



aktiv.

Botneheia 24, 4735 EVJE

**Gautestad. Godt vedlikeholdt hytte med innlagt strøm. Nytt tak i 2018. Parkering like ved.**



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 1 450 000,-  
**Omkostn.:** Kr 37 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 487 600,-  
**Årlig festeavgift:** Kr 2 485,-  
**Selger:** Tom Torjussen

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1973  
**BRA-i/BRA Total** 60/78 kvm  
**Tomtstr.:** 90 m²  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 64, bnr. 156  
**Oppdragsnr.:** 1408250183

Gautestad. Godt vedlikeholdt hytte med innlagt strøm. Nytt tak i 2018. Parkering like ved.

Velkommen til Botneheia 24 på Gautestad.  
Vi har en svært godt vedlikeholdt Block Watne hytte fra 1973 for salg. Er innlagt strøm og vann, men vann er ikke søkt godkjent. Hytta er påbygd og oppgradert. Det er skiftet noen vinduer i 2021 og inngangsdør i 2024. Nytt tak på hoveddel i 2018 og tilbygg i 2023. Vegg mot øst ble skiftet og etterisolert i 2023. Ny kjøkkeninnredning fra Sørlandskjøkken i 2021.  
Inneholder: Entre/ gang, stue/ kjøkken, 4 soverom med totalt 8 sengeplasser. Bod, dusjrom og toalettrom.  
Hytta har flott beliggenhet med utsikt utover heiene og ned til Høvringsvatnet. Solforholdene er svært gode, med sol gjennom hele dagen. Til hytta er det en stor veranda hvor man kan slappe av. Parkeringsplass like ved. Populært utfartsted både sommer og vinter. Det er ca 19 km til Evje

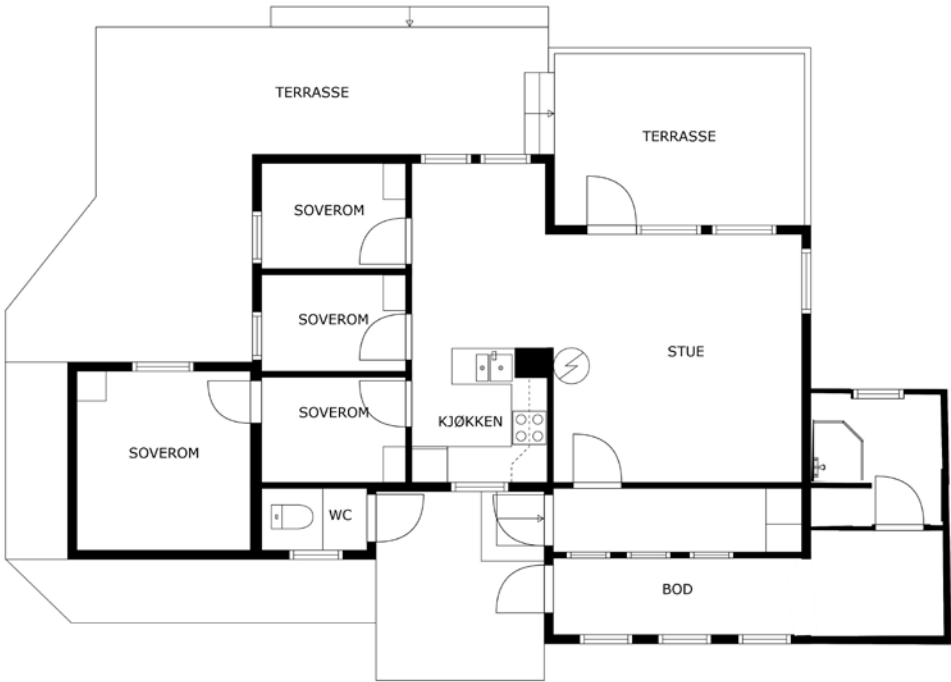


Innhold

Velkommen .....2  
Om eiendommen .....30  
Tilstandsrapport .....38  
Egenerklæring .....59  
Forbrukerinformasjon ..... 102  
Budskjema ..... 103

# Plantegning

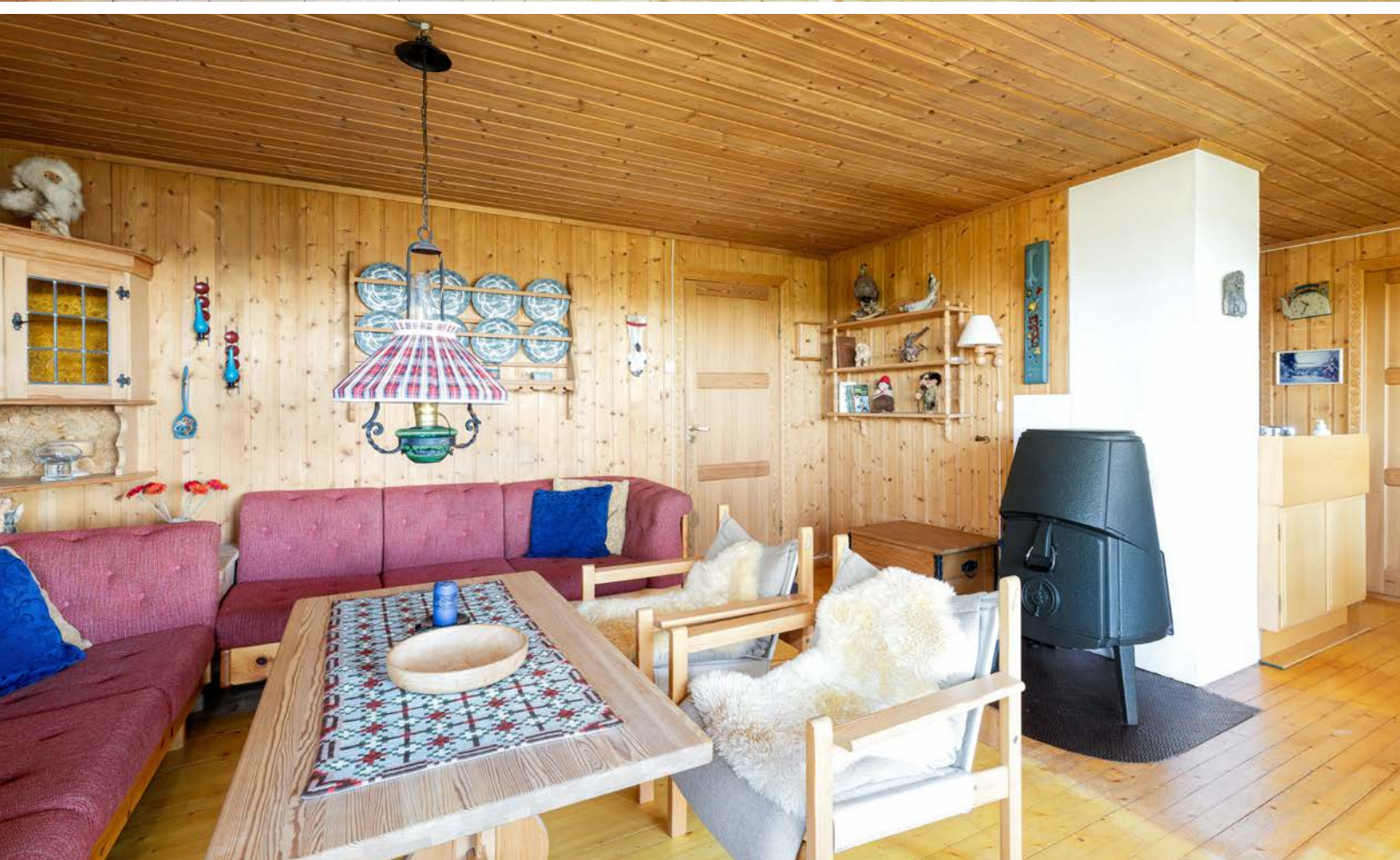
1. etasje



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.





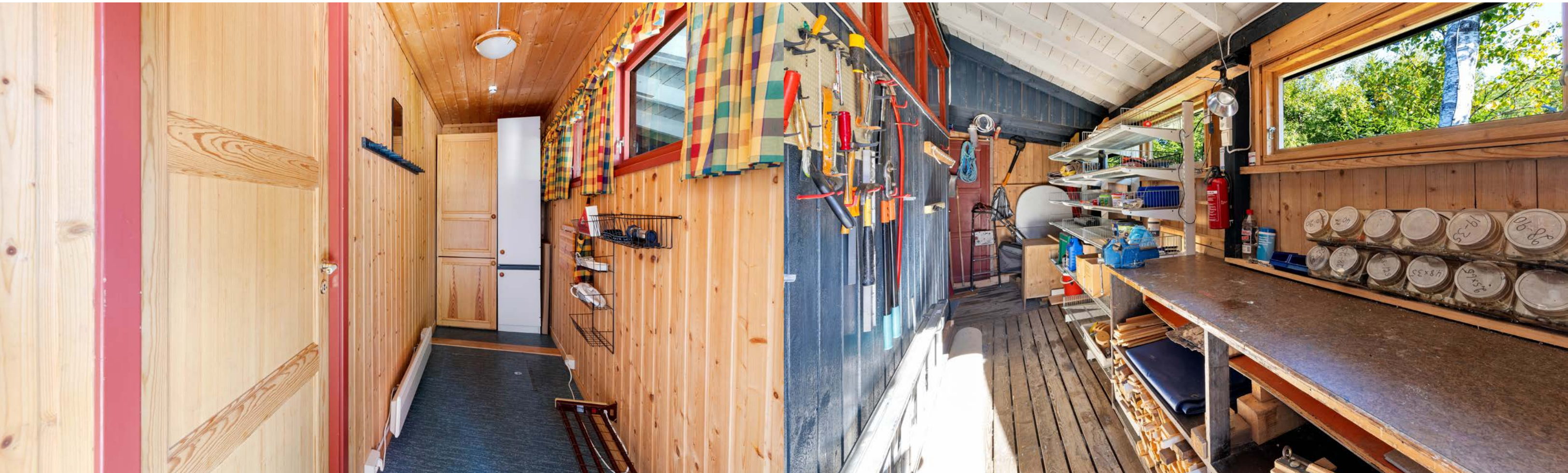


Ny kjøkkeninnredning fra Sørlandskjøkken.

