under hytta.
Drenering er ikke synlig for vurdering. Ingen deler av selve hytta ligger under terreng.
Fundamentert ved hjelp av støpte fundamenter med pilarer som har en overliggende jernbjelke for bjelkelaget.
Skråned terreng rundt og under hytta.
Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL)
Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

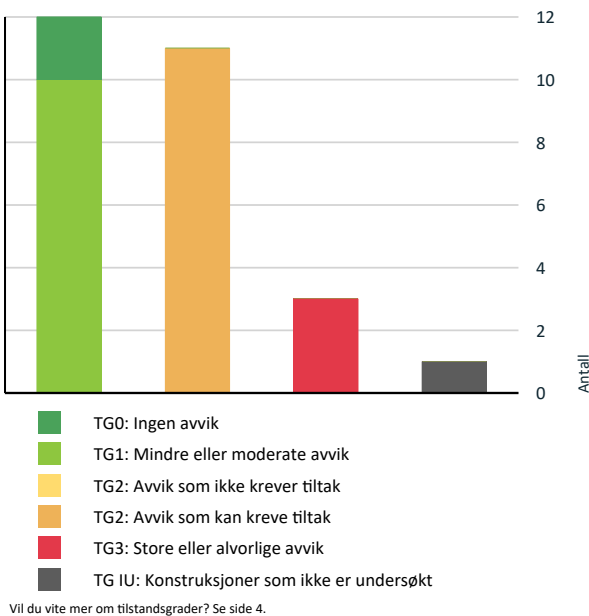
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

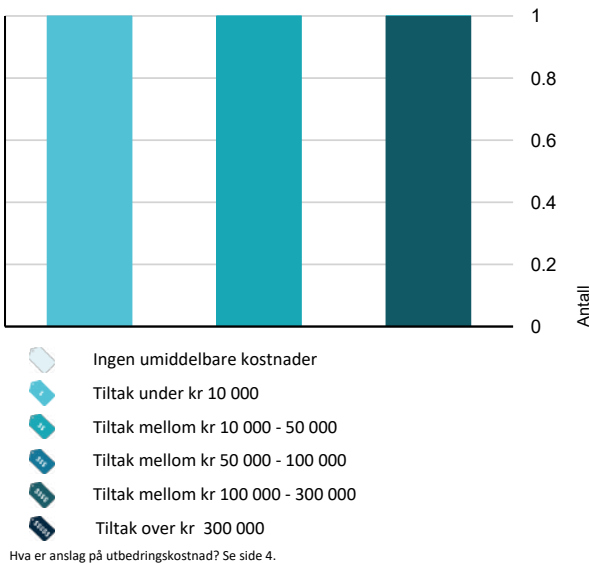
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1987

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

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



Deler av takteckinge

Nedløp og beslag

Takrenner med tilhørende deler i fra byggeåret. Pipe er blitt 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
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Tilstandsrapport



Plastrenner i fra byggeåret.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har stående bordkledning av under og påbord.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Kledningen er noe soltørket og værslitt på de mest utsatte steder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Normalt vedlikehold må beregnes med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.



Ene fasaden.



Deler av kledningen med tilhørende belistninger.



Noe tilgang på luft bak kledningen.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperrekonstruksjon med noe nedsenket skråhimling i stue/kjøkken. Hele takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon som ikke er synlig for vurdering.

Tilstandsrapport



Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon



Bra med luftespalter i gesimser for lufting av lukket takkonstruksjon.

TG 2 Vinduer

Alle vinduer har utvendige løse sprosser. De fleste vinduer er topphengslet, et glidehengslet i spisestue og to med fast karm i stue.

Vurdering av avvik:

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

Vinduer er blitt noe slitt på utvendig karm og ramme på den mest værutsatte siden.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

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



Noe slitt på utvendig karm og ramme.

TG 1 Dører

3 panelte ytterdører som er funnet i bra stand ut i fra alder på disse.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Større terrasse på flere nivåer på to sider av hytta. Er overbygget ut fra stue og ved inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Mangler rekkverk på deler av terrassen med tanke på sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Deler av terrasse i front av hytta.



Overbygget parti.



Ingen rekkverk på deler av terrassen

TG 2 Utvendige trapper

Vurdering av avvik:

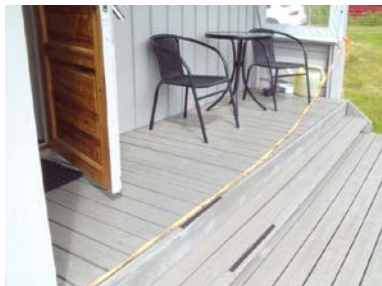
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



Trapp i mellom nivåer.



Mindre trapp ved inngangsparti.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Furugulv.

Himling/vegger: Panel.

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag med furugulv og underliggende stubbloft.

Underliggende stubbloft ble vurdert på tilgjengelige steder og funnet i bra stand.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gjelder målt igjennom hele stuen og en merbar skjevheter i gang.

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.



Deler av underliggende stubbloft

TG 2 Pipe og ildsted

Hytta har elementpipe, vedovn og en sotluke.

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.



Vedovn i stue.



Sotluke i mot kjøkken.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har hytta furu fyllingsdører som er blitt malt.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Panel på vegger og furugulv og dermed ingen fuktsikring. Er ingen sluk og ventilasjon av rommet. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Innredning.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling i selve rommet og underliggende stubbloft er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Furugulv, fliser over kjøkkenbenken, panel i himling og på vegger. Innredning med furu fyllings fronter med noen glasskap er funnet i bra stand.



Deler av innredningen.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



Ventilator.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:
Furugulv, malt panel på vegger og himling.
Vvs utstyr er funnet i orden.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Deler av toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Deler av røropplegget med vannmåler i skap på badet.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.



Avløpsrør i kjøkkenbenken.

TG 1 Ventilasjon

Hytta har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Bereder er plassert i benkeskap på badet.

Tilstandsrapport

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Byggeåret 1987
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja En gjennomgang av noe eldre anlegg av fagfolk ved jevne mellomrom anbefales.

Tilstandsrapport



Hovedinntaket på hems.



Sikringsskapet er plassert i bod.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Hytta har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Delvs avgravid tomt under hytta.

TG 1 Fuksikring og drenering

Drenering er ikke synlig for vurdering. Ingen deler av selve hytta ligger under terreng.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert ved hjelp av støpte fundamenter med pilarer som har en overliggende jernbjelke for bjelkelaget.



Ligger noe jordmasser inntil enkelte pilarer.



Støpt fundament.



Jernbjelke i mellom pilarer.