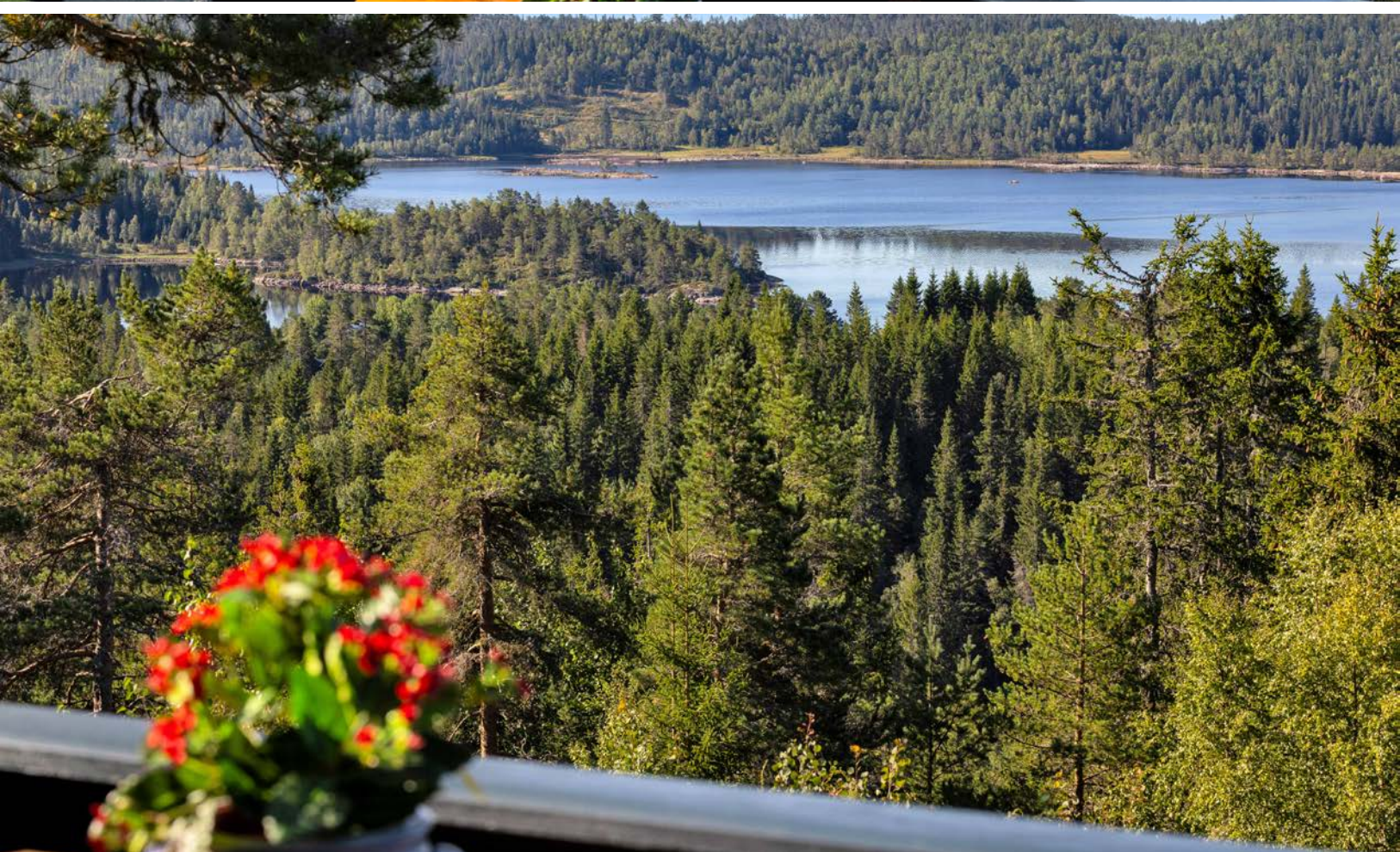


Totalt 4 soverom





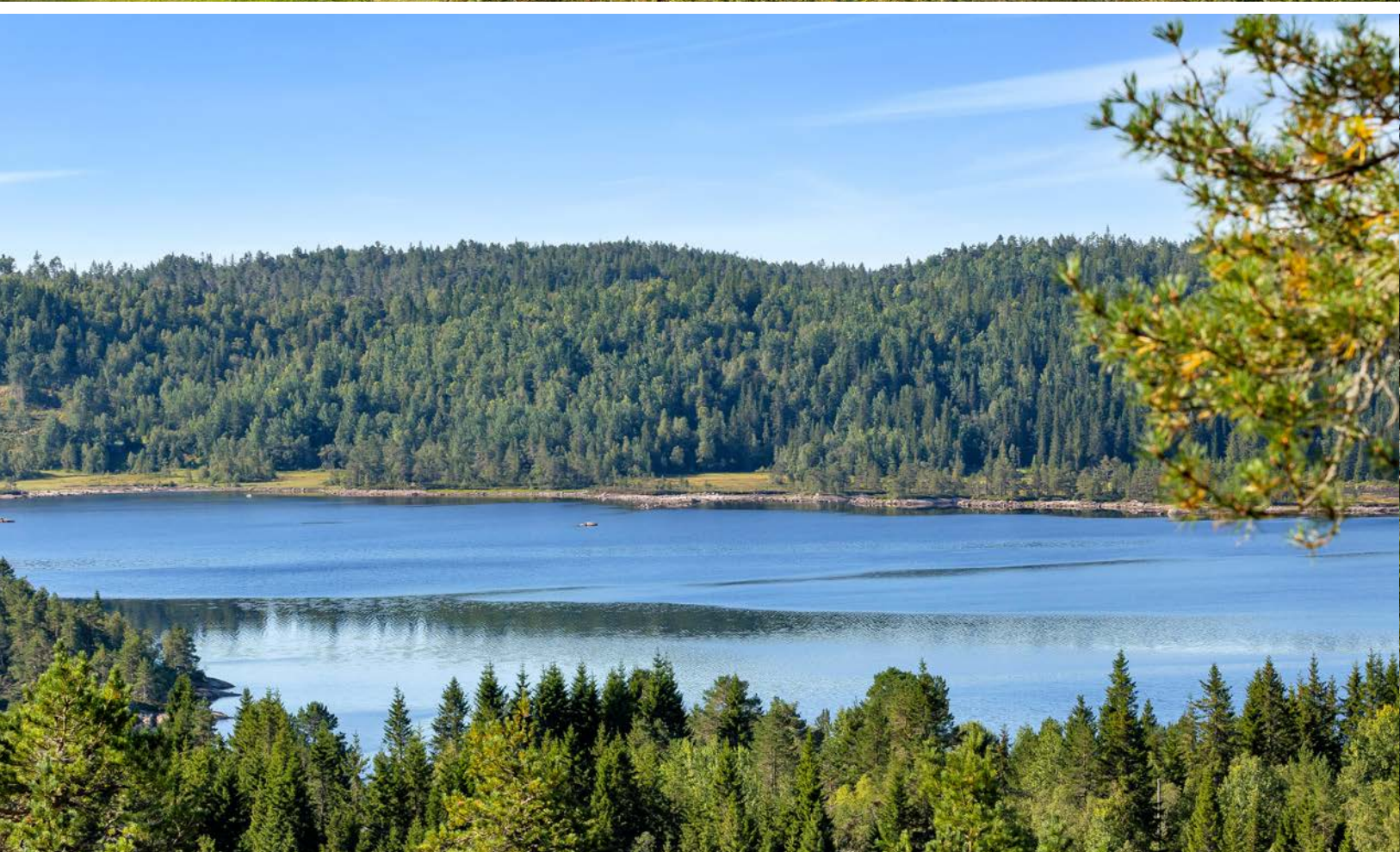














# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**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: 60 m²

BRA - e: 18 m²

BRA totalt: 78 m²

TBA: 50 m²

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 60 m² Gang, stue, kjøkken og 4 soverom

BRA-e: 18 m² Dusjrom, toalettrom og bod

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

50 m²

### Tomtetype

Festet

### Tomtestørrelse

90 m²

### Tomtebeskrivelse

Eiendommen er pent opparbeidet.

Gangvei med trapper og heller fra veien og ned til

hytta. Ellers er det plen og en stor veranda med

terrasse på 50 kvm. For øvrig en naturtomt.

Tomten er en punktfestet tomt som ikke er oppmålt,

men de er plassert 4 påler som viser tomta og som

grunneier og hytteeier har brukt som tomtegrense

siden 1972.

### Årlig festeavgift

Kr 2 485

### Festetid

Det er etablert festekontrakt 22.07.1973

Festetid er 99 år.

### Regulering av festeavgift

Festeavgiften ble indeksregulert i 2023

### Festekontrakt datert

22.07.1973.

### Beliggenhet

Eiendommen har en utrolig flott beliggenhet på

Gautestad i naturskjønne omgivelser. Her er en

nydelig utsikt utover heiene og ned til

Høvringsvatnet. Hytta ligger litt usjenert for seg selv.

Hytta ligger sør- vestlig med gode solforhold

gjennom hele dagen.

Dette er et populært hytteområde og et populært

utfartssted både sommer som vinter.

Fra Gautestad kan du eksempelvis gå mot Høna

(660 m.o.h.), et tilnærmet høyfjellsparti, med flere

toppunkt som strekker seg nordover fra Brahjelen.

Høgås skianlegg er også et utmerket startsted for

flotte skiopplevelser, og skiløypene herfra er knyttet

sammen med løypene på Gautestad.

Det er ca. 19 km ned til Evje sentrum.

### Adkomst

Fra Evje sentrum, følg Setesdalsveien 9 nordover til

du ser skilting Gautestad. Ta til høyre og følg

Gautestadvegen 3782. Ved Gautestad fjellstue

dreier du til høyre inn på Nippeliveien og fortsetter til

til du får Botneheia til høyre. Ta inn her og kjør rett

frem til du får hytta til venstre.

Det er ca. 19 km fra Evje

Se etter skilting fra Aktiv Eiendomsmegling ved

fellesvisning.

### Bebyggelsen

Det er hovedsakelig fritidsbebyggelse i området.

### Bygningssakkyndig

Torleif Fjellestad

### Type takst

Boligsalgsrapport

### Byggemåte

Bygningen er oppført i tre.

Taktekkingen er av pappshingel. Takkonstruksjonen

har W-takstoler i tre som er ferdigprodusert med

rupanel som undertak. Veggene har

bindingsverkskonstruksjon og har for det meste

stående falset bordkledning.

Etasjeskiller er av trebjelkelag med underliggende

stubbloft i opprinnelig del.

### Innhold

Velkommen til Botneheia 24 på Gautestad.

Vi har en svært godt vedlikeholdt Block Watne hytte

fra 1973 for salg. Er innlagt strøm og vann, men

vann er ikke søkt godkjent. Hytta er påbygd og

oppgradert. Det er skiftet noen vinduer i 2021 og ny

inngangsdør i 2024. Nytt tak på hoveddel i 2018 og

tilbygg i 2023. Veggene mot øst ble etterisolert og

kledd på nytt i 2023. Kjøkkenet har fått ny

innredning fra Sørlandskjøkken i 2021.

Inneholder: Entre/ gang med god veggplass for

yttertøy. Romslig stue med vedovn og utgang til

veranda. Her kan man slappe av i sofaen og se på

utsikten. Kjøkken med kjøleskap og integrert

komfyr. Plass til spisebord like ved. 4 soverom med

totalt 8 sengeplasser. Utvendig bod med eget

dusjrom. Like ved inngangen er det et toalettrom

med toalett med kammer som må tømmes.

Eiendommen er en festet tomt som er pent

opparbeidet. Stor veranda og fin hage. Kort avstand

til parkeringsplass med plass til to biler.

Eiendommen har en utrolig flott beliggenhet med

utsikt utover heiene og ned til Høvringsvatnet.

Dette er et populært hytteområde og et populært

utfartssted både sommer som vinter. Det er ca. 19

km til Evje sentrum.

Velkommen til visning.

### Standard

Hytta holder gjennomgående god standard, og

fremstår som svært godt vedlikeholdt. Her er innlagt

strøm, og kjørevei nærmest til døra. Hytta er påbygd,

det er skiftet tak, noen vinduer og inngangsdør. Det

er ny ytterkledning på vegg mot øst.

Her er alt på en flate og inneholder:

Entre/ gang:

Her er godt med veggplass for knaggrekke. I enden

av gangen er det skaplass.

Stue:

Romslig stue med vedovn og utgang til veranda.

Stuen har store vindusflater, så her kan man sitte i

sofaen og beundre utsikten.

Kjøkken:

Deler av kjøkkenet har fått ny innredning fra

Sørlandskjøkken. Resterende innredning er fra

Hamran. Her er kjøleskap og integrert komfyr. Åpent

mellom stue og kjøkken, og det er plass til

spisebord like ved kjøkkenet.

Soverom 1:

Køyeseng med to sengeplasser.

Soverom 2:

Køyeseng med to sengeplasser.

Soverom 3:  
Køyeseng med to sengeplasser.

Soverom 4:  
Hovedsoverom med plass til dobbeltseng.

Bod:  
Stor bod med god lagringsplass. I forlengelse av boden kommer man til et dusjrom.

Dusjrom:  
Dusjkabinett og panelovn på veggen.. Rommet har god størrelse med panel på vegger og belegg på gulvet.

Toalettrom:  
Selve toalettet har innvendig kammer som må tømmes ved jevne mellomrom. Naturlig ventilasjon og en panelovn på veggen.

Gulv: Furugulv, laminat og teppe.  
Vegger/himling: Panel.

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

Forhold som har fått TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:  
Pipe og ildsted:  
Vurdering av avvik:  
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.  
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.  
Konsekvens/tiltak  
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker

på pipe. Det må gjøres tiltak i kjøkkenbenken.  
Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre innvendige forhold:  
Vurdering av avvik:  
• Det er avvik:  
Er ikke godkjent innlagt vann i hytta. Kun vann til hytteveggen.  
Konsekvens/tiltak  
• Tiltak:  
Det må søkes kommune for å legge inn vann i hytta med en plan på hvordan gråvann skal håndteres.  
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:  
Veggkonstruksjon - 2:  
Vurdering av avvik:  
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Slik som det er nå er det fare for oppsug av fuktighet og dermed skader i nedre del.  
Konsekvens/tiltak  
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:  
Vurdering av avvik:  
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.  
Konsekvens/tiltak  
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Radon:  
Vurdering av avvik:  
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Krypkjeller:  
Vurdering av avvik:  
• Det er manglende fuktsperre på bakken. Noe innsig av fuktighet i slike rom må forventes til tider, da ringmuren står på fjell.  
Konsekvens/tiltak  
• Fuktsperre på bakken bør etableres. Det må nevnes at det ikke må lagres organsike materialer i slike rom.

Vannledninger:  
Vurdering av avvik:  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.  
• Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering. Gjelder i krypkjeller til dusjrom i fra kjøkken.  
Konsekvens/tiltak  
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.  
• Vannrør må isoleres i kalde rom.

**Innbo og løsøre**  
Innbo følger med unntatt personlige gjenstander. Lysekrone over spisebordet medfølger ikke.

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

**Moderniseringer og påkostninger**  
2018: Nytt tak på hoveddelen av hytta.  
2021: 2 nye vinduer (stue/ kjøkken) Ny kjøkkeninnredning.  
2023: Vegg mot øst ble kledd og etterisolert på nytt.  
Nytt tak på tilbygg.  
2024: Ny inngangsdør.

**TV/Internett/Bredbånd**  
Ikke innlagt fiber.

**Parkering**  
Det medfølger parkeringsplass (nr 24) like ved hytta

**Solforhold**  
Eiendommen har sør-vestlig beliggenhet med gode solforhold gjennom hele dagen.

**Forsikringsselskap**  
If

**Diverse**  
Innbo følger med unntatt personlige gjenstander. Lysekrone over spisebordet medfølger ikke. Hytta blir ikke ytterligere utvasket ved overtakelse.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:  
- Help forsikring  
- Södeberg & Partners  
- Banker i Eika-alliansen  
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)  
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Vedovn i stue. For øvrig 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 450 000

Kommunale avgifter

Kr 2 541 pr 2024

Info kommunale avgifter

Fakturert beløp i 2024

Feiing: 453,00 kr

Renovasjon: 2 087,50 kr

Sum 2 540,50 kr

Formuesverdi sekundær

Kr 239 505 pr 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 64, bruksnummer 156 i Evje og Hornnes kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Vei, vann og avløp

Det er privatvei frem til eiendommen.

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann og avløp.

Det er innlagt vann, men dette er ikke søkt om. Selve toalettet har innvendig kammer som må tømmes ved jevne mellomrom.

Brøyting og vedlikehold av fellesveier (Bruksordning Nipeliveien 2025) er på Kr. 4 448,-

Brøyting av privat parkeringsplass er på Kr. 4 126,- ( Dette er for vinteren 2024/ 2025)

Veiavgift for Østre Gautestad er på ca. Kr. 1 000,- (Denne er frivillig)

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Delareal: 90 kvm

Formål: Fritidsbebyggelse

Adgang til utleie

Utleie er tillatt.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis. Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 450 000 (Prisantydning)

Omkostninger

36 250 (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))

37 600 (Omkostninger totalt)

53 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

56 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 487 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 503 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 506 300 (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 37 600

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 provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke blant annet Kr 18 750 i tilretteleggingsgebyr og Kr 2 500 per visning. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle utgifter for utført arbeid. 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

28.08.2025

# Tilstandsrapport

NITO

Botneheia 24, 4735 EVJE

EVJE OG HORNNES kommune

# gnr. 64, bnr. 156

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 14.08.2025

Rapportdato: 20.08.2025

Oppdragsnr.: 20127-1874

Referansenummer: LY5386

Foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad

Takstingeniør: Torleif Fjellestad

Vår ref: Tom Torjussen



NITO



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

NITO

# 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
- støttmurer
- 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: 1973

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel i fra 2018 og 2023 på tilbygget soverom. Taket er besikktiget fra bakkenivå. Takrenner med tilhørende deler av papp og pipe er blitt helbeslått over tak. Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har for det meste stående falset bordkledning som er funnet i bra stand og er blitt godt vedlikeholdt. Ene endeveggen er blitt etterisolert og kledd på nytt med stående kledning av under og påbord. Fasade på tilbygget bod i bakkant. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre som er ferdigprodusert med rupanel som undertak. Kaldtloftet ble vurdert i fra en inspeksjonsluke på toalettrom og funnet i bra stand. Fire nye vinduer av type toppsving og noen litt eldre vinduer av samme type er funnet i bra ut i fra alder på disse. To større vinduer med fast karm i stue. Ellers er det noen mindre topphengslet vinduer i fra byggeåret som har normal slitasje. Hoveddør med glass i fra 2024, nyere balkongdør med middels høy brystning, to eldre ytterdører til bod og toalettrom. Normalt vedlikehold må beregnes på disse ytterdører. Større terrasse ut i fra stue med tilhørende rekkverk. Større terrasser/platting på tre sider av hytta. Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på disse med tilhørende deler. Noen mindre trapper i mellom forskjellige nivåer på terrasser/plattinger.

#### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Furugulv, laminat og teppe. Vegger/himling: Panel. De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

Etasjeskiller er av trebjelkelag med underliggende stubbloft i opprinnelig del. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Hytta har elementpipe, vedovn i stue og sotluke i benkeskap på kjøkken. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv i opprinnelig del. Innvendig har hytta furu fyllingsdører med tre spegler. Er blitt innlagt vann i hytta. (ikke søkt)

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Furugulv, malt panel på vegger og panel i himling. Det meste av kjøkkeninnredningen er i fra 2021 og har slette fronter. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:

Laminatgulv, panel i himling og på vegger. Selve toalettet har innvendig kammer som må tømmes ved jevne mellomrom. Naturlig ventilasjon og en panelovn på veggen.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast og kobberør med plastkappe. Det er avløpsrør av plast. Hytta har naturlig ventilasjon. En mindre varmtvannsbereder er plassert i kjøkkenbenken. Sikringsskapet er plassert i boden og har merkede kurser. Det meste av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil. Lagt inn noen nyere kurser i 202a1 i samband med oppgradering av kjøkkenet. Hytta har røykvarsler og brannslukningsapparat.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Avgravd tomt til fjell under det meste av hytta. Fundamentert ved hjelp av en støpt ringmur i rundt opprinnelig del av hytta som står på fjell og tilbygget deler har pillarer. Skråned naturtomt som er blitt en del opparbeidet med plenareal. Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL). Det er privat grunnboret brønn som deles på fire hytter.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

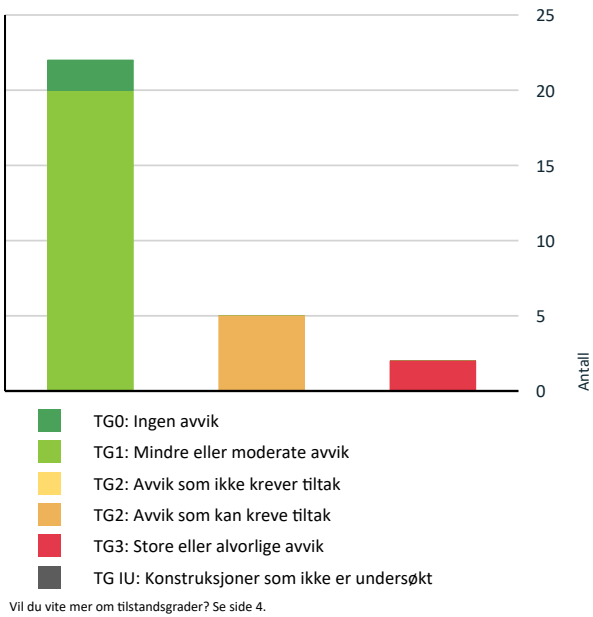
#### Fritidsbolig

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

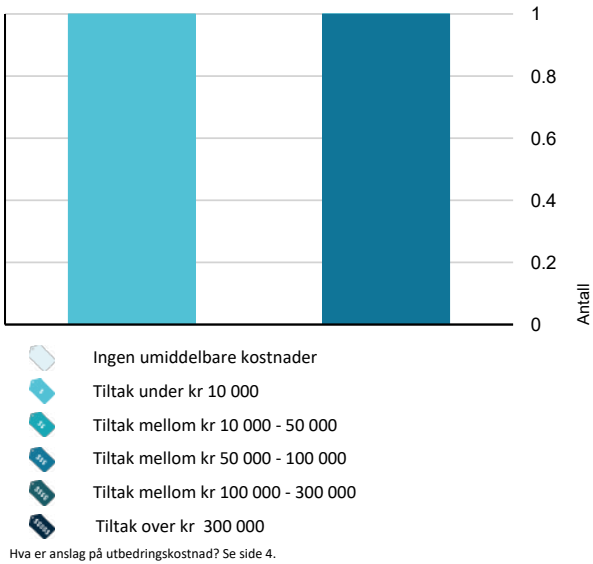
Toalettrom , bod og dusjrom er ikke med på plantegning.

## 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                                                     |                                    |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>TG 3</b>                                                      | <b>STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK</b> |
| <b>Innvendig &gt; Pipe og ildsted</b>                            | <a href="#">Gå til side</a>        |
| <b>Innvendig &gt; Andre innvendige forhold</b>                   | <a href="#">Gå til side</a>        |
| <b>TG 2</b>                                                      | <b>AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK</b>  |
| <b>Utvendig &gt; Veggkonstruksjon - 2</b>                        | <a href="#">Gå til side</a>        |
| <b>Utvendig &gt; Balkonger, terrasser og rom under balkonger</b> | <a href="#">Gå til side</a>        |
| <b>Innvendig &gt; Radon</b>                                      | <a href="#">Gå til side</a>        |
| <b>Innvendig &gt; Krypkjeller</b>                                | <a href="#">Gå til side</a>        |
| <b>Tekniske installasjoner &gt; Vannledninger</b>                | <a href="#">Gå til side</a>        |

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1973

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

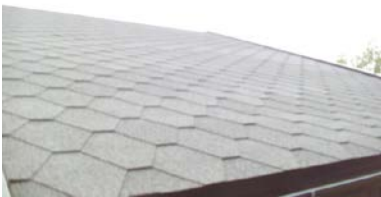
**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av pappshingel i fra 2018 og 2023 på tilbygget soverom. Taket er besikttet fra bakkenivå.



Deler av taktekkingen på hoveddelen

### Nedløp og beslag

Takrenner med tilhørende deler av papp og pipe er blitt helbeslått over tak.



Deler av takrenner.

# Tilstandsrapport

## Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har for det meste stående falset bordkledning som er funnet i bra stand og er blitt godt vedlikeholdt. Ene endeveggen er blitt etterisolert og kledd på nytt med stående kledning av under og påbord.



Deler av fasade som er kledd på nytt.



Deler av kledningen med tilhørende belistninger

## Veggkonstruksjon - 2

Fasade på tilbygget bod i bakkant.

**Vurdering av avvik:**  
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Slik som det er nå er det fare for oppsug av fuktighet og dermed skader i nedre del.

**Konsekvens/tiltak**  
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.



Kledningen ligger nær bakkenivå.

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre som er ferdigprodusert med rupanel som undertak. Kaldtloftet ble vurdert i fra en inspeksjonsluke på toalettrom og funnet i bra stand.

# Tilstandsrapport



Deler av kaldtloftet



Rupanel som undertak

**TG 1** Vinduer

Fire nye vinduer av type toppsving og noen litt eldre vinduer av samme type er funnet i bra ut i fra alder på disse. To større vinduer med fast karm i stue. Ellers er det noen mindre topphengslet vinduer i fra byggeåret som har normal slitasje.

**TG 1** Dører

Hoveddør med glass i fra 2024, nyere balkongdør med middels høy brystning, to eldre ytterdører til bod og toalettrom. Normalt vedlikehold må beregnes på disse ytterdører.

**TG 2** Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Større terrasse ut i fra stue med tilhørende rekkverk.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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



Deler av terrasse ut i fra stue

**TG 1** Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Større terrasser/platting på tre sider av hytta. Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på disse med tilhørende deler.

# Tilstandsrapport



Platting på flere nivåer.



Deler av ene platting



Støpt platting ved inngangsparti

**TG 1** Utvendige trapper

Noen mindre trapper i mellom forskjellige nivåer på terrasser/plattinger.



Mindre trapp til have.

## INNVENDIG

**TG 1** Overflater

Gulv: Furugulv, laminat og teppe.  
Vegger/himling: Panel.  
De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

**TG 1** Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag med underliggende stubbloft i opprinnelig del.

## Tilstandsrapport



Deler av stubbloftet.

### TG 2 Radon

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 3 Pipe og ildsted

Hytta har elementpipe, vedovn i stue og sotluke i benkeskap på kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Det må gjøres tiltak i kjøkkenbenken.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Vedovn i stue.



Sotluke i kjøkkenbenken

### TG 2 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv i opprinnelig del.

#### Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Noe innsig av fuktighet i slike rom må forventes til tider, da ringmuren står på fjell.

#### Konsekvens/tiltak

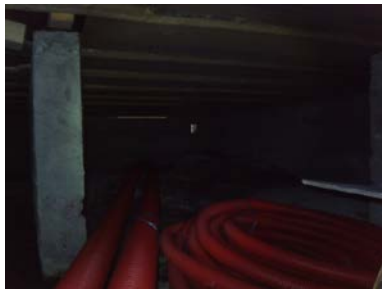
- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Det må nevnes at det ikke må lagres organsike materialer i slike rom.