Pilarer av lettklinkerblokker

TG 0 Terrengforhold

Skråned terreng rundt og under hytta.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

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.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

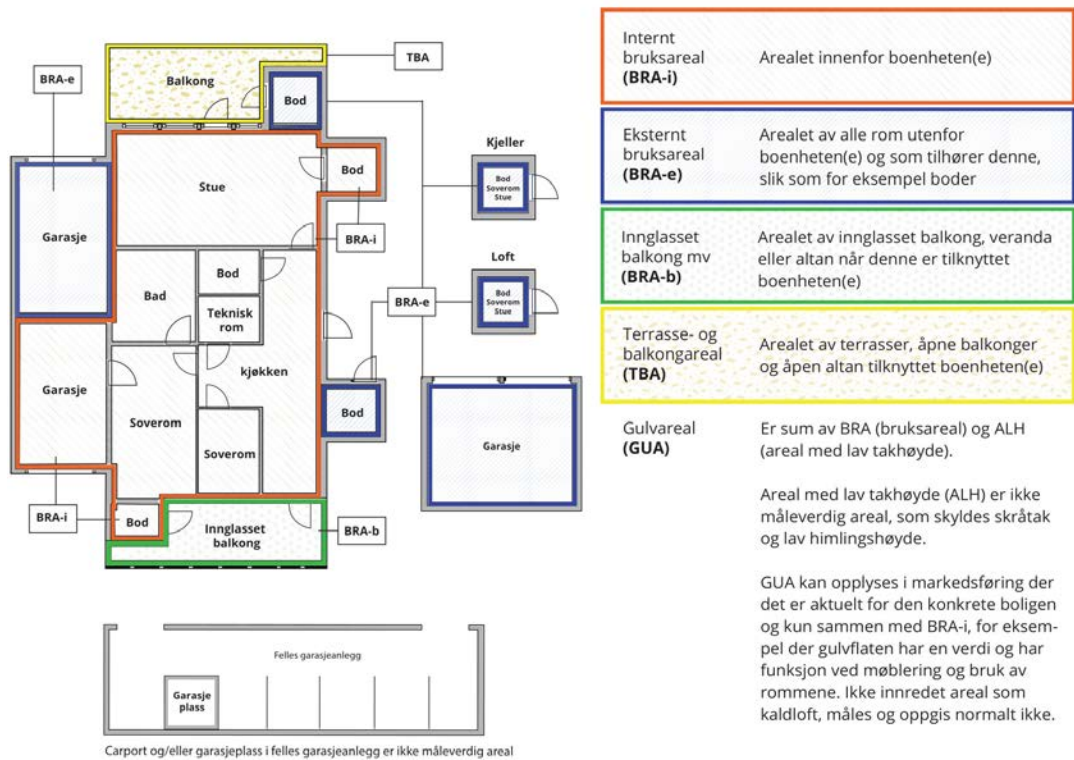
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektroflaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Sørlandet

Oppdragsnr.

1408250151

Selger 1 navn

Kjetil Hodne

Gateadresse

Bakkevegen 66

Poststed

FOSSDAL

Postnr

4544

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

1987

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

30

Antall måneder

5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

storebrand

Polise/avtalennr.

130056

Document reference: 1408250151

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2

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

Svar

Nei
- 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

Nei
- 5

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

☒ Nei☐ Ja
- 6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei☐ Ja
- 7

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

☒ Nei☐ Ja
- 8

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

☒ Nei☐ Ja
- 9

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

☒ Nei☐ Ja
- 10

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei☐ Ja
- 11

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

Svar

Nei
- 12

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

☒ Nei☐ Ja
- 13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei☐ Ja
- 14

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

☒ Nei☐ Ja
- 15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei☐ Ja
- 16

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

Svar

Nei
- 17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei☐ Ja
- 18

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

☒ Nei☐ Ja
- 19

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

☒ Nei☐ Ja
- 20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1408250151

- 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: 1408250151

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

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

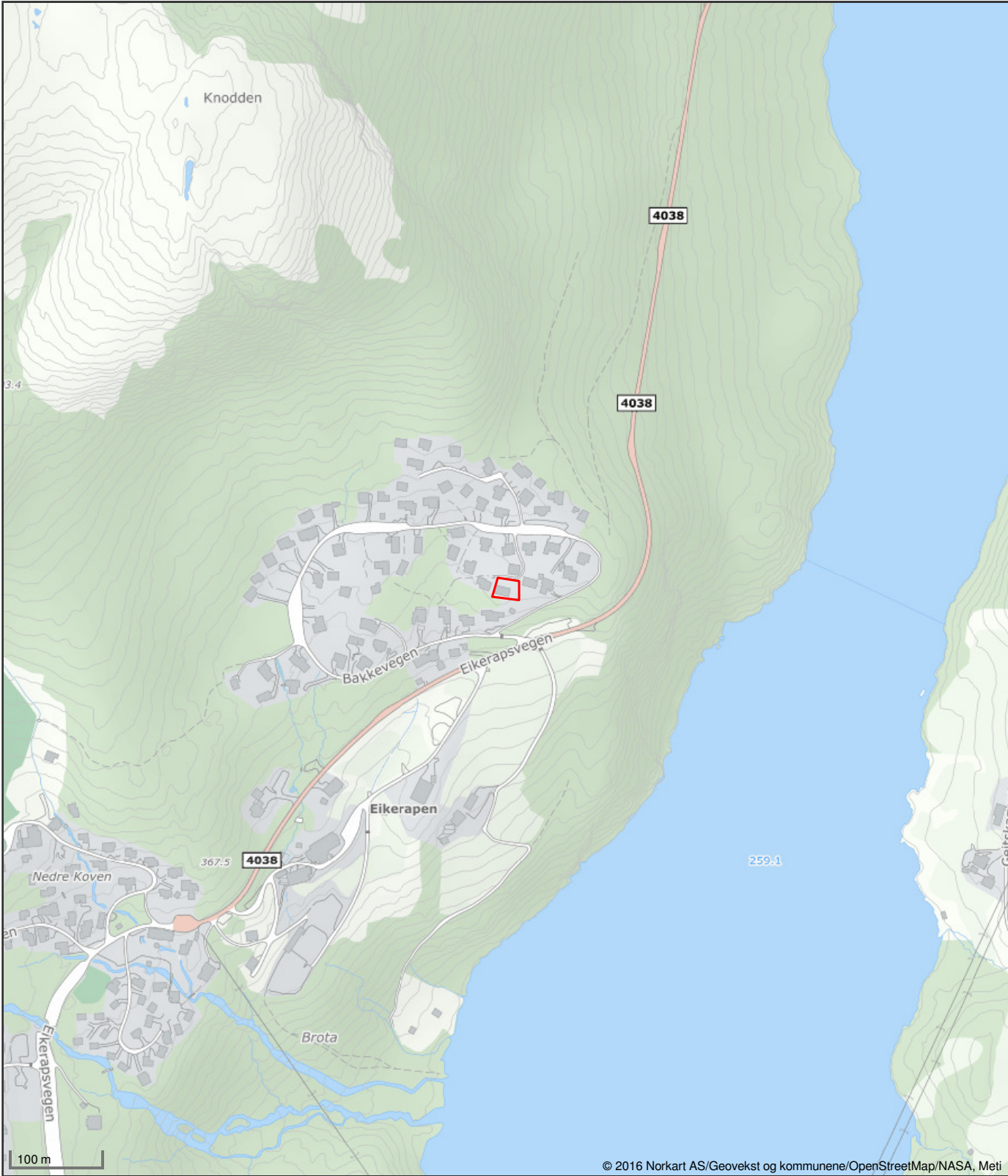
☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