## Tilstandsrapport



Bra med ventiler i ringmur.



Deler av krypkjeller

### TG 1 Innvendige dører

Innvendig har hytta furu fyllingsdører med tre spegler.

### TG 3 Andre innvendige forhold

Er blitt innlagt vann i hytta.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Er ikke godkjent innlagt vann i hytta. Kun vann til hytteveggen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må søkes kommune for å legge inn vann i hytta med en plan på hvordan gråvann skal håndteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## KJØKKEN

### HOVED > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Furugulv, malt panel på vegger og panel i himl

Nyere innredning på det meste av kjøkkenet i fra 2021 med slette fronter.



Deler av innredningen.

### HOVED > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

# Tilstandsrapport



Ventilator.

## SPESIALROM

### HOVED > TOALETTROM

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:  
Laminatgulv, panel i himling og på vegger.  
Selve toalettet har innvendig kammer som må tømmes ved jevne mellomrom.  
Naturlig ventilasjon og en panelovn på veggen.



Deler av toalettrom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast og kobberrør med plastkappe.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Gjelder i krypkjeller til dusjrom i fra kjøkken.

##### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport



Kobberrør.



Plastrør på dusjrom.



Innvendig stoppekran i kjøkkenbenken.

#### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### TG 1 Ventilasjon

Hytta har naturlig ventilasjon.

#### TG 1 Varmtvannstank

En mindre varmtvannsbereder er plassert i kjøkkenbenken.



Mindre bereder i kjøkkenbenken.

#### TG 1 Elektrisk anlegg

## Tilstandsrapport

*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. Er lagt inn to nyere kurser til kokketopp og komfyr i 2021.

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



Sikringsskapet er plassert i boden.

### 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.

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

## Tilstandsrapport



### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Avgravd tomt til fjell under det meste av hytta.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert ved hjelp av en støpt ringmur i rundt opprinnelig del av hytta som står på fjell og tilbygget deler har pillarer.



Pillarer på tilbygget deler.



Deler av støpt ringmur.

### TG 0 Terrenghold

Skråned naturtomt som er blitt en del opparbeidet med plenareal.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL). Det er privat grunnboret brønn som deles på fire hytter.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

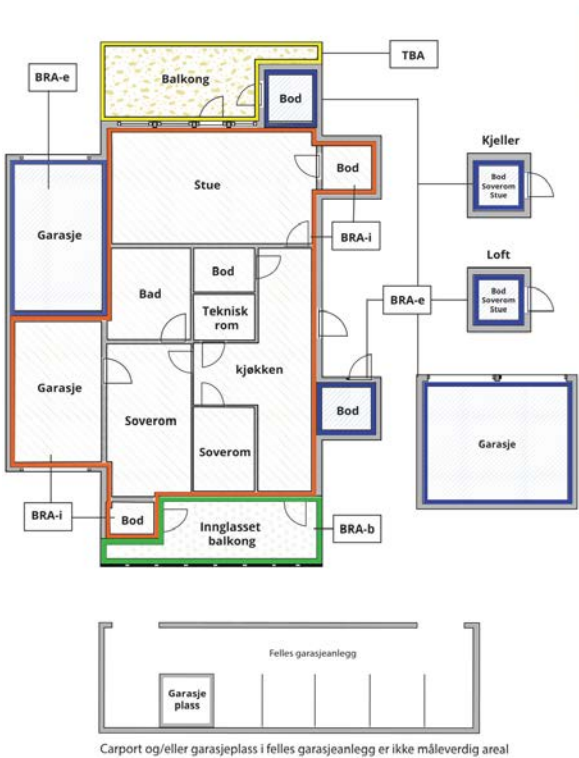
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Gulvareal (GUA)                 | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

| Etasje  | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|---------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|         | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Hoved   | 60                         | 18                          |                            | 78  | 50                              |
| SUM     | 60                         | 18                          |                            |     | 50                              |
| SUM BRA | 78                         |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i)                                    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Hoved  | Gang, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4 | Dusjrom, Toalettrom, Bod    |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.  
*Kommentar:* Toalettrom , bod og dusjrom er ikke med på plantegning.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Er gjort diverse tømmermannsarbeider og noe elektrisk. (Se egenerklæring)

☒ Ja ☐ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|              | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|--------------|------------|------------|
| Fritidsbolig | 67         | 11         |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

|             |                    |               |
|-------------|--------------------|---------------|
| <b>Dato</b> | <b>Til stede</b>   | <b>Rolle</b>  |
| 14.8.2025   | Torleif Fjellestad | Takstingeniør |
|             | Tom Torjussen      | Kunde         |

### Matrikkeldata

|                           |             |             |             |             |              |                           |                   |
|---------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|---------------------------|-------------------|
| <b>Kommune</b>            | <b>gnr.</b> | <b>bnr.</b> | <b>fnr.</b> | <b>snr.</b> | <b>Areal</b> | <b>Kilde</b>              | <b>Eieforhold</b> |
| 4219 EVJE OG HORNNES      | 64          | 156         |             | 0           | 0 m²         | ANNEN AREALKILDE (Ambita) | Festet            |
| <b>Adresse</b>            |             |             |             |             |              |                           |                   |
| Botneheia 24              |             |             |             |             |              |                           |                   |
| <b>Hjemmelshaver</b>      |             |             |             |             |              |                           |                   |
| Aas Harald, Torjussen Tom |             |             |             |             |              |                           |                   |

### Siste hjemmelsovergang

|                 |           |             |
|-----------------|-----------|-------------|
| <b>Kjøpesum</b> | <b>År</b> | <b>Type</b> |
| 0               | 2023      | Gave        |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato       | Kommentar                 | Status      | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|---------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring    | 06.08.2025 |                           | Gjennomgått | 5     | Nei     |
| Eiendomsverdi.no | 18.08.2025 |                           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Infoland.no      | 15.08.2025 |                           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger        |            | Plantegning (Ikke datert) | Gjennomgått | 1     | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 18.08.2025 |           |
| 2       | 20.08.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

## Forutsetninger

### Tilstandsrapportens avgrensninger

#### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

#### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

#### BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

#### UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

## Forutsetninger

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

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

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

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

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

### PERSONVERN

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

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |        |
|---------------------------------------------------------------------|--------|
| Meglerfirma                                                         |        |
| Aktiv EM Sørlandet                                                  |        |
| Oppdragsnr.                                                         |        |
| 1408250183                                                          |        |
| Selger 1 navn                                                       |        |
| Tom Torjussen                                                       |        |
| Gateadresse                                                         |        |
| Botneheia 24                                                        |        |
| Poststed                                                            | Postnr |
| EVJE                                                                | 4735   |
| Er det dødsbo?                                                      |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |        |
| Avdødes navn                                                        |        |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |        |
| Hjemmelshavers navn                                                 |        |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |        |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |        |
| Når kjøpte du boligen?                                              |        |
| År                                                                  | 2019   |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |        |
| Antall år                                                           | 5      |
| Antall måneder                                                      | 7      |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |        |
| <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja            |        |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |        |
| Forsikringsselskap                                                  | if     |
| Polise/avtalenr.                                                    |        |

### Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TT

1

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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Krypkjeller som det renner litt vann gjennom.

6

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Har vært lekkasje mellom hovedhytta og tilbygg øst når dette var nytt. Dette ble tetta med plater. Ble så ordna av Kw Bygg -Evje i 2023. Liten lekkasje pga feil på pipe hatt i 2022. Ble ordnet av blikkenslager Arild Tønnessen-Evje.

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

Beskrivelse

Er noen mus i utebod og toalettrom, men disse er ikke tette og isolerte.

10

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Installert 2 nye kurser til platetopp og komfyr + 5 stikkontakter og komfyrvakt i 2021.

Arbeid utført av

Evje Elektroservice as

Filer

20250804\_123817.pdf

11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei

☒ Ja

12

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

El anlegg kontroll 8/7 - 2020 av Rejlers Elsikkerhet AS

Filer

20250804\_151230.pdf

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

Beskrivelse

Byttet noe av taket på utebod vest i 2017.

Document reference: 1408250183

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt tak på hovedhytta i 2018 - nye vindskier. Nytt tak på soverom og etterisolert østveggen +2 nye vinduer i 2023. Nytt vindu på kjøkken og stue i 2021 . Ny inngangsdør 2024

Arbeid utført av

Kw Bygg - Evje og byggmester Frode Nicolaysen - Evje

Filer

20250804\_125737.pdf

20250804\_151015.pdf

20250804\_130430.pdf

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

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

Dokumenter

20250804\_125634.pdf

Document reference: 1408250183

Initialer selger: TT

2

60

Initialer selger: TT

3

61

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: 1408250183

Initialer selger: TT

4

62

E-Signing validated

secured by



| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                               | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Tom Torjussen  | 10a290aee799a53e2ef861c6b5efb65927e13fe5 | 06.08.2025<br>10:05:36 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1408250183