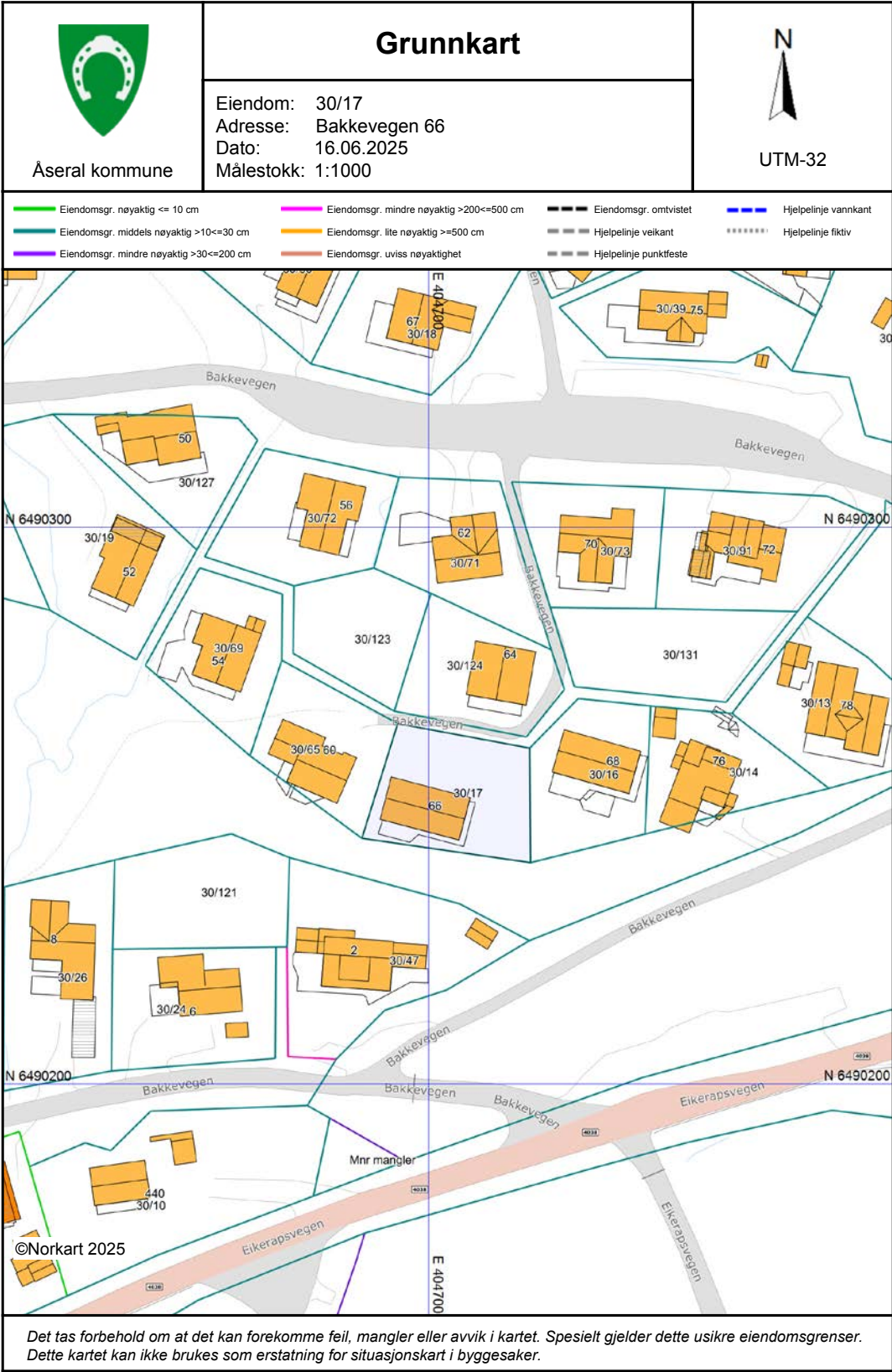
Document reference: 1408250151



Oversiktskart for eiendom 4224 - 30/17//

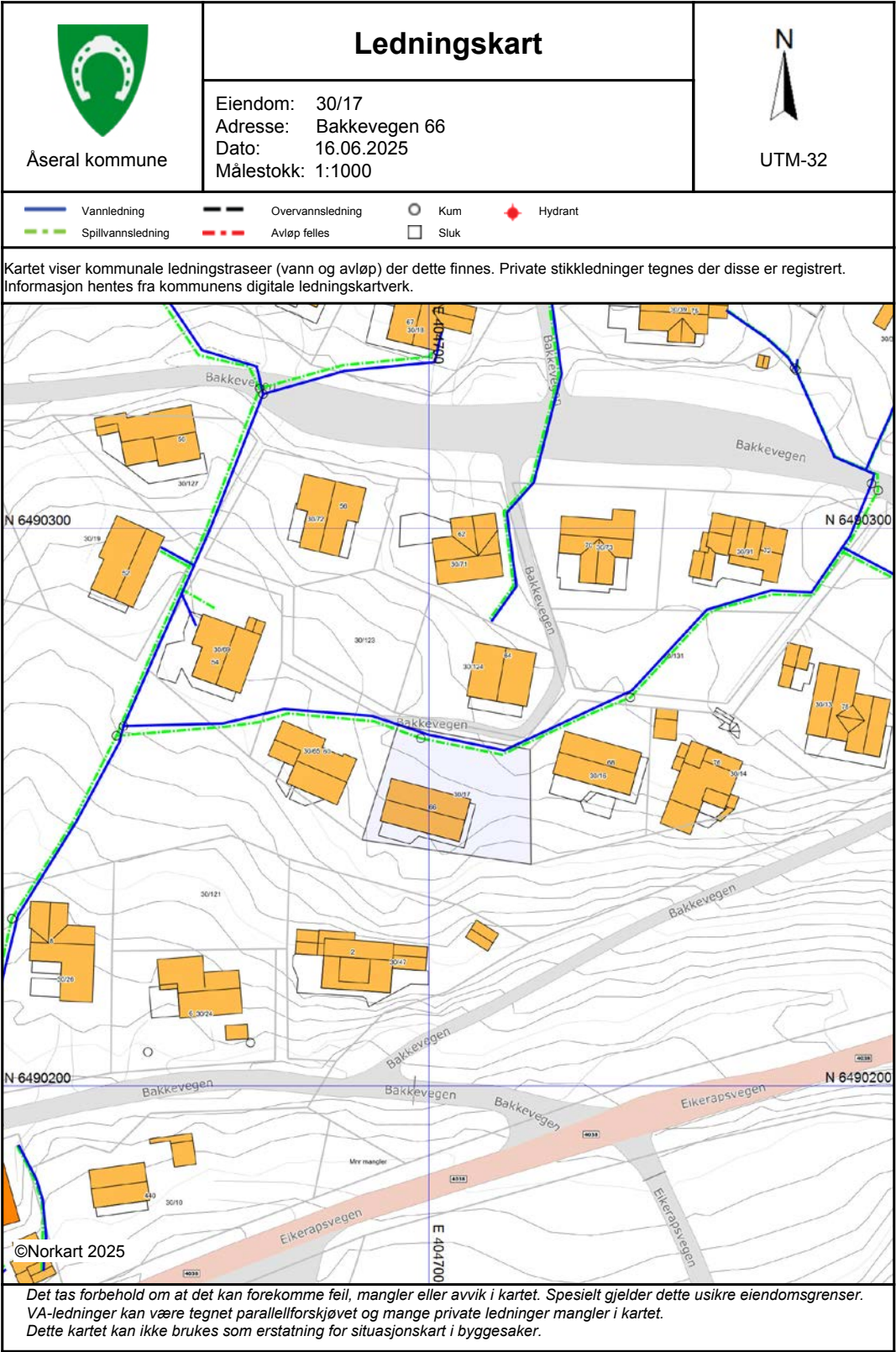


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



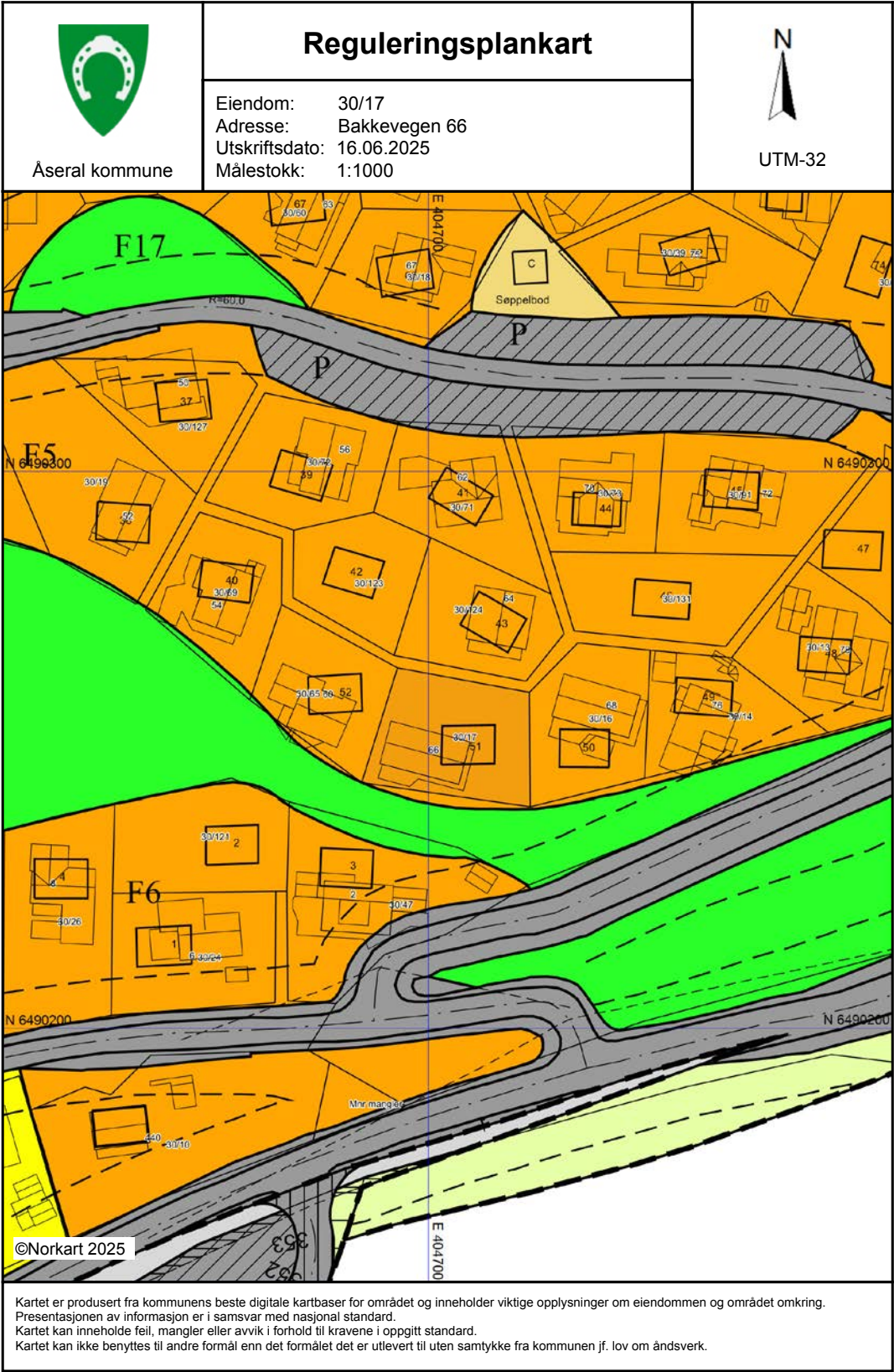


Eiendomskart for eiendom 4224 - 30/17//



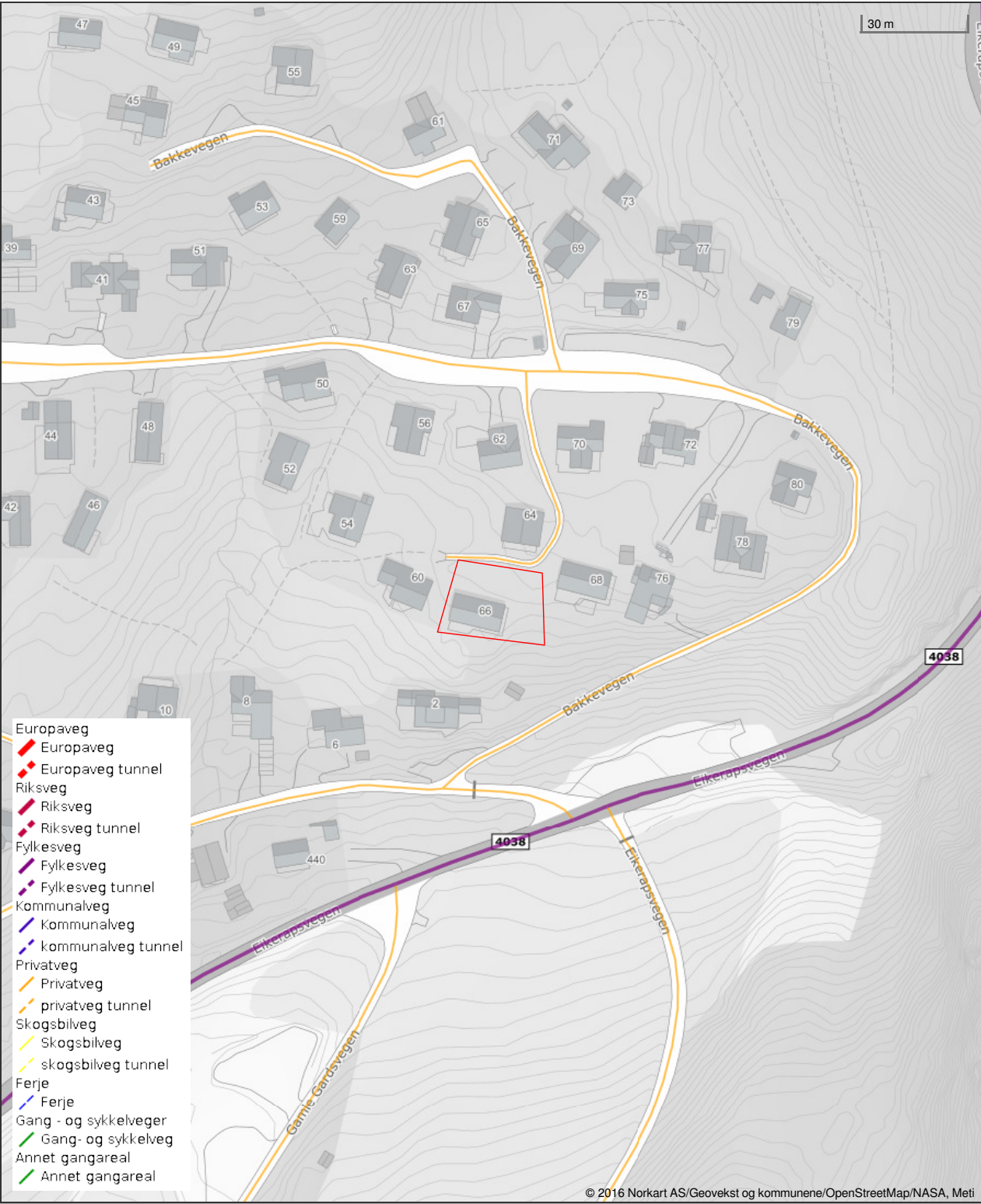
Areal og koordinater for eiendommen

Areal		570,90 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6490252,24	Øst	404703,25
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	6490264,71	404694,43	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			24,14	
2	6490244,09	404687,99	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			21,60	
3	6490239,72	404718,33	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			30,65	
4	6490260,31	404718,17	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			20,59	