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

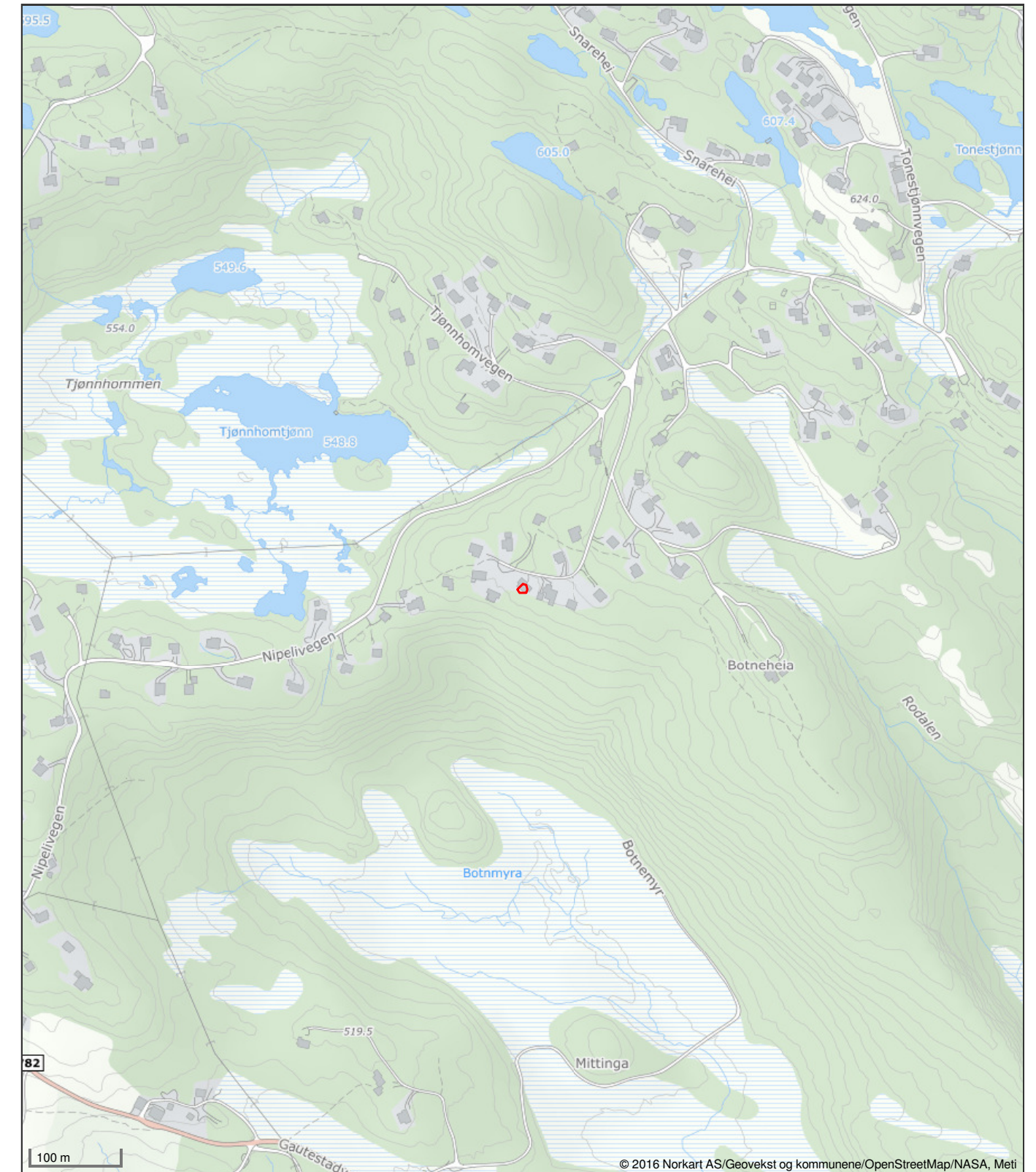
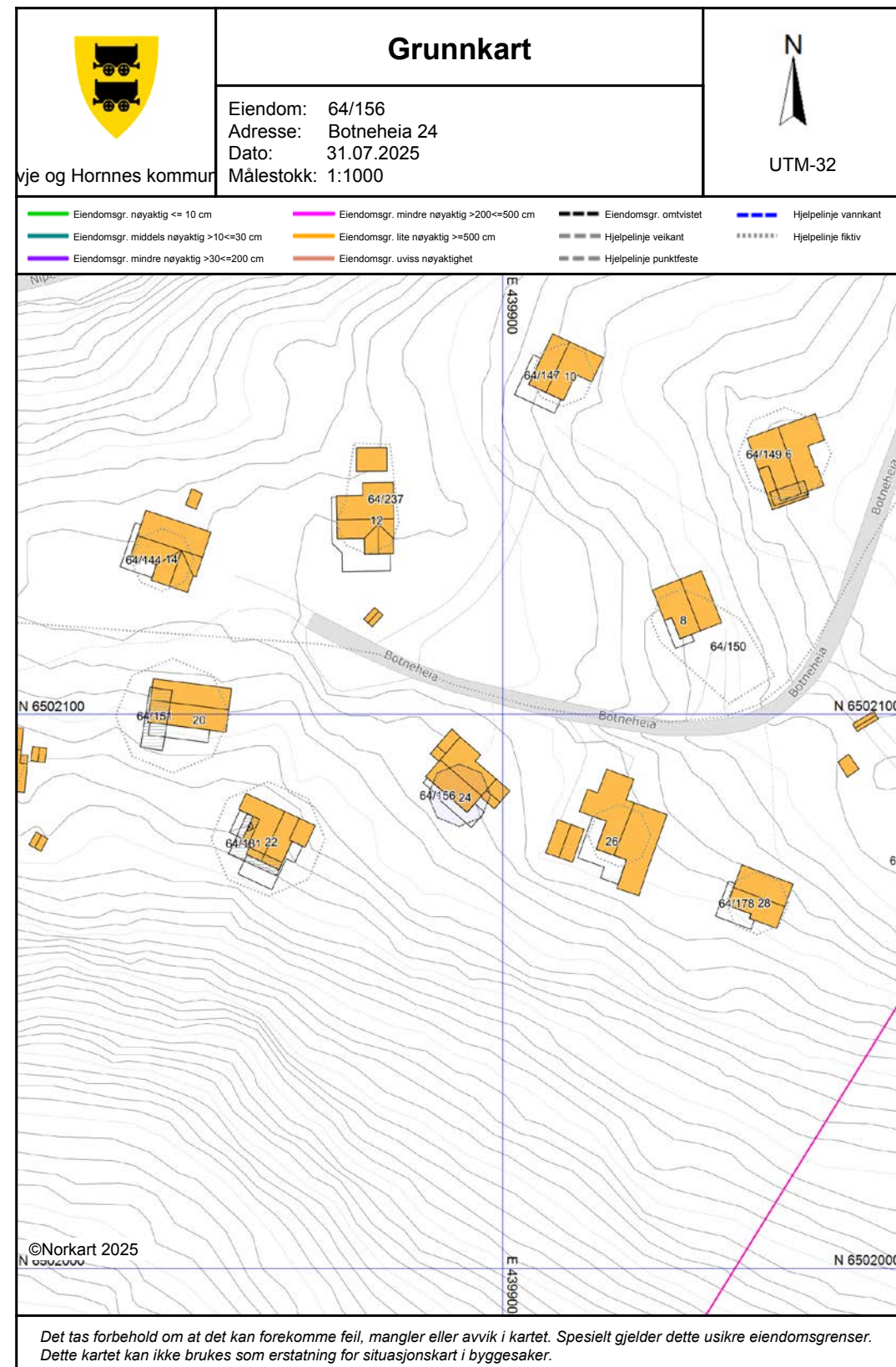
→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developper>

63

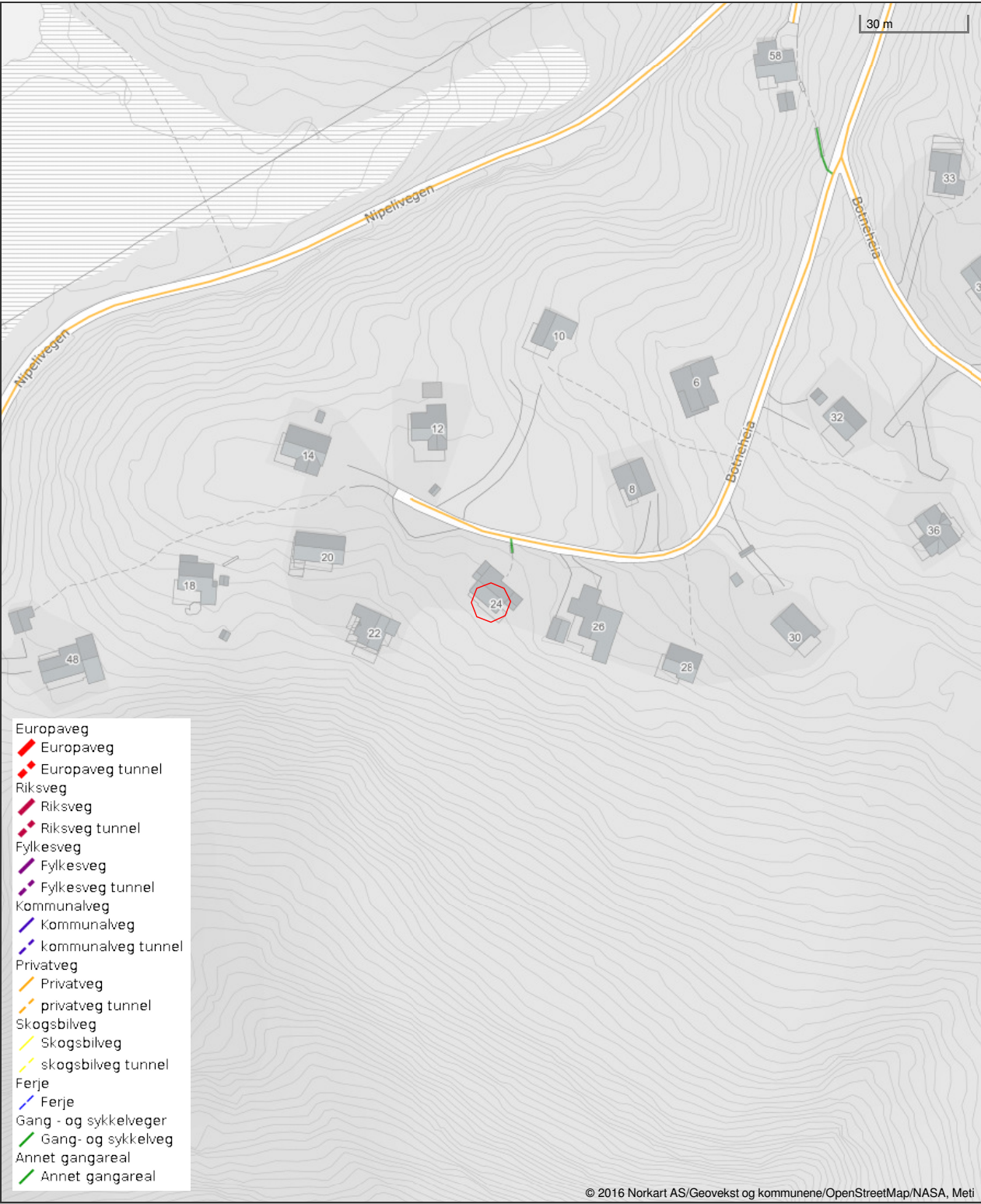


## Oversiktskart for eiendom 4219 - 64/156//

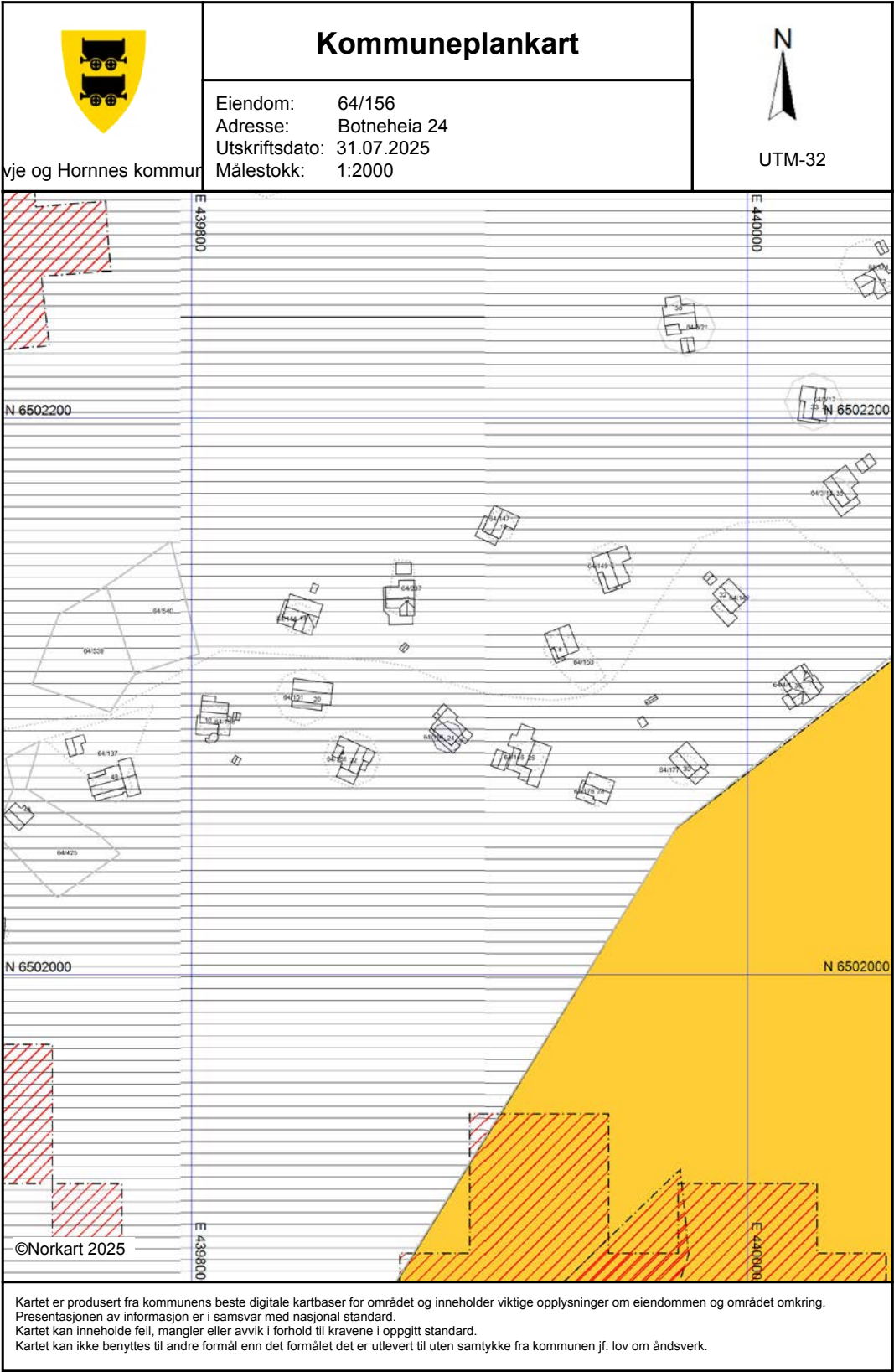


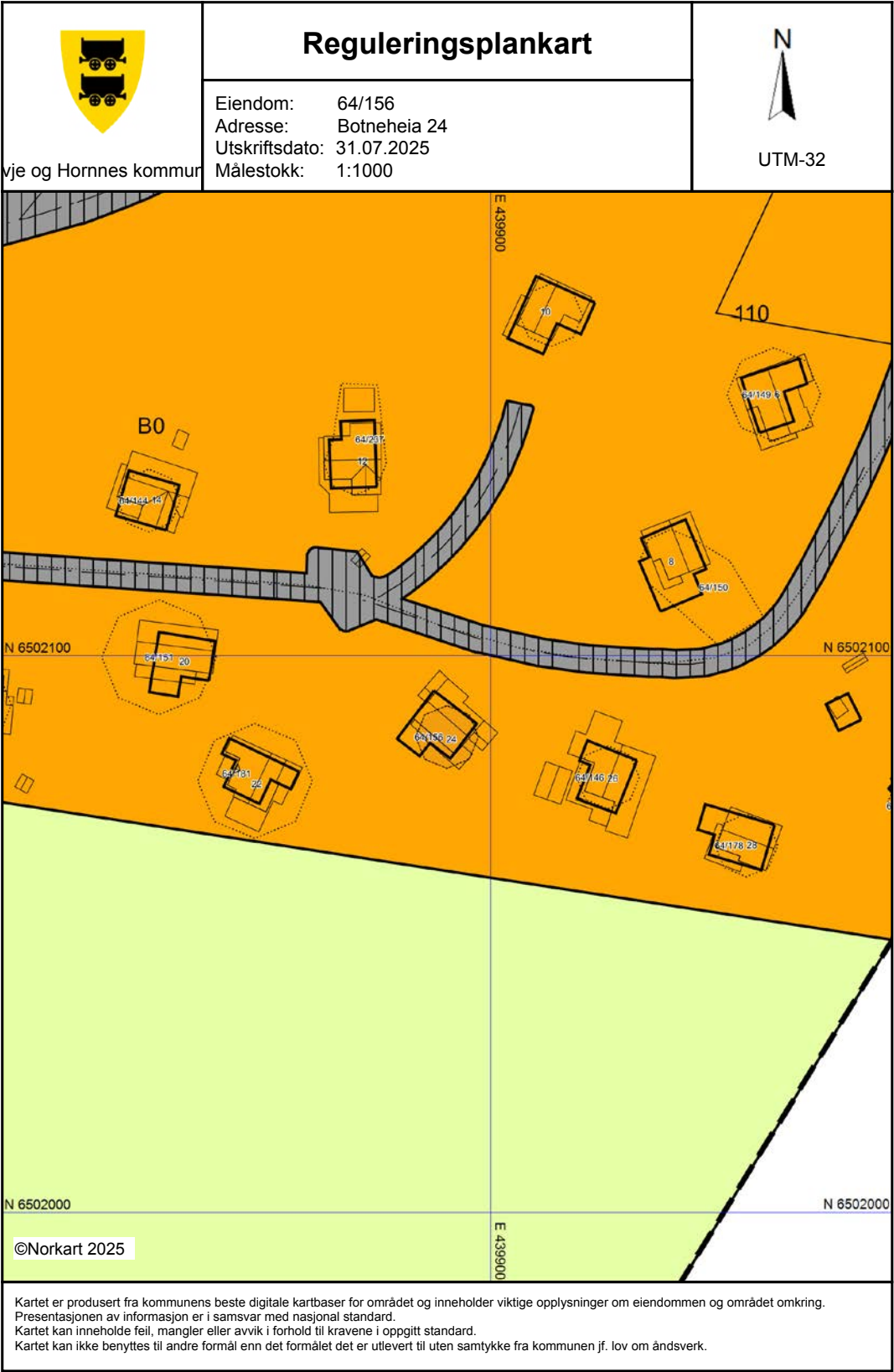
*Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.*

Vegstatuskart for eiendom 4219 - 64/156//



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 4219 - 64/156//

Utskriftsdato: 31.07.2025



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

- -----

-----

-----

-----

-----

Eiendomsgr omtvistet

Hjelpelinje vegkant

Hjelpelinje fiktiv

Hjelpelinje punktfaste

Hjelpelinje vannkant
- -----

-----

-----

-----

-----

Eiendomsgr lite nøyaktig >=500

Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500

Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200

Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30

Eiendomsgr nøyaktig <= 10

Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- ●

●

●

●

●

Grensepunkt lite nøyaktig

Grensepunkt mindre nøyaktig

Grensepunkt mindre nøyaktig

Grensepunkt middels nøyaktig

Grensepunkt nøyaktig

Grensepunkt nøyaktig
- ⊙

⊗

⊠

●

●

Grensepunkt - offentlig godkjent

Grensepunkt - bolt

Grensepunkt - kors

Grensepunkt - rør

Grensepunkt - hjelpепunkt / annet

Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

|                      |            |                      |                     |                       |                             |     |                  |
|----------------------|------------|----------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------------|-----|------------------|
| Areal                |            | 90,00 m <sup>2</sup> | Arealmerknad        |                       | Fiktive grenser             |     |                  |
| Representasjonspunkt |            | Koordinatsystem      | EUREF89 UTM Sone 32 | Nord                  | 6502085,42                  | Øst | 439892,15        |
| Grensepunkter        |            |                      |                     |                       |                             |     | Grenselinjer (m) |
| #                    | Nord       | Øst                  | Nøyaktigh.          | Nedsatt i             | Grensepunkttype             |     | Lengde           |
| 1                    | 6502085,42 | 439897,79            | 9999 cm             | Ikke spesifisert (IS) | Geometrisk hjelpепunkt (99) |     | (Punkt)          |

Ortofotorapport for eiendom 4219 - 64/156//

Utskriftsdato: 31.07.2025



Beste



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

2021



2021



2020



2014



2012



2010



2006



1987



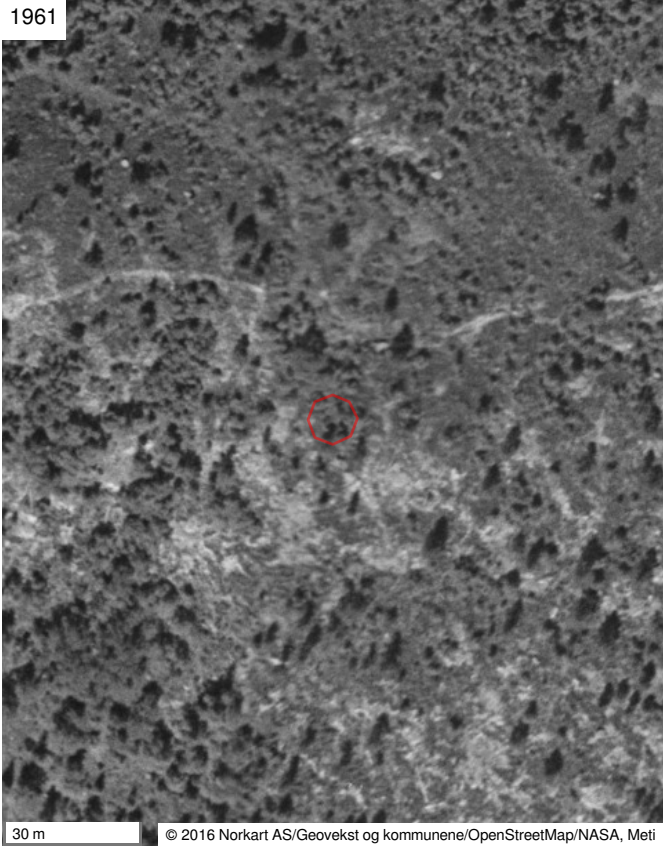
2009



2007



1961



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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

|                |                 |                         |                      |
|----------------|-----------------|-------------------------|----------------------|
| Bruksnavn      | SOLSTUA         | Beregnet areal          | 90                   |
| Etablert dato  | 25.10.1973      | Historisk oppgitt areal | 0                    |
| Oppdatert dato | 11.01.2024      | Historisk arealkilde    | Annen arealkilde (9) |
| Skyld          | 0.01            | Antall teiger           | 1                    |
| Bruk av grunn  |                 |                         |                      |
| Arealmerknader | Fiktive grenser |                         |                      |

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

☒ Bestående☐ Under sammenståing☐ Kulturminne

☐ Seksjonert☐ Klage er anmerket☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester☐ Jordskifte er krevd☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

| Brukstilfelle<br>Forretningstype                                   | Forr.dato<br>M.før.dato  | Kom. saksref.<br>Annen ref.   | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Omnummerering<br>Omnummerering                                     | 01.01.2020<br>01.01.2020 |                               | Tinglyst<br>01.01.2020    | 64/156                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Jordskifte<br>Jordskifte                                           | 18.10.2019<br>03.06.2020 | 17/627<br>I7-0723 I SREN-JARD |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Forretning over eksist.<br>matrikkelenhet<br>Annen forretningstype | 24.02.2011<br>24.02.2011 |                               |                           | 64/3, 64/3/20, 64/4, 64/4/1, 64/61, 64/71, 64/73, 64/88, 64/92, 64/100, 64/101, 64/102, 64/103, 64/126, 64/135, 64/136, 64/137, 64/138, 64/142, 64/143, 64/146, 64/151, 64/156, 64/177, 64/178, 64/181, 64/204, 64/212, 64/238, 64/308, 64/310, 65/1, 65/2, 65/3 |
| Skylddeling<br>Skylddeling                                         | 25.10.1973               |                               |                           | 64/4, 64/156                                                                                                                                                                                                                                                     |

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

| Type teig    | X          | Y         | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad         |
|--------------|------------|-----------|---|--------|------------|----------------------|
| Eiendomsteig | 6502085.42 | 439892.15 | 0 | Ja     | 90         | Fiktive grenser (FG) |

Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID                    | Rolle<br>Andel           | Adresse<br>Poststed                          | Status<br>Kategori |
|-------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------|--------------------|
| TORJUSSEN TOM<br>F161054***** | Fester (F)<br>1/1        | BREIMYRKOLLEN 70<br>4628 4628 KRISTIANSAND S | Bosatt (B)         |
| AAS HARALD<br>F060774*****    | Hjemmelshaver (H)<br>1/1 | Sandkilvegen 1<br>4735 4735 EVJE             | Bosatt (B)         |

Adresse

Vegadresse: Botneheia 24Adressetilleggsnavn:

|            |               |           |                          |
|------------|---------------|-----------|--------------------------|
| Poststed   | 4735 EVJE     | Kirkesogn | 05050204 Evje og Hornnes |
| Grunnkrets | 107 Gautestad | Tettsted  |                          |
| Valgkrets  | 1 Evje        |           |                          |

Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type                                | Bygningsstatus   | Dato |
|----|------------|-----|-------------------------------------|------------------|------|
| 1  | 167809588  |     | Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161) | Tatt i bruk (TB) |      |

1: Bygning 167809588: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

|                  |                              |                    |    |
|------------------|------------------------------|--------------------|----|
| Næringsgruppe    | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig          |    |
| Sefrakminne      | Nei                          | BRA Annet          |    |
| Kulturminne      | Nei                          | BRA Totalt         |    |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering           | BTA Bolig          |    |
| Har heis         | Nei                          | BTA Annet          |    |
| Vannforsyning    |                              | BTA Totalt         |    |
| Avløp            |                              | Bebygd areal       |    |
| Energikilder     |                              | Ufullstendig areal | Ja |
| Oppvarmingstyper |                              | Antall boenheter   |    |

Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato   |
|----------------|------|------------|
| Tatt i bruk    |      | 14.09.2007 |

Bruksenheter

| Type         | Adresse      | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|--------------|--------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Fritidsbolig | Botneheia 24 | H0101    | 64/156  | 0   | 0   | 0   | 0  |                |



## Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

Utskriftsdato: 31.07.2025

### Kommunale gebyrer 2025

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

|            |                         |          |    |          |     |          |  |             |  |
|------------|-------------------------|----------|----|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 4219                    | Gårdsnr. | 64 | Bruksnr. | 156 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Botneheia 24, 4735 EVJE |          |    |          |     |          |  |             |  |

#### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

| Gebyr      | Fakturert beløp i 2024 |
|------------|------------------------|
| Feiing     | 453,00 kr              |
| Renovasjon | 2 087,50 kr            |
| Sum        | 2 540,50 kr            |

#### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| Vare                              | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose |
|-----------------------------------|-----|----------|------------|-------|------------|-------------|
| Hytterrenovasjon for 2025         | 25% | 1 stk    | 2280.00    | 1/1   | 0 %        | 2 280,00 kr |
| Feiing/tilsyn fritidseiendom 2025 | 0%  | 1 stk    | 504.00     | 1/1   | 0 %        | 504,00 kr   |
|                                   |     |          |            |       | Sum        | 2 784,00 kr |

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

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

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

Prognosene for 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 EIENDOMSFORSPØRSLER:

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



## Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

Utskriftsdato: 31.07.2025

### Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

|            |      |          |    |          |     |          |  |             |  |
|------------|------|----------|----|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 4219 | Gårdsnr. | 64 | Bruksnr. | 156 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
|------------|------|----------|----|----------|-----|----------|--|-------------|--|

|                |             |                    |                         |
|----------------|-------------|--------------------|-------------------------|
| BruksenhetId   | 68250552    | Bygningstype       | Fritidsbolig            |
| Bygningsnummer | 167809588   | Bruksenhetsnummer  | H0101                   |
| Bygningstatus  | Tatt i bruk | Bruksenhetsadresse | Botneheia 24, 4735 EVJE |