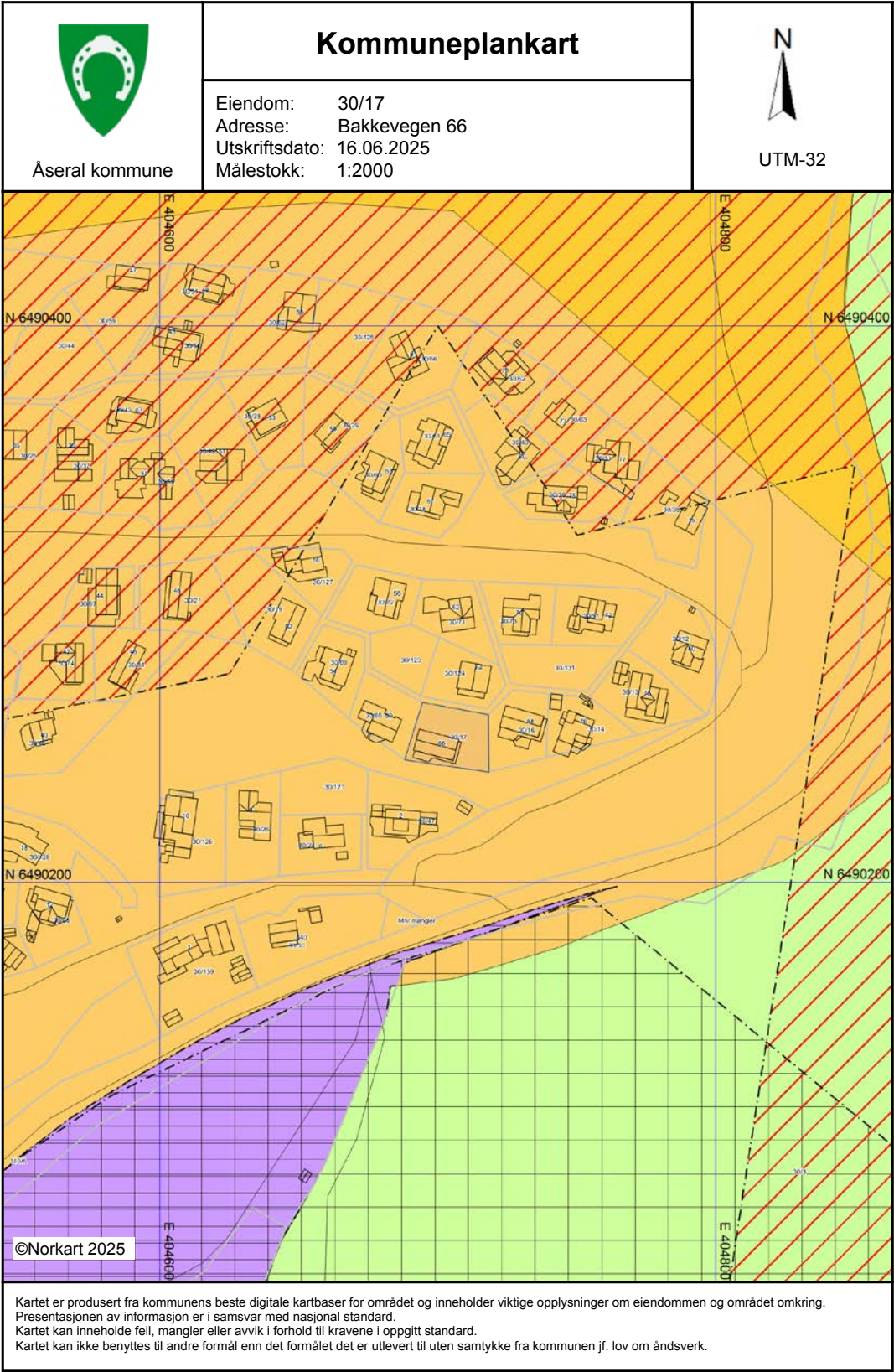




Vegstatuskart for eiendom 4224 - 30/17//



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.



Reguleringsføresegner for reguleringsplan for Eikerapen

Planen er stadfesta av Fylkesmannen 24.09.1986. Mindre endring vedteken av Teknisk utval 14.02.2013 (sak 13/5) vedkomande frittliggjande boder og veg/biloppstillingsplassar.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrenser. Innafor reguleringsgrensa skal areala disponerast som vist på planen, og i byggeområda skal bygningane plasserast slik i høve til vegar og tomtegrenser som det er vist på planen. Bygningsrådet kan gjera mindre vesentlege endringar med omsyn til plassering av bygningar.

§ 2

Det regulerte området er delt i følgjande reguleringsformål:
Byggeområde B.l. § 25.1: Bustader F1, hytter F2, F3, F4, F5, F6, F7, F8.
Landbruksområde B.l. § 25.2: Jord- og skogbruksområdet F9 og F10.
Trafikkområde B.l. § 25.3: Køyreveg m/parkeringsplassar F11.
Friområde B.l. § 25.4: Leik F12, Friområde F13, F14, F15, F16, F17, F18, F19.

§ 3

Bygningsrådet skal ved handsaming av byggemeldingar ha for auga at bebyggelsen får ei god form og materialbehandling, og at bygningar i same byggeflukt eller gruppe får ei harmonisk utforming. Utvendige fargar, samt fargar på tak, skal godkjennast av bygningsrådet. Plasseringa av bygningen på tomta skal godkjennast av bygningssjefen.

Grunnmuren skal vera så låg som mogeleg.

Uthus skal så langt råd er byggjast i eitt med hytta. Etter søknad kan det tillatast frittliggjande bod på maks. 20 m2 BYA innafor byggegrenser. Boder skal tilpassast eksisterande bygning, terreng og nabobebyggelse med omsyn til storleik, form, takform, materialar og fargebruk.

§ 4

Garasje bør byggjast samstundes med bustadhuset, og skal vera vist på situasjonsplanen som følgjer søknaden om byggetillatelse for huset, sjølv om garasje ikkje skal byggjast samstundes.

§ 5

Mot veg kan det oppførast forstøtningsmur der terrenget tilseier det. Gjerde og forstøtningsmur skal ikkje vere høgare enn 1.0 m over vegens nivå i boligfeltet.

§ 6

Det er ikkje tillatt å gjera andre inngrep i terreng eller vegetasjon enn nødvendig for bygging av hytte og eventuell gangsti eller veistubb/biloppstillingsplass fram til denne. Ved anleggelse

av veistubb/biloppstillingsplass skal kvart enkelt tiltak godkjennast av kommunen. Der det blir gjeve tillatelse til anleggelse av veistubb/biloppstillingsplass skal det leggst vekt på å få ein best mogeleg terrengtilpassing og minst mogeleg skjeringar og fyllingar. Skjeringar og fyllingar skal dekkast med stedlige massar. Det er ikkje tillate med gjerder eller innhegningar eller annen form for stengsel, men sikringsgjerder kan oppførast. Kommunen skal godkjenne sikringsgjerder.

§ 7

Bygningsrådet skal godkjenne eventuell framføring av elektrisk kraft til hyttene.

§ 8

I området regulert til parkeringsplass skal det opparbeidast minimum 2 biloppstillingsplassar per hytte.

§ 9

Turvande drikkevatn i samsvar med § 65 i bygningslova og vasstilførsla elles skal til kvar tid vere godkjent av helserådet og bygningsrådet. Drikkevatnet skal førast fram i lukka og frostfrie ledningar frå brønn til tappestader godkjend av bygningsrådet og helserådet.

§ 10

Innlegging av vatn og utslepp av spillvatn frå hyttene kan berre skje etter utsleppsløyve frå Statens forurensingstilsyn, jf. lov om vannforurensing av 26. juni 1970.

§ 11

Alt avfall skal plasserast i samlebu ved parkeringsplass for seinare henting og tøming på kommunal avfallsplass eller annan godkjend avfallsplass.

§ 12

Viss det ikkje blir søkt spesielt om utsleppstillatelse for kloakk med vassklosett tilknytta, er det ikkje tillatt med anna enn utedo med tett samlelum (ikkje kjemikalier) etter formoldningsprinsippet. Når tøming blir naudsynt, skal det skje på godkjend tømestad.

§ 13

Grunneigaren, fastbuande og hytteeigarane pliktar å etterkoma alle påbod som seinare måtte bli gjevne av bygningsrådet, helserådet eller annan offentleg styremakt når det gjeld drikkevatn, avkloakking, privettøming og renovasjon.

§ 14

Hytteeigarar og fastbuande er forplikta til å ta del i utbygginga av og å nytte dei former for fellesanlegg for kloakk, renovasjon og vassforsyning som styresmaktene til ei kvar tid måtte krevje.

§ 15

Søknad om byggetillatelse må innsendast til bygningsrådet i to eksemplarer. Søknaden skal innehalda:

- a. Situasjonsskart i mål 1:1000 for bustadparsell og hytteparsellen der plasseringa av bygningen i høve til fastmerker eller grenselinjer og terrengfall m.v. er vist.
- b. Plan, snitt og fasadar av bygningen i mål 1:100 eller 1:50.
- c. Beskrivelse av materialtype, fargeval o.l.
- d. Kopi av tinglyst leigekontrakt for hyttetomta.
- e. Kopi av betalt innfestningsavgift.
- f. Skisse og beskrivelse av korleis dei sanitære tilhøva er tenkt løyst, også bortleiing av spillvatn.
- g. Situasjonsplan over parkeringsplass som syner plasseringa av min. 2 biloppstillingsplassar for kvar hytte og bustad. Biloppstillingsplassane må vere bygd før byggetillatelse for vedkomande bustad/hytte kan gjevast.

§ 16

Innafor landbruksområda skal det ikkje foretakast deling av grunneigedom eller oppføring av bygningar til formål som ikkje er knytt til jord- og/eller skogbruksdrift.

§ 17

Etter reguleringsføresegnene er gjort gjeldande, må det ikkje stiftast private servituttar som strir mot desse føresegnene.

§ 18

Unntak frå reguleringsføresegnene kan – når særlege grunnar føreligg – tillatast av bygningsrådet innanfor ramma av bygningslova og føresegnene.

Åseral, 04.04.2013

Bjarne Haugstad
Leiar Teknisk utval

Kulturminnerapport



Eiendom	4224 30/17		
Utskriftsdato	16.06.2025	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 - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Fredete bygninger

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4224	Gårdsnr.	30	Bruksnr.	17	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bakkevegen 66, 4544 FOSSDAL								

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

☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

 Kommuneplaner under arbeid

 Kommunedelplaner under arbeid

 Reguleringsplaner over bakken

 Reguleringsplaner bunn

 Bebyggelsesplaner

 Bebyggelsesplaner under bakken

 Kommunedelplaner

 Reguleringsplaner under bakken

 Reguleringsplaner under arbeid

 Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

 Bebyggelsesplaner over bakken

 Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20110063		
Navn	KOMMUNEPLAN FOR ÅSERAL 2010_2020		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	08.09.2011		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4224/dokumenter/219/Kommuneplan%202011-20201.pdf		
Delarealer	Delareal	571 m ²	
	Arealbruk	Fritidsbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	Eikerapen	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	19860009
Navn	REGULERINGSPLAN FOR EIKERAPEN
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	24.09.1986		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4224/dokumenter/244/Eikerapen%20-%20f%cc3%b8resegner1.pdf		
Delarealer	Delareal	571 m ²	
	Formål	Fritidsbebyggelse	
	Feltnavn	F5	

Side 1 av 2

Side 2 av 2

72

73



Åseral kommune
Adresse: Gardsvegen 68, 4540 Åseral

Utskriftsdato: 16.06.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	4224	Gårdsnr.	30	Bruksnr.	17	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bakkevegen 66, 4544 FOSSDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	6 749,82 kr
Feiing	556,08 kr
Vann	2 930,32 kr
Sum	10 236,22 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Årsabonnement vatn fritid	1 stk	2183.00	1/1	0 %	2 183,00 kr	1 091,47 kr
Årsabonnement kloakk fritid	1 stk	4968.00	1/1	0 %	4 968,00 kr	2 484,00 kr
Forbruk vatn målar	21 m3	41.00	1/1	0 %	861,00 kr	861,00 kr
Forbruk kloakk måler	21 m3	79.00	1/1	0 %	1 659,00 kr	1 659,00 kr
Forskot vatn	21 m3	45.00	1/1	0 %	945,00 kr	469,26 kr
Forskot kloakk	21 m3	76.00	1/1	0 %	1 596,00 kr	792,54 kr
Tidl. innbet. Vatn	-19.99 m3	41.00	1/1	0 %	-819,48 kr	-819,48 kr
Tidl. innbet. Kloakk	-19.99 m3	79.00	1/1	0 %	-1 578,88 kr	-1 578,88 kr
Feie/kontroll avg.	1 pipe	451.20	1/1	0 %	451,20 kr	225,60 kr
Årsabonnement vatn fritid fom 01.07.25	1 stk	2008.36	1/1	0 %	2 008,36 kr	0,00 kr
Årsabonnement kloakk fritid fom 01.07.25	1 stk	4570.56	1/1	0 %	4 570,56 kr	0,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forskot vatn fom 01.07.25	21 m3	41.40	1/1	0 %	869,40 kr	0,00 kr
Forskot kloakk fom 01.07.24	21 m3	69.92	1/1	0 %	1 468,32 kr	0,00 kr
Tilkopl. vatn Eikerapen	0 stk	46239.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Tilk. kloakk Eikerapen	0 stk	46239.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
				Sum	19 181,48 kr	5 184,51 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

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

FORBEHOLD VED 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.



Åseral kommune

Adresse: Gardsvegen 68
4540 Åseral

Telefon: 38 28 58 00

Epost: post@aseral.kommune.no

Utskriftsdato:
20.06.2025

Restansar og legalpant

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

Kommunenr.	4224	Gårdsnr.	30	Bruksnr.	17	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Bakkevegen 66, 4544 FOSSDAL								

Restansar og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringar som kviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på eiendommen.	☐
Eiendommen har ein restanse på kommunale avgifter	☒
Eiendommen har ein restanse på tilkoplingsavgift	☐

Dersom det føreligg ein restanse på eiendommen, sjå vedlegg vedk. beløp og eventuelle renter og purregebyr.