#### Situasjon

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

#### Ildsteder

| Plassering | Type   | Produsent | Modell |
|------------|--------|-----------|--------|
|            | Vedovn | Jøtul     | Jøtul  |

#### Siste utførte tiltak

| Siste utførte tiltak bruksenhet |      | Siste utførte tiltak røykløp |        |
|---------------------------------|------|------------------------------|--------|
| Dato                            | Type | Dato                         | Type   |
| -                               |      | 29.04.2021                   | Feiing |

#### Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 68250552

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSPØRSLER:

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



Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE  
Telefon: 37 93 23 00

Utskriftsdato: 31.07.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

|            |                         |          |    |          |     |          |  |             |  |
|------------|-------------------------|----------|----|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 4219                    | Gårdsnr. | 64 | Bruksnr. | 156 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Botneheia 24, 4735 EVJE |          |    |          |     |          |  |             |  |

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målnummer                  | Stand | Dato | Avlesningstype |
|----------------------------|-------|------|----------------|
| Ingen treff på vannmålere. |       |      |                |

|                     |     |
|---------------------|-----|
| Offentlig vann      | Nei |
| Offentlig avløp     | Nei |
| Privat septikanlegg | Ja  |

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Kulturminnerapport

|               |             |                 |   |
|---------------|-------------|-----------------|---|
| Eiendom       | 4219 64/156 |                 |   |
| Utskriftsdato | 31.07.2025  | 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



## Evje og Hornnes kommune

**Adresse:** Kasernevegen 19, 4735 EVJE

**Telefon:** 37 93 23 00

Utskriftsdato: 31.07.2025

### Planopplysninger

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

|            |                         |          |    |          |     |          |  |             |  |
|------------|-------------------------|----------|----|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 4219                    | Gårdsnr. | 64 | Bruksnr. | 156 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Botneheia 24, 4735 EVJE |          |    |          |     |          |  |             |  |

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                                     |                                                                    |
| <input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplaner       | <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplaner              |
| Plantyper uten treff                                    |                                                                    |
| <input type="checkbox"/> Kommuneplaner under arbeid     | <input type="checkbox"/> Kommunedelplaner                          |
| <input type="checkbox"/> Kommunedelplaner under arbeid  | <input type="checkbox"/> Reguleringsplaner under bakken            |
| <input type="checkbox"/> Reguleringsplaner over bakken  | <input type="checkbox"/> Reguleringsplaner under arbeid            |
| <input type="checkbox"/> Reguleringsplaner bunn         | <input type="checkbox"/> Reguleringsplaner under arbeid i nærheten |
| <input type="checkbox"/> Bebyggelsesplaner              | <input type="checkbox"/> Bebyggelsesplaner over bakken             |
| <input type="checkbox"/> Bebyggelsesplaner under bakken | <input type="checkbox"/> Midlertidige forbud                       |

### Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                |                                                                                                                                                                                           |                                      |  |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--|
| Id             | 201701                                                                                                                                                                                    |                                      |  |
| Navn           | Kommuneplan Evje og Hornnes 2020-2030                                                                                                                                                     |                                      |  |
| Plantype       | Kommuneplanens arealdel                                                                                                                                                                   |                                      |  |
| Status         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                 |                                      |  |
| Ikrafttredelse | 27.02.2020                                                                                                                                                                                |                                      |  |
| Bestemmelser   | - <a href="https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/1601/200227-kp-gjeldende-bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/1601/200227-kp-gjeldende-bestemmelser.pdf</a> |                                      |  |
| Delarealer     | Delareal                                                                                                                                                                                  | 90 m <sup>2</sup>                    |  |
|                | KPHensynsonenavn                                                                                                                                                                          | 201001                               |  |
|                | KPDetaljering                                                                                                                                                                             | Reguleringsplan skal fortsatt gjelde |  |

### Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|      |                                    |
|------|------------------------------------|
| Id   | 201001                             |
| Navn | Gautestad Gnr. 64 Bnr. 3, 4 og 310 |

|                |                                                                                                                                                                                                                 |                   |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Plantype       | Eldre reguleringsplan                                                                                                                                                                                           |                   |
| Status         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                                       |                   |
| Ikrafttredelse | 11.06.2010                                                                                                                                                                                                      |                   |
| Bestemmelser   | - <a href="https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/2094/4219_201001_gjeldende-bestemmelser_20230921.pdf">https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/2094/4219_201001_gjeldende-bestemmelser_20230921.pdf</a> |                   |
| Delarealer     | Delareal                                                                                                                                                                                                        | 90 m <sup>2</sup> |
|                | Formål                                                                                                                                                                                                          | Fritidsbebyggelse |



Evje og Hornnes kommune

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

Utskriftsdato:  
01.08.2025

|            |                         |          |    |          |     |          |  |             |  |
|------------|-------------------------|----------|----|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 4219                    | Gårdsnr. | 64 | Bruksnr. | 156 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse:   | Botneheia 24, 4735 EVJE |          |    |          |     |          |  |             |  |

Restanser og legalpant

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Eiendommen har ingen kommunale restanser, ajour pr. 31.12.2024. Disse faktureres i sin helhet i 4.kvartal (desember mnd.) etterskuddsvis.

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Framlegg til reguleringsplan for Gautestad  
Gnr. 64 bnr. 3, 4 og 310 i Evje og Hornnes kommune

FØRESEGNER OG RETNINGSLINER

Retta etter vedtak 26.03.2010. Sist revidert etter endring 21.09.2023 PS 66/2023 - §1.14

REGULERINGSFØREMÅL

Reguleringsplanen inneheld fylgjande føremål:

- Byggjeområde, Pbl. § 25.1
  - Fritidsbustader
- Landbruksområde, Pbl. § 25.2
  - Område for jord- og skogbruk
- Fareområde, Pbl. § 25.5
  - Høgspentanlegg
- Spesialområde Pbl. § 25.6
  - Friluftsområde land
  - Friluftsområde vatn
  - Privat veg og parkering
  - Renovasjon
  - Leik
  - Avlaupsanlegg
  - Massetak

Retningslinjer til vatn- og avlaupshandtering

Føresegnene gjeld for område vist med reguleringsgrense på plankart. Vedteken reguleringsplan er bindande for arealbruk, frådeling og byggje- og anleggsverksemd.

Etter at reguleringsplanen er vedteken, er det ikkje lov å etablere privatrettslege avtaler i strid med planen.

**§ 1 FELLESFØRESEGNER**

- 1.1 Nye byggeområde skal byggjast ut stegvis, etter denne rekkjefølgja:
- Gnr 64 bnr 3 og 4: B1, B2, B3, B4, B5
  - Gnr. 64 bnr. 310: A1, A2, A3, A4, A5
- Kvart enkelt felt skal ferdigstillast før ein kan starte utbygging i neste område.
- 1.2 Det kan ikkje etablerast meir enn 1 hytteining per tomt.
- 1.3 Det skal etablerast 2 parkeringsplassar per tomt ved vinterbrøytt veg.
- 1.4 Fellesanlegg, slik som samleveg, skal opparbeidast i takt med utbygginga av feltet. Hovudskiløypa skal vere ferdigstilt før bruksløyve vert gjeve på hytter i delfelt A1 og B1.
- 1.5 Innafor planområdet er det krav om å etablere naudsynt infrastruktur: Drikkevass-forsyning/ borebrønner, kablar og tekniske anlegg. Framføring av leidningar knytt til vatn- og avlaupsanlegg, kabelgrøfter for straum, fiber, tele, osv. bør følgje trasear for køyreveggar og anleggast parallelt, helst som anlegg i bakken. Det er også tillete med luftstrekk.
- 1.6 Opparbeiding av vegar i planområdet er søknadspliktig.
- 1.7 Bygge- og anleggstiltak må plasserast slik at dei ikkje vert påført skade ved flaum.
- 1.8 Det er ikkje tillate med gateljos i området. På bygningar i området er det tillate med diskret, veggfast ljøs. Det kan etablerast ljøsløype langs hovudskiløypa.
- 1.9 All graving i terrenget skal utførast skånsamt. Omkringliggande terreng og vegetasjon skal ikkje påførast større inngrep ved sprenging eller graving enn det som er naudsynt. I område som ikkje skal nyttast til kommunikasjonsareal (veg, parkering o.l.) skal terrenget førast attende. Skjeringar og fyllingar skal dekkast med jord eller anna revegeterende masse etter avslutta anleggsarbeid.
- 1.10 I kryss og avkøyningar i feltet, skal det vere siktsoner, minimum 4\*50 meter. I frisktsonene skal det ikkje vere sikthindrande vegetasjon eller anna som er høgare enn 0,5 meter mot tilstøytande vegbane
- 1.11 Renovasjonsordning for området skal følgje dei til ein kvar tid gjeldande reglane for kommunen.
- 1.12 I korridorar mellom hyttetomter i planområdet kan det drivast skånsam hogst.
- 1.13 Dersom det undervegs i arbeidet kjem fram gjenstandar eller andre spor frå eldre tid, skal arbeidet opphøre og snarast meldast til Aust-Agder fylkeskommune, kulturminnevernseksjonen, jf. lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminne (kulturminnelova), § 8 andre ledd. Kulturminnevernseksjonen føreset at dette pålegg formidlast vidare til dei som utfører arbeidet i marka.
- 1.14 Det skal etablerast fellesanlegg for avlaup i utbyggingsområda. Det skal utarbeidast plan for avlaup som skal godkjennast av kommunen før utbygging kan igangsetjast. Det vert ikkje gjeve byggjeløyve for nye hytter før hyttene er påkopla felles avlaupsanlegg.
- For ubebygde tomter og eksisterende hytter som inngikk i de tidligere planene for området og for nye tomter i felt B0 aksepteres tett tank som en godkjent avløpsløsning inntil felles avløpsanlegg er opparbeidet, og byggetillatelse kan godkjennes med slik løsning.

2

**§ 2 BYGGJEOMRÅDE**

**§ 2.1 Fritidsbustader**

- 2.2.1 Tomtene kan byggjast med frittliggjande hytter med tilhøyrande uthus, vedbod, anneks eller liknande. Kommunen skal godkjenne plassering og utforming av bygningar og anlegg. Hovudhytte skal søkjast plassert slik bygningsplassering er synt på plankart. Det kan etter søknad tillatast bygging av interne vegar i byggeområda.
- 2.2.2 Bygningar skal plasserast og utformast slik at dei fell naturleg inn i landskapet. Terrenningrep skal avgrensast til det som er naudsyn for oppføring av bygg med tilhøyrande anlegg. Omkringliggjande terreng skal ikkje påførast større inngrep ved fjerning av vegetasjon, graving eller planering anna enn det som er naudsynt for å oppføre bygningane, areal for tilkomst og parkering, samt tekniske anlegg o.l.
- 2.2.3 Saman med byggesøknad skal det leverast situasjonsplan for tomte som syner interne vegar/ innkøyning på tomte, parkering, plassering av bygningar, møneretning, plassering av tekniske anlegg, inkl. leidningstrasear.
- 2.2.4 Ny busetnad skal harmonere med busetnaden ikring. Ubygde delar av tomte skal gjevast ei tiltalende utforming.
- 2.2.5 Tomtene i nye byggeområder B1-B5 og A1-A5 kan byggjast ut med eit samla tillete bruksareal (BRA) på inntil 140 m<sup>2</sup>. Hovudhytta skal ikkje overstige 120 m<sup>2</sup> BRA. Maksimal mønehøgde for nye bygg er 5,5 meter frå gjennomsnittleg terreng. Maksimal høgde på grunnmurkrona er maksimalt 0,8 meter over opprinneleg terreng.
- 2.2.6 Tomtene i eksisterande utbygde område A0 og B0 kan byggjast ut med eit samla tillete bruksareal (BRA) på inntil 140 m<sup>2</sup>. Hovedhytta skal ikkje overstige 120 m<sup>2</sup> BRA. Maksimal mønehøgde for desse tomte er 4,8 meter frå gjennomsnittleg terreng. Maksimal høgde på grunnmur er 0,6 meter over opprinneleg terreng. Takvinkel, form og fargar på bygningar skal tilpassast eksisterande, tilgrensande hytter.
- 2.2.7 Bruksarealet kan delast opp i fleire bygg, som plasserast i tunform eller forbindast med mellombygg. Bygningar med fasadelengde som overstig 10 meter, skal delast opp med sprang i høgderetning eller fasadeliv.
- 2.2.8 Anneks/ uthus kan byggjast på inntil 20 m<sup>2</sup> BRA, med ei mønehøgde på maks 4,0 meter.
- 2.2.9 Hovudhytte skal normalt utformast med saltak, og med møneretning langs lengderetninga på bygget, eller som vist på plankart. Saltaket skal normalt ha takvinkel mellom 25 og 38 grader. Kommunen kan tillate andre taktyper og vinklar dersom dette gjev god estetiske løysingar for tomte og området. Andre takkonstruksjonar kan òg godkjennast av omsyn til ENØK eller andre miljømessige behov.
- 2.2.10 Kvar tomt skal berre ha ei bueining. Seksjonering/ vertikaldeling er ikkje tillete.