Vedk. renovasjon kontakt HÅR, Hægebostad og Åseral renovasjonsselskap

ATTERHALD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER:

Det vert teke atterhald om at det kan vera avvik i kommunen sine registre i forhold til den faktiske situasjonen, og at det kan vera forhold kring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjent med. Kommunen kan ikkje verta stilt økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som vert oppgitt i samanheng med førespurnader kring bygg og eigedom.



Åseral kommune

Adresse: Gardsvegen 68, 4540 Åseral

Utskriftsdato: 16.06.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4224	Gårdsnr.	30	Bruksnr.	17	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bakkevegen 66, 4544 FOSSDAL								

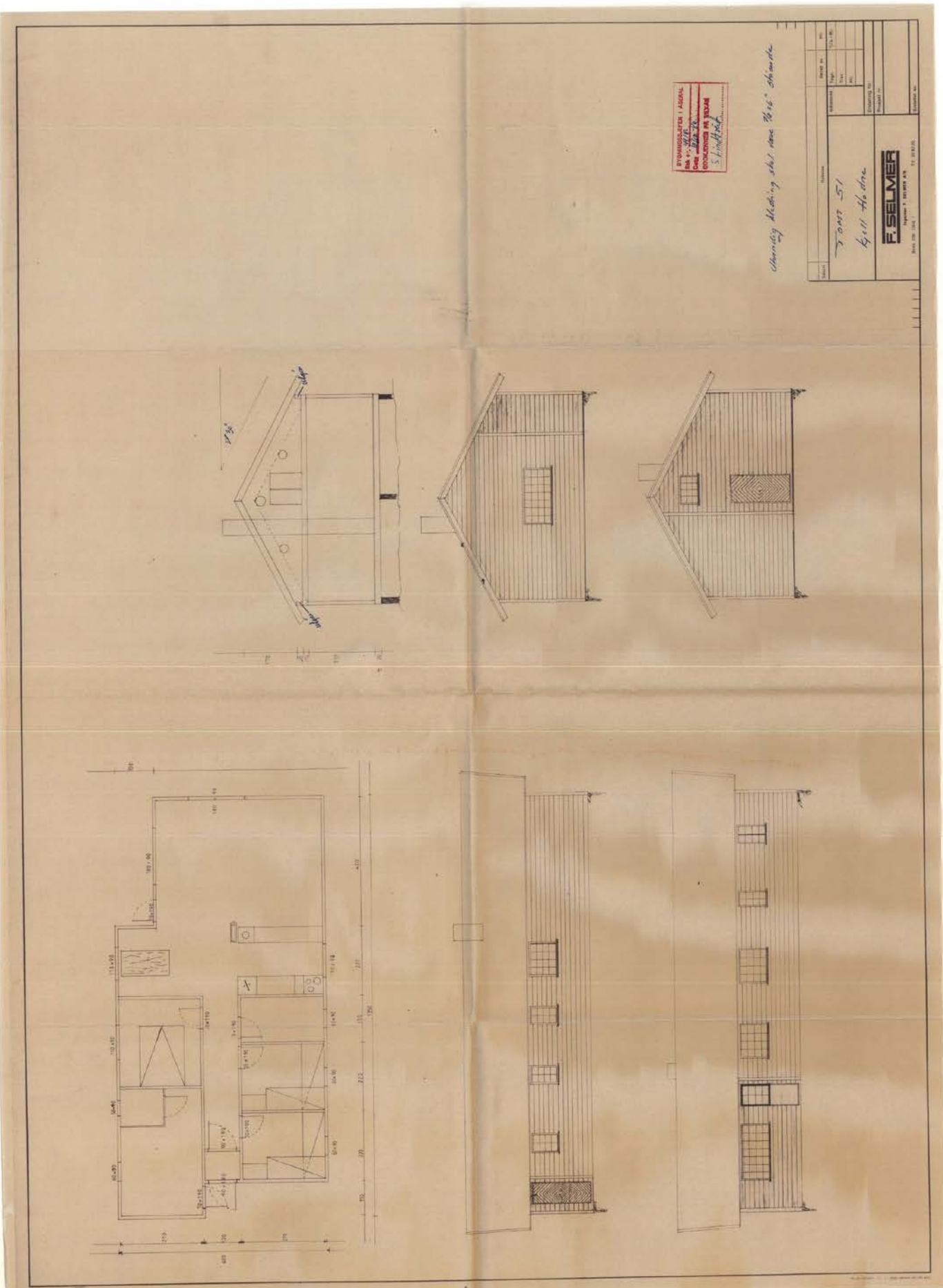
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
34503050	81	31.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	21

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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.



Nr 2121L. Fortag: Sem & Stenertsen A/S, Oslo, 12-79

BY () ISSJEFEN I ASERAL
Sak 44/80
GOD 110-96
NES PA VILKAR
S. Lindhaug

BYGGJEMELDING 1
for nybygg og større arbeid

Jfr. bygningslova av 18 juni 1965 (L) og bygningsforskriften av 1. aug. 1969 (F). Mangelfull utfylling og mangelfulle teikningar vil senke saksbehandlingsfarten. Set "X" i rutene og gi tilsvarende tilleggsopplysninger. Bruk blokskrift eller skrivemaskin. Søknaden må sendast i 2 eksemplar.

Til bygningsrådet i: **ASERAL KOMMUNE**

Arbeidsstad
Hyttefelt Eikerøpen Tomt 51
Hvitefjell Hodne 270536 38592
Hous, 4000 kr. send 18489

Reg. i form (Grunnlagt/teknisk) av: parselnr
Til. Til.

1. Kva slags arbeid (L § 93, F.kap. 14)
☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ E. utbygging ☐ Hovedreparasjon
Anna (gitt ut)

2. Kva slags bygning (L § 93, F.kap. 14)
☐ Bustadbygg ☐ Forb. bygg ☐ Industri- ☐ Driftbygning for jordbruk
☐ Skule ☐ Lokale ☐ Garasje ☐ U. utbygging ☒ Hytte
Anna (gitt ut)

3. Vedlegg til søknaden (L § 94 nr. 3, F.kap. 14, 15, 52)
☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk blankett)
☒ Situasjonsplan/-kart påskrive namn på naboane og grenser
☒ Etasjeflaner ☒ Snitt ☒ Fasadar
☐ Statiske utrekningar ☐ Konstruksjonsteknikar

4. Dispensasjonssøknad (L § 7)
☐ Bygningslov ☐ Te. teknisk ☐ Vedtekter ☐ Reguleringsplan

5. Minste avstandar (L § 95 70-72, 81, F.kap. 26)
Til eigedomsgrænse: m Til midten av veg: m Til annan bygning på same eigedom: m
Minsteavstand er målt i: G. det. oppsett kraft- ☐ Ja ☒ Nei
☐ på situasjonsplan/-kartet Eidi: m² Nybygg m² alt m²
6. Busetnad (L § 95 70-77, F.kap. 26)
Brutto grunnflate: Eidi: m² Nybygg m² alt m²
Brutto golvflate: Eidi: m² Nybygg m² alt m²
Tal på heider: Tal på husare: Tomtareal m² (ekskl. torst): kr.
På teikninga er påført: ☐ Romareal ☐ Romhøgde ☐ Rinneløp m ☐ Lyslflate ☐ Areal på utrom (buer m.v.)
Tilleggskom er planlagt: ☐ V. utbygging ☐ Frå ☐ gjenkjøping
☐ i samsvar med Justisdekt, sine krav

24. Sanitæranlegg (Må meldast særskilt (L § 75))	Klosett, bad, sluk etc.
25. Ventilasjon (L § 106, F.kap. 47)	Spesifikasjon Frisklufts- og avtrekks- ☐ ventilator ☐ mekanisk (eigna teikningar må sendast inn) Tal på luser, ventilasjon, brannisolasjon, transportveg m.v.
26. Sjøppeløst, -rom, -plass (F.kap. 31-33, 48)	
27. Oppvarmingsystem, pipar og eldstader (Må meldast særskilt til brannisjefen) (L § 106, F.kap. 49)	Oppvarmings- og elektrisk ☒ Type ☐ Sentralvarmeanlegg ☐ Eldstad med flytende brenne ☐ Tank for flytende brenne ☐ Eldstader og feisledør ☐ er vist på teikningane Bygningen er: ☐ Branntrygg ☐ Brannherdig ☐ Trykbygning For større bygg: ☐ Teikningane viser bygningdelane sin branntekniske klasse ☐ brannventilasjon, brannisolasjon m.v. ☐ Hølar ☐ Sjøttemur ☐ Inngjerding mot veg
28. Brannvern (F.kap. 55)	
29. Særskilt søknad (L § 93, F.kap. 46-2)	
30. Tilleggsopplysningar	
31. Underskrifter	Kon. Stenertsen den 4/6-80 Byggherre-underskrift Meldar - underskrift

Kommune	Ferdigattest er gitt for			
 ÅSERAL KOMMUNE Rådhuset 4540 ÅSERAL	Saksnr 01/00556/7			
	Eigedom /byggestad			
	Gnr 30	Bnr 17	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarløg søker (namn og adresse) Bravida Sør AS, TES Pb 80 4791 LILLESAND	Tiltakshaver (namn og adresse) Kjell Hodne Havsletta 16 4618 KRISTIANSAND S
---	--

Vedtak/tillatelse	Søknad datert
☐ Rammetillatelse etter søknad	
☐ Igangsettingsstillatelse etter søknad	
☐ Tillatelse til tiltak	
☒ Enkle tiltak	08.08.01

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art		
Tilkopling til kommunalt vann og avløp, grøfter, graving		
Vedtak fattet av Avdelingssjef DRU delegert	Vedtak dato 23.09.02	Saksnr 02/ 0144
Dato sluttkontroll 21.08.02	Kontrollansvarløg Bravida Sør v/ Pål Vollen	
Merknader. Bygningen eller deler av den må ikkje tas i bruk til anna formål enn det tillatelsen fastset .Bruksendring krev særskilt tillatelse (jfr pbl §93). Ferdigattest gjelder ikkje for våtrom da det ikkje er søkt om dette.		

Underskrift		
Stad	Dato	Stempel/underskrift
Åseral	24.09.2002	Lars Odin Engeli

Kopi til	
Bravida Sør AS, TES	Pb 80, 4791 LILLESAND

Tilleggsopplysninger

Søknad om sanitærabonnement Beskriv meldingstilfallet på skjemaets bakside.	
ÅSERAL KOMMUNE Saksnr 01/00556/001 Tilleggsdato 01/002853 Dato 14.08.01 DRU ÅSERAL KOMMUNE TEKNISK ETAT 4540 ÅSERAL	
Stempel bravida Bravida Sør AS, TES Avd. Lillesand Koordinator (fylles ut av kommunen) Søknad nr 30 17 TØMT NR 51 Eiendom/ byggestad ÅSERAL	
Søknaden/meldingen gjelder ☒ Abonnement til offentlig vannforsyning ☒ Abonnement til offentlig avløpsanlegg I henhold til følgende spesifikasjoner:	
Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser Installasjonsarbeidene vil bli utført i henhold til gjeldende lover, forskrifter og reglementer, eventuelt med de lempninger som måtte bli gitt ved dispensasjon. Som tiltakshaver/eier av anlegg/eiendom forplikter jeg meg til å overholde de til enhver tid gjeldende sanitær- og gebyrbestemmelser.	
Stad LILLESAND	Dato 08.08.01
Underskrift Kjell Hodne	
FOR KOMMUNENS BEHANDLING AV SØKNAD/MELDING – IKKE SKRIV HERI	
VEDTAK: ☐ Tilkopling/abonnement ☐ Melding Er godkjent på følgende betingelser:	
☐ Tilkopling/abonnement ☐ Melding Er ikke godkjent av følgende grunner:	
Stad	Dato
Underskrift	Underskrift

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 eigedom (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 TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt 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.

Situasjonsplan (kartakse i målestokk) for utvendige anleggsdeler

Utvendig stoppeplass, tilkoplingssted, kummer m.v. skal vises og målesites nøyaktig.
Hendelsesjoner skal påføres, også for offentlige ledninger.
Situasjonsplanen tegnes nedentil eller vises på kartkoppi som pålignes.

Abonnementstilkjøping/meldingen omfatter:				
Bygningens art (se t X)	☐ Boligbygg	☐ Forretnings-/kontorbygg	☐ Industri lokaler	
☐ Skole/foramlingshus	☒ Annen bygning	TRINDBOLIV		
Arbeidets art (se t X)	☒ Nyarelegg	☐ Omlegging/repasasjon	☐ Andre arbeider	
☒ Vanninstallasjon utvendig	☒ Avlepnstallasjoner utvendig			
☒ Vanninstallasjoner innvendig	☒ Avlepnstallasjoner innvendig			
Vannforsyning				
Stikkledning	Dim. i mm	32	Materiale	PE 10
Regulaksjonsventil	☐ Ja	☐ Nei	Trykkforsterkning	☐ Ja ☐ Nei
Siffler/anlegg	☐ Ja ☐ Nei	☐ Nei	Vannmåler	☐ Ja ☐ Nei
Annet utstyr	☐ Ja ☐ Nei			
Avløp				
Fellesledning	☐ Fellessystem	☐ Dobbelstystem	Materiale	Trykkklasse
Spillvannsledning	Dim. i mm	110	Materiale	PNC
Overtvannsledning	Dim. i mm	110	Materiale	PNC
Slutnavskiller	☐ Ja ☐ Nei	Våtvolum i m ³	Antall kummer	
Annet rensetilak/utstyr	☐ Ja ☐ Nei	Angt hvilet		
Arealer m m				
Byggets/tbyggots areal	Brutto golflate i m ²		Leieareal (boligbygg) i m ²	Avgiftspliktig tilleggsareal i m ²
Tomtareal	Areal i m ²		Svømmebasseng	Volum i m ³
Vannklosett	☒ Ja ☐ Nei			
Tinglyste erklæringer				
Vedlagt søknaden				
☐ Tilretteleggelse til å legge og vedlikeholde ledninger, kummer m v på andres eiendom				
☐ Solidarisk ansvar for elere av felles ledninger				
☐ Utvidet bruk av etablert fellesanlegg blir godkjent av samtlige brukere/eiere				
☐ Rett og plikt til nødvendig service av pumpeanlegg, maskinelt utstyr m m				
☐ Kommunens rett til å kreve provisjonsanlegg satt ut av funksjon ved tilknytning til kommunens ledningsnett				
☐ Angt hvilke				
☐ Andre forhold				
Dispensasjonsøknad (Angt grunn. Bruk av baksliden av blanketten)				
Andre opplysninger				
Det må også søkes byggringsmyndigheten om installasjonsfritakelse for angjeldende sanitæranlegg NB! iht plan- og byggringslovens bestemmelser.				

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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 utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.

• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.

• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



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

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.



Rett skal være rett. For alle.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierungsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

90 Bakkevegen 66

aktiv.
Tar deg videre