3

- 2.2.11 Kommunen skal sjå til at alle bygningar og konstruksjonar får eit enkelt formspråk og eit tiltalande ytre på alle frittstående sider. Bygningen si form, fasade, vindauger, materiale og murar harmonerer med naturen ikring. Taktekking skal gjerast med materiale som gjev ei mørk og matt overflate (shingel eller takstein), alternativt tre eller torv. Hyttene skal ha mørk brun, mørk grå eller svart farge.
- 2.2.12 Det er ikkje tillate med kjellar under byggverket.
- 2.2.13 Det er ikkje tillate å oppføre gjerde og flaggstenger i området. Overbygde anlegg som plattingar og uteplassar som står på pilarar, skal avskjermast med gjerde mellom pilarane av omsyn til bufe og vilt.
- 2.2.14 Avkøyring til tomt skal tilpassast terreng frå tilkomstvegen. Søknad om byggjeløyve skal vise korleis tilkomst og parkering vert løyst.

### § 3 LANDBRUK

#### 3.1. Område for jord- og skogbruk

- 3.1.1 I område regulert til jord- og skogbruk kan det drivast tradisjonelt landbruk.

### § 4 FAREOMRÅDE, høgspenningsanlegg

- 4.1 I fareområda kan det ikkje oppførast bygningar for varig opphald.

### § 5 SPESIALOMRÅDE

#### 5.1 Friluftsområde på land

- 5.1.1 Det er tillate å rydde og merke stiar, samt å preparere skiløypene i området. Det kan leggjast til rette med mindre konstruksjonar som klopper o.l. for å betre ferdselstilhøva. Turvegar kan stengast av fysisk, slik at dei ikkje kan nyttast av motoriserte køyretøy.
- 5.1.2 Rydding av stiar, tilrettelegging av badeplassar, fiskeplassar, rullestolbrygger, båtplassar/ brygger og liknande skal gjerast på ein skånsam måte. Skilting og merking skal vedlikehaldast og utførast på ein natur- og stadtilpassa måte. Ansvar for vedlikehald av anlegg skal vere klarlagt før tilrettelegging tek til.
- 5.1.3 Det skal ikkje etablerast anlegg som kan vere til fare for beitedyr. All tilrettelegging skal avklarast med grunneigar før det vert sett i gang.
- 5.1.4 Kantsoner langs vatn og vassdrag skal takast vare på. Hogst i området skal gjerast skånsamt.

- 5.1.5 I friluftsområdet kan det gravast ned straumkablar og leidningar knytt til tekniske anlegg, der det ikkje er naturleg at desse følgjer vegar i området. Grøftetraséar skal leggjast så skånsamt som råd i terrenget og stellast i stand/ såast til etter at gravearbeidet er avslutta.
- 5.1.6 Løypetraseen skal ryddast og planerast, og skal til ei kvar tid tilpassast terreng og stigningsforhold på best mogleg måte. Traséen skal ha ei breidde på minimum 5 meter.

#### 5.2 Friluftsområde i vatn

- 5.2.1 Aktivitetar og anlegg som fremjar formålet og bruken av vatnet til rekreasjon og friluftsliv, er tillate. På vinteren kan det merkast skiløyper som vist på plankartet. Skjøtselstiltak i vassdraga er tillate. Det kan leggjast til rette med badeplassar, fiskeplassar/ rullestolbrygger, båtplassar/ brygger og liknande på ein måte som ikkje skjemmer naturen. Tiltak og anlegg skal på førehand godkjennast av kommunen.
- 5.2.2 Den gamle sagdammen i Rennansbekken kan restaurerast attende til opprinneleg tilstand. Tiltaket skal utførast i samråd med kommunen.

#### 5.3 Privat veg og parkering

- 5.3.1 Vegane skal vere atkomst til hyttene i planområdet. I tillegg kan regulerte vegar nyttast til landbruksføremål.
- 5.3.2 Snuplassar langs samlevegane skal til ein kvar tid haldast opne for store køyrety som renovasjons- og septikbilar.
- 5.3.3 Nye tilkomstvegar skal tilfredsstille krava jamfør skogsbilveg klasse 4.
- 5.3.4 Opparbeiding av vegane skal skje så skånsamt som råd innafør regulert føremål.
- 5.3.5 Grøfter og skråningar skal av omsyn til siktilhøva haldast frie for vegetasjon som er høgare enn 0,5 meter.

#### 5.4 Renovasjon

- 5.4.1 Innafør områda kan det setjast opp renovasjonsbuer.

#### 5.5 Område for avlaupsanlegg

- 5.5.1 Innafør desse områda kan det byggjast reinseanlegg for avlaupshandtering.

#### 5.6 Leik

- 5.6.1 I områda som er regulert til leik, kan det leggjast til rette med enkle anlegg og installasjonar som gagnar føremålet, slik som benkar, leikestativ o.l.

- 5.6.2 I område markera med skileik på plankartet, kan det leggjast til rette med barneskitrekk. Anlegget skal leggjast så skånsamt som råd og kommunen skal godkjenne plassering og utforming av anlegget. Det kan òg byggjast varmetoge som synt på plankart.

## 5.7 Område for massetak

- 5.7.1 I området kan det takast ut masser til bruk ved opparbeiding av vegar m.m. i byggeområda. Før uttak kan ta til må det liggje føre løyve om tiltak frå kommunen. I søknad om løyve må det gå fram korleis området skal tilbakeførast etter avslutta anleggstid og driftstider/ driftsperiode på massetaket.

## RETNINGSLINER KNYTT TIL VATN- OG AVLAUSSLØYSINGAR

- Område for reinseanlegg er regulert inn i plankartet.
- Drikkevassforsyning kan etablerast med fleire borebrønner i området som er felles for fleire hytter.
- Eksisterande hytter i området kan knyte seg til avlaupsanlegget. Leidningsnett skal leggjast slik at flest mogleg eksisterande hytter får høve til å knyte seg til. Det vert ikkje lenger tillete å etablera avlaup til tett tank. Bestemmelsen omfatter ikke hytter som inngikk i tidligere planer for området.
- Ved etablering av drikkevasskjelder i område med eksisterande hytter, skal det søkjast etablert fellesløyseringar der det ligg til rette for det.

Stad. nr. 75-  
Bttest. - 75-  
fcl. - 150-  
Kass av 25-  
25710. 7.3.

Dagbok nr. 2784 19 73  
Setesdal sorenskrivarembete 25/10

231.

lip.

F E S T E B R E V

mellom

|              |          |               |
|--------------|----------|---------------|
| Enje Knutsen | 460 Evje | (som utleier) |
| Navn         | Adresse  |               |

|                 |                 |                 |
|-----------------|-----------------|-----------------|
| Bjarn Segjussun | 460 Kr. SANDIS. | (som leietager) |
| Navn            | Adresse         |                 |

Over parsell nr. 34, av gnr. 64(28) bnr. 3  
i Evje og Hornnes kommune.

For festet gjelder følgende vilkår:

§ 1.

I festeavgift betaler festeren i årlig avgift:

kr. 300 skriver Kroner tre hundre.

som betales forskuddsvis innen utgangen av januar måned, første gang for resten av inneværende år med:

kr. 150. skriver Kroner hundrede femti

og for neste år med tilsammen:

kr. 300 skriver Kroner tre hundrede

som betales ved kontraktens underskrift.

§ 2.  
Leien kan reguleres etter hvert 10. år. Til grunn for reguleringen legges engrosprisindeksen.

§ 3.  
Festeren skal betale et engangs beløp stort:  
kr. 60.000.- skrivermen årlig avgift kr. 100.-  
for vedlikehold  
for andel i felles adkomstvei og en parkeringsplass som vist på tomteplanen, når dette er utført.

§ 4.  
Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg 1ste prioritets pant i parsellen og de bygninger som oppføres på den. Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er grunneieren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalne avgift og sette eiendommen til tvangsauksjon.

§ 5.  
Leietageren har rett til ferdsel til fots på veier og stier i utleierens utmark, men kan ikke kreve slike ferdselsveier opprettholdt eller vedlikeholdt. Leietageren forplikter seg til å koste eventuelt gjerde rundt sin eiendom.

§ 6.  
Festetiden er 99 år, med rett til fornyelse av leiekontrakten for 10 år av gangen. Eventuell oppsigelse må skje senest 3 år før denne kontrakt utløper, og videre 1 år før hver 10 års periode.

§ 7.  
Ved utløp av denne kontrakt, har utleieren forkjøpsrett av de på den festede parsell stående bygninger, forsåvidt overdragelsen ikke grunner seg på arv eller skifte. Taksten fastsettes da av en nemd på tre medlemmer hvorav partene oppnevner ett medlem hver og sorenskriveren oppnevner ett medlem.

§ 8.  
Utgiftene til stempelpapir og tinglysning betales av festeren.

§ 9.  
Denne kontrakten tinglyses som heftelse på gnr. 64 (28) bnr. 3, i Evje og Hornnes herred.

§ 10.  
Kontrakten underskrives i to eksemplarer hvorav partene beholder hver sitt.

Gaustestad ..... 22.7.73.  
Sted Dato

Som utleier, Randi Knutsen  
underskrevne samtykker i dette  
undertegnede attesterer at utleier har underskrevet kontrakten  
og at utleier er over 21 år. Paul Knutsen

1. Randi Knutsen ..... 2. Paul Knutsen .....

GÅUSTESTAD ..... 22.7.73.  
Sted Dato

som leietaker Bjarne Torjussen .....

Undertegnede attesterer at leietageren har underskrevet kontrakten  
og at leietageren er over 21 år.

1. Elise Torjussen ..... 2. Harald Berglund .....

bnr. 156

MELDING OM ARBEID ETTER PLAN OG BYGNINGSLOVEN

Melding mottatt den: 30.03.89

- ☒ - Melding gjennomgått og funnet i orden
- ☐ - Melding returnert til byggherre/melder på grunn av følgende mangler:
- ☐ - Tegninger, situasjonsplan \_\_\_\_\_
  - ☐ - Nabovarsel \_\_\_\_\_
  - ☐ - Minsteavstand til \_\_\_\_\_
  - ☐ - Det må sendes inn søknad om byggetillatelse etter § 93 i pl.bygn.loven, jfr. vedlagt skjema
  - ☐ - Annet: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Dato: 07.04.89 Saksbehandler: H. Håvenfæd

- ☒ - Gebyr betalt/~~ikke betalt~~ kr 200,-
- ☒ - Melding til GAB ☐ Ja ☒ Nei

Referert i bygningsrådet dato: 02.05.89

UTSKRIFT FRÅ MØTEBOK FOR EVJE OG HORNNES BYGNINGSRÅD.

Sak 110/72.

Byggjemelding frå Bjarne Torjussen, Kr.sand S. om oppføring av hytte på tomt nr. 34 på Paul Knutsens eigedom på Gautestad. Grunnflate av hytta er 52 m<sup>2</sup>. Bygningssjefen finn å kunne avgjere denne sak åleine i samsvar med vedtekt til § 14 i bygningslova.

-0-

Bygningssjefen framlegg til vedtak: Byggjeplanen blir godkjent på vilkår av at arbeidet blir utført i samsvar med teikning og byggjemelding, og elles i samsvar med bygningslov, byggjeføresegner og gjeldande vedtekter. Hytta må målast/beisast med naturvenlege farger. Kvite- og eller lyse listverk må ikkje nyttast. Til avtrede må nissedørn nyttast.

Evje, 30/8-72.

Rett utskrift.

G. Skomedal  
G. Skomedal.

*Nissedørn blei lagt ved 5/9-72. A.L.*



# Notater



## Advokatforeningen

**EIENDOM** NORGE

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

## Generelt

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

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

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

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

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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](https://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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](https://help.no).

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Botneheia 24  
4735 EVJE

Meglerforetak: Aktiv Sørlandet  
Saksbehandler: Tommy Svendsen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

### Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_ Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_ Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_ Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre