

aktiv.

Stemhei 6, 4737 HORNNES

**Moisund. Særdeles fin enebolig
med stort garasjebygg Tomt på 1,1
mål**



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 3 500 000,-
Omkostn.: Kr 88 850,-
Total ink omk.: Kr 3 588 850,-
Selger: Stein Godtfredsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1985
BRA-i/BRA Total 191/289 kvm
Tomtstr.: 1109.2 m²
Soverom: 4
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 22, bnr. 33
Oppdragsnr.: 1408250037

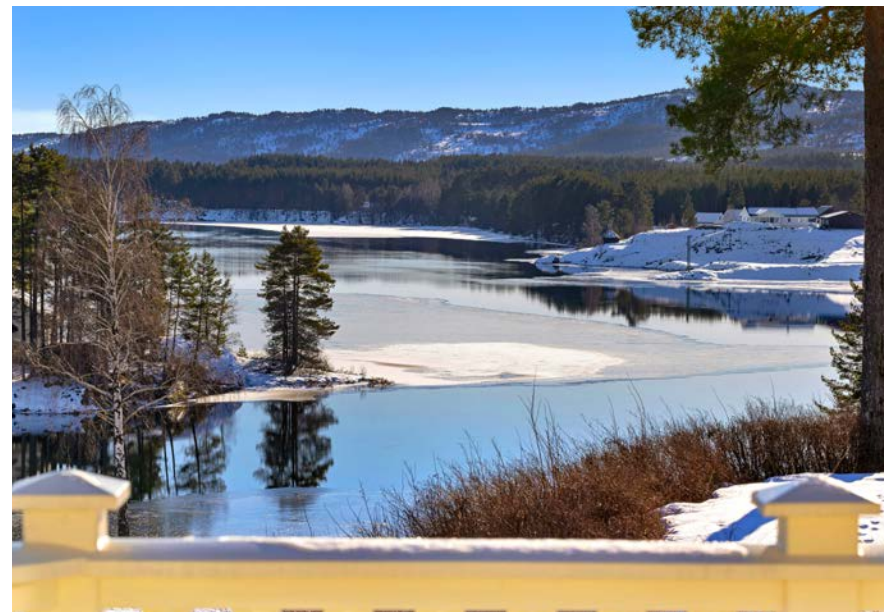
Moisund. Særdeles fin enebolig med stort garasjebygg Tomt på 1,1 mål

Vi har en innholdsrik og særdeles fin bolig for salg på Moisund. Boligen er et Konsmo-hus fra 1985 som fikk et tilbygg i 2011. Ellers holder boligen god standard og er jevnlig oppgradert. Bad/ wc på loftet ble renoverert i 2012, flere nye vinduer og dører i 2014 og nytt kjøkken i 2016.

Boligen går over 3 plan og inneholder: Entre, 2 toalettrom, vaskerom, stue, loftstue, kjøkken, bad/ wc 4 soverom og boder. Det medfølger et stort garasjebygg med bodplass.

Eiendommen ligger landlig og ligger på et lite høydedrag med flott utsikt over Otra. Her er også gode solforhold. Eiendommen er på 1,1 mål og er pent opparbeidet. er et stort gruslagt gårdsrom med god plass til parkering. En velstelt hage som er rikt beplantet, og en stor terrasse.

Spennende og tiltalende familiebolig.
Velkommen!

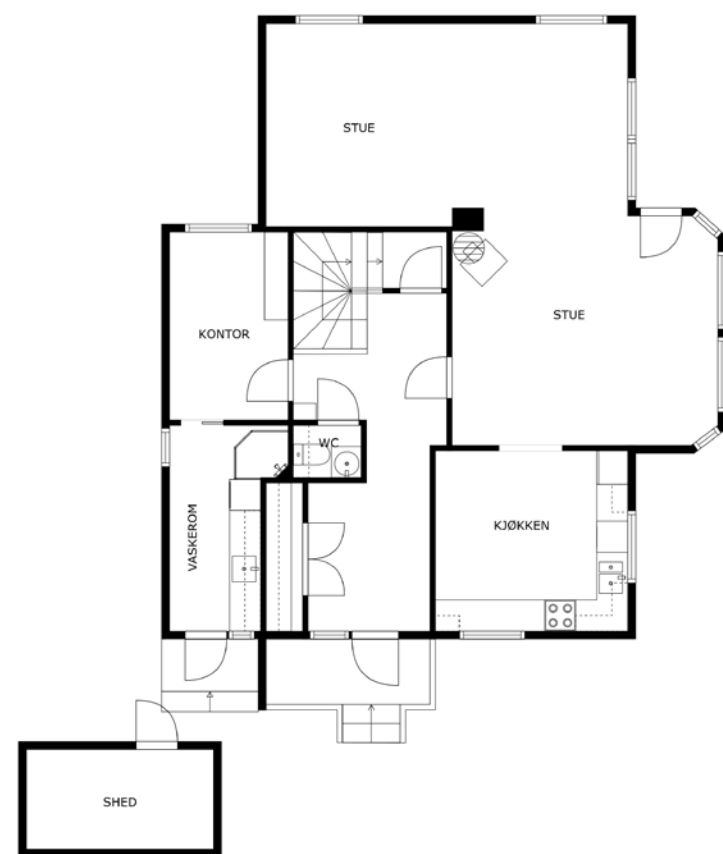


Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	36
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	75
Energiattest	80
Forbrukerinformasjon	136
Budskjema	137

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.





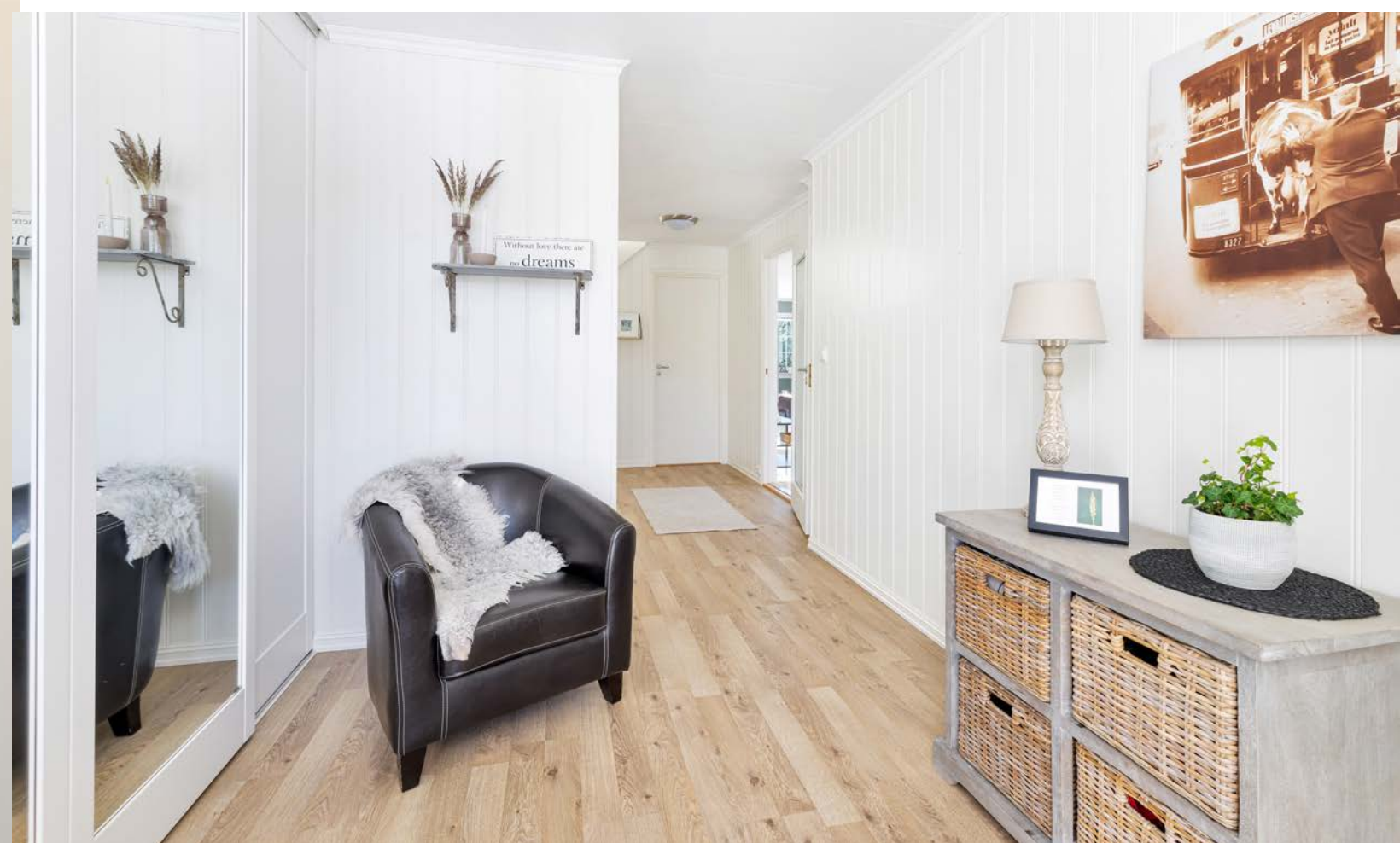








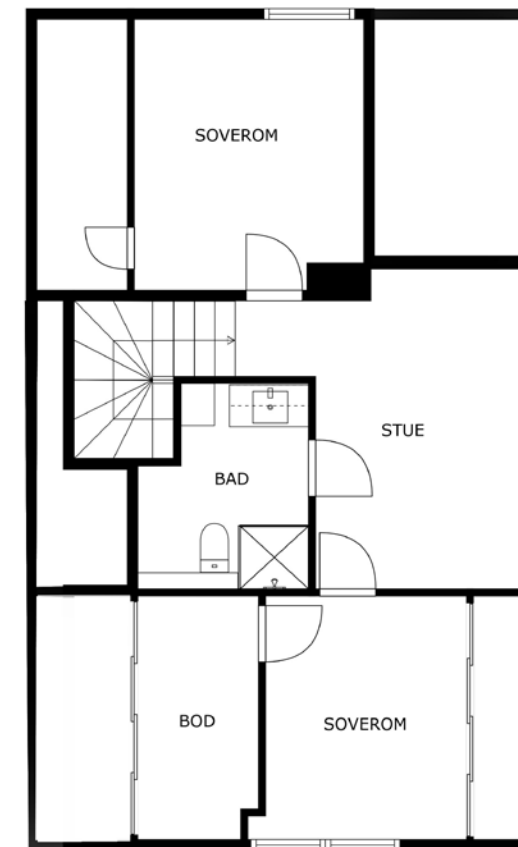
Nytt kjøkken i 2016. God skap- og benkeplass.



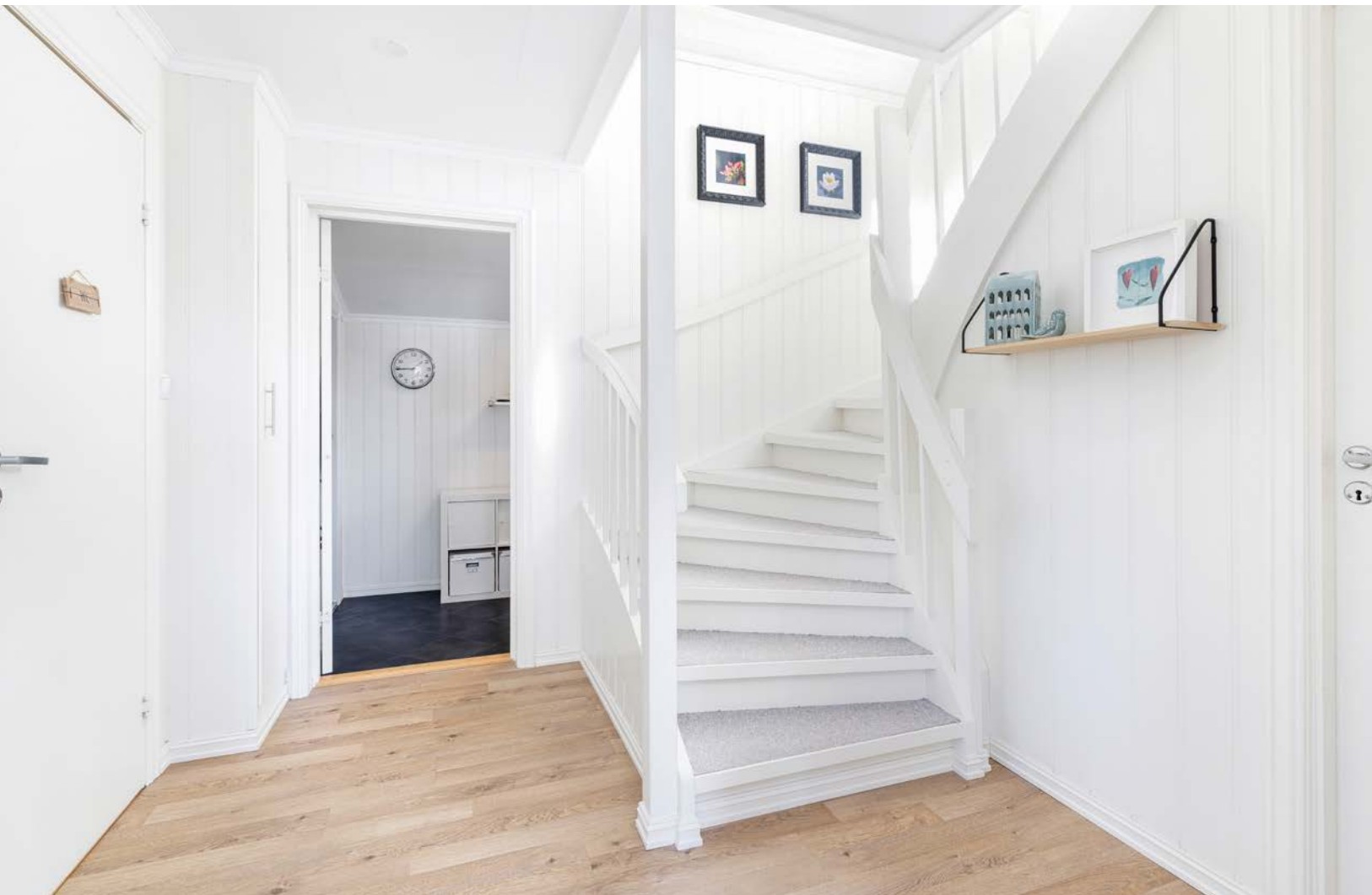


Plantegning

2. 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.

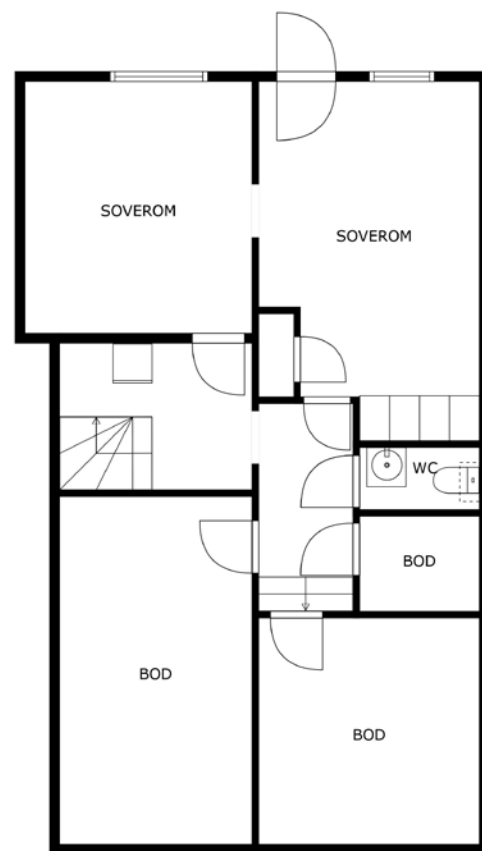




Andre etasje har 2 store soverom.

Plantegning

U. 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.

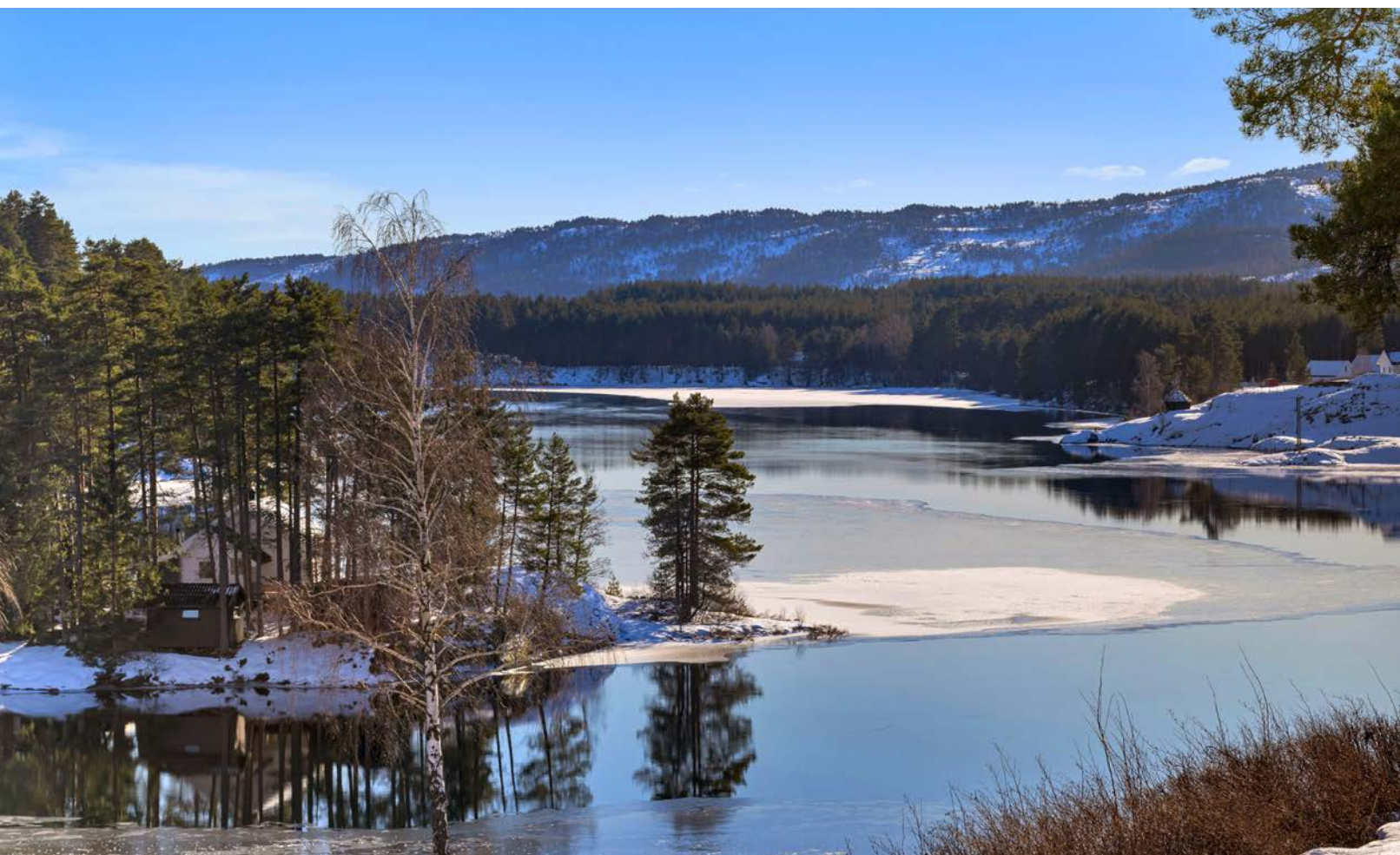


Underetasjen har 2 soverom, toalettrom samt flere boder.











**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: 191 m²

BRA - e: 98 m²

BRA totalt: 289 m²

TBA: 60 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 46 m² Trapperom, entre, 2 soverom, toalettrom, gang og 2 boder.

1. etasje

BRA-i: 100 m² Entre7 gang, toalettrom, vaskerom, kontor, trapperom, kjøkken, stue og spisestue.

2. etasje

BRA-i: 45 m² Trapperom, gang/ loftstue, bad og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

60 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 43 m² Garasje

1. etasje

BRA-e: 5 18 m² Bod Garasje

2. etasje

BRA-e: 32 m² Bod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1109.2 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet.

Her er stort, gruslagt gårdsrom med god plass til parkering. Ellers er det en flott hage som er rikt beplantet. Tomten er forholdsvis flat og ligger på et lite høydedrag med nydelig utsikt til Otra.

Til boligen er det en terrasse på 60 kvm og et garasjebygg på 98 kvm BRA.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i nærheten av Moisund og har fin utsikt til Otra.

Her er landlige omgivelser i et lite boligfelt bestående av 7 boliger.

Herfra er det ca. 10 km til Evje sentrum

Adkomst

Fra Evje sentrum, kjør sørover på Setesdalsvegen 9 i ca. 10 km. Like før Moisund, sving til venstre inn på Vånnevegen og ta første til venstre.

Se skilting fra Aktiv EiendomsMegling.

Bebyggelsen

Spredd boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Henrik Løvdal

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i tre.

Liggende og stående kledning i tre.

Takkonstruksjon fra byggetiden. Bordtak oppå bjelker. Taktekking med takstein fra byggetiden.

Taktekking av asfaltpapp fra byggetiden. Trepanel

oppå bjelker.

Etasjeskillere av tre. Mur mot bakken.

Innhold

Vi har en innholdsrik og særdeles fin bolig for salg på Moisund. Boligen er et Konsmo-hus fra 1985 som fikk et tilbygg i 2011. Ellers holder boligen god standard og er jevnlig oppgradert. Bad/ wc på loftet ble renoverert i 2012, flere nye vinduer og dører i 2014 og nytt kjøkken i 2016.

Boligen går over tre plan og inneholder: I første etasje finner man en stor stue med vedovn, og i forlengelse her en spisestue. Flott kjøkken med spise plass. Vaskerom/ grovningang. Stort inngangsparti med skyvedørsgarderobe og toalettrom. Loftet inneholder en lys og trivelig loftstue. Bad/ wc med dusj, samt to store soverom.

Underetasjen inneholder to store soverom, toalettrom og tre boder med ulik størrelse. Det medfølger et stort garasjebygg med garasje plasser og bodplass.

Eiendommen ligger landlig og ligger på et lite høydedrag med flott utsikt over Otra. Her er også gode solforhold. Eiendommen er på 1,1 mål og er pent opparbeidet. Her er et stort gruslagt gårdsrom med god plass til parkering. En velstelt hage som er rikt beplantet, og en stor terrasse på 60 kvm. Dette er en spennende familiebolig som har fått ny overflatebehandling i flere rom og fremstår som svært tiltalende. Herfra er det ca. 10 km til Evje sentrum.

Velkommen!

Standard

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt og har fått ny overflatebehandling i flere rom.

Første etasje:

Entre/ gang med toalettrom:

Stort inngangsparti med skyvedørsgarderobe, toalettrom og trappeløp til loft og underetasje

Kontor:

Arbeidsrom/ kontor med god størrelse.

Vaskerom:

Praktisk vaskerom/ grovningang. Her er dusj, arbeidsbenk med vask og plass for vaskemaskin og tørketrommel.

Stue:

Stor og luftig stue med utsikt. Her er vedovn og varmpumpe for oppvarming. Det er utgang til terrasse. Stuen har god plass til flere sittegrupper.

Spisestue:

I forlengese av stuen er det plass for spisestue

Kjøkken:

Stort kjøkken med plass for et lite spisebord. Fra kjøkkenet har man også den fine utsikten. Kjøkkeninnredningen er fra 2016.

Loft:

Loftstue:

Lys og trivelig loftstue med god plass for sittegruppe.

Bad/ wc:

Badet ble renoverert i 2012 med dusj, servant og vegghengt toalett.

Soverom 1:

Stort soverom med masse garderobeplass

Soverom 2:

Stort soverom med kott.

Underetasje:

Soverom 3:

Stort soverom med masse skaplass og egen utgang.

Soverom 4:

Stort soverom

Toalettrom:

I gangen er det et toalettrom

3 boder:

Her er 3 bodermed ulik størrelse. God lagringsplass.

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:

Forstøtningsmurer:

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Taktekking:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Takkonstruksjon/Loft:

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres. Det må åpnes opp i mellom bjelker for å få tilstrekkelig gjennomlufting av loftet. Hvis det blir for mye kondens på loftet kan dette føre til råte.

Vinduer:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer er å regnes som eldre. På grunn av vinduenes alder (glass) må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for å at glass kan punktere eller er punktert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer må etter hvert påregnes å byttes ut i fra alder, normal slitasje og energitap fra glass.

Radon:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendige trapper:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggplater vil ikke tåle vann direkte på plater.

Våtsonen til vasken er ikke fuktsikret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bak vasken er det malt veggplate. Den vil ikke tåle vann direkte på platen. Det kan føre til en fuktskade i veggen. Det må monteres fuktsikring i våtsonen til vasken.

Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater Gulv:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vifte ok, men det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Komfyrvakt må monteres.

Vannledninger:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg:

Se tilstandsrapport.

Fuktsikring og drenering:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Terrengforhold:

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Eier opplyser om at vann renner vekk eller går ned i grunnen. Men hvis terrenget er fylt med is og det blir snøsmelting kan vann renne oppå. Det bør da unngås at vann renner mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer. Hvis det blir et problem med vann som kommer inn mot grunnmuren må det gjøres justeringer av terrenget.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Hvitevarer

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

integreerte.

Moderniseringer og påkostninger

Tilbygg/ vaskerom: 2011

Bad/ wc på loft: 2012

Noen vinduer og dører fra 2014

Kjøkken: 2016

For øvrig så er en del innvendige overflater fornyet i seinere tid.

Kilde: Eier.

Parkering

Det er god plass til parkering på egen tomt og i garasje.

Solforhold

Eiendommen har gode solforhold.

Diverse

Det er installert elbil- lader, Easer 20 Amp kurs montert i garasje.

Kommentar fra selger:

Fellesvei inn i byggefeltet er privat.

Vannforsyningen til boligene er privat og kommer fra et felles pumpehus med godkjent renseanlegg. Til tider kan de forekomme noe misfarge i vannet.

Mnd. utgifter for hver husstand for brøyting og vannforsyning er for tiden kr 1500 i en periode men vil etter planen gå tilbake til normal utgift pr/mnd kr 800 i juni 2025

Som eier av eiendommen er man deltager i velforeningen Stemhei Vel. Ansvar :En Vår dugnad på lekeplass og fellesområde. Turnus på sjekke pumpehus

Skriftelig erklæring om minsteavstand til nabogrense med nabo gnr.22 brnr34 av 28.04.2011

Energi

Oppvarming

Det er vedovn og varmepumpe i stue. For øvrig elektrisk oppvarming.

Pipe ble renovert i 2011 med ny stålpipeline, brannmur og rettbrennede vedovn.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 500 000

Info kommunale avgifter

Fakturert beløp i 2024:

Avløp: 6 631,87 kr

Feiing: 453,00 kr

Renovasjon: 2 735,00 kr

Sum: 9 819,87 kr

Kommunale avgifter 2025:

Abonnementsgebyr avløp kr. 3.600,- + mva

Forbruk avløp kr. 30,00 pr. m³ + mva

Renovasjon kr. 2.388,- + mva (komposterer selv)

Feie/tilsyns gebyr kr. 504,-

Formuesverdi primær

Kr 385 124

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 540 494

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 22, bruksnummer 33 i Evje og Hornnes kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for tilbygg og carport datert 28.04.2014

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for enebolig datert 08.02.1985

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.02.1985.

Vei, vann og avløp

Det er felles vei inn til boligfeltet som er privat. Eiendommen har felles vannforsyning fra Otra og offentlig avløp.

Eier opplyser om at vann er privat. Pumpehus.

Vannkvalitet ble sendt inn for noen år siden. Da var den ok. Det er samleikum for området. Det går i spredegrøft. Offentlig anlegg.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Delareal 1 109 kvm

Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Adgang til utleie

Boligen har ingen utleiedel.

Legalpant

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

Kontraktgrunnlag

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en

kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 500 (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))

88 850 (Omkostninger totalt)

104 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

107 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 588 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 604 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 607 550 (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 88 850

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført

kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.





Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 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 salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 18.750,- oppgjørshonorar kr. 7.500,- og visninger kr. 2.500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 56.250,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Stemhei 6, 4737 HORNNES
 EVJE OG HORNNES kommune
 # gnr. 22, bnr. 33

Sum areal alle bygg: BRA: 289 m² BRA-i: 191 m²



Befaringsdato: 12.02.2025 Rapportdato: 24.02.2025 Oppdragsnr.: 20308-1973 Referansenummer: GC2657
Autorisert foretak: Takst og Energidoktoren AS Sertifisert Takstingeniør: Henrik Løvdal Vår ref: Takstmann Henrik Løvdal



Medlem av
Sørlandstakst



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

handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

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

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

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

Salgsoppgavedato
14.03.2025

Norsk takst

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



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

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

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

Takst og Energidoktoren AS V/Takstmann/Bygningssakkyndig Henrik

Takst og Energidoktoren AS. Takstmann/Bygningssakkyndig har jobbet med taksering siden 2008. Jeg har bakgrunn som Byggmester. Har jobbet for tømrerfirma og drevet for meg selv med bygging og utleie av boliger.

I min daglige fulltidsjobb som Takstmann/Bygningssakkyndig utfører tilstandsrapporter, hjelper i byggesaker, overtagelser, arveoppgjør, reklamasjon, skade, energimerking/energiltak av bolig.



Rapportansvarlig



Henrik Løvdal

Uavhengig Takstingeniør

takstmann@henriklovdal.no

913 23 180



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig på Hornnes, Moisund.
Det er laget garasjer på tomten.
Boligen og garasjer var i ok stand. Godt vedlikeholdt.
Noen mindre oppgraderinger må etter hvert gjøres. Ellers ok.

På befaring var det sol og snø. Det var - 5 grader.

Spørsmål ang. befaringen kan rettes direkte til utførende Takstmann hverdager fra kl.09.00 til 16.00 på mobil 913 23180. Evt. send mail med dine spørsmål til takstmann@henriklovdal.no
Hele rapporten må leses. OGSÅ DEN delen med bilder. Der er det ofte mer utfyllende tekst. Videre poster i rapporten er mer utfyllende.

Enebolig - Byggeår: 1985

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med takstein fra byggetiden. Taktekking av asfaltpapp fra byggetiden. Trepanel oppå bjelker. Undertakpapp har nådd mer enn halve levetiden.

Det var is og snø på bakken på befaringdagen.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner og nedløp i plast. De går ut mot bakken og så er nedløp lagt i lukket rør i/på bakken.

Stigtrinn til pipen er montert. Det er ikke montert snøfangere på taket. (Det var ikke krav til snøfangere når huset ble bygget). Men det anbefales å montere på grunn av sikkerhet. Liggende og stående kledning i tre. Kledningen er montert nærme bakken. Det anbefales at endeved behandles oftere. Den er utsatt for mer fukt. Ok vedlikeholdt.

Eier opplyser om at den eldste delen av kledningen på boligen er av impregneret materiale. Men tilbygg er av vanlig hvit type. Deler av kledningen ble malt i 2024.

Takkonstruksjon fra byggetiden. Bordtak oppå bjelker. Isolasjon i raft må trekkes tilbake for å få tilstrekkelig gjennomlufting av loftet. Vinduer fra byggetiden. Vinduer fra byggetiden. De har normal slitasje. Eldre vinduer som dette vil kunne av og til være litt vanskelig å åpne. Dette henger ofte sammen med tid på året hvor det er mer eller mindre fuktig ute.

Vinduer må snart påregnes å byttes ut i fra alder, vanlig slitasje og energitap.

Noen vinduer er fra 2014. Ok.

Ytterdører fra byggetiden og 2014.

Terrasse ut i fra stuen med rekkverk i tre. Ok vedlikeholdt. Det meste av terrassen var dekket av snø. Høyde på rekkverk er 90 cm. Det var datidens krav.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen var bebodd og møblert på befaringdagen. Alle flater var

ikke tilgjengelig for inspeksjon. Innvendige flater er vanlig vedlikeholdt. Noe er pusset opp. Etasjeskillere av tre. Mur mot bakken. Det er registrert noen mindre høydeforskjeller på gulv. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Ved byggetiden var det ikke krav til radonsperre.

Peisovn og rørrør inne i murpipen.

Det er boret hull i veggen under terreng. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var mindre enn 6 V%. Tørt. (17 vekt % er ca max før det må gjøres utbedringer).

Krypkjeller. Murt gulv. Det så ok ut. Ingen synlig fukt. Det var lagrede gjenstander i krypkjeller. Det er dører inn fra kjellergang. Trapp fra 1.etg. og opp til 2.etg. Malt. Tepper i trinn.

Eier opplyser om at det var litt trangt å sett inn trappen. Så derfor ble det noen mindre skjelheter i trinn. Det er montert rekkverk og håndløper til trappen.

Det er dør fra gang og til trapp som går ned til kjelleren. Den er lakkert og har rekkverk og håndløper. Men det er litt for stort åpninger mellom trinn i forhold til dagens krav. Ellers ok.

Innvendige dører ok.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Eier opplyser om at badet i loftsetasjen er pusset opp i 2012.

Fliser på vegger. Vegg og himling er i ok stand.

Det er montert belegg som oppkant mot dørsvillen. Det ligger bak list av tre i følge eier. Det ble målt med laser i fra gulvet ved døren til topp slukrist. 20 mm fall. Krav er 25 mm fra topp membran ved døren til topp slukrist.

Eier opplyser om at belegget som var fra 1985 ligger under nederst.

Så er det lagt på støp og smørt ny membran oppå det. Så er det smørt membran i sluket, og det er brukt slukmansjett som skulle vært klemt i klemring i sluket. Det har ikke vært lekkasjer. Eier opplyser om at det er lagt 6 lag med membran.

Eier opplyser om at rørlegger har sjekket ved utførelse.

Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt.

Elektrisk vifte trakk luften ut.

Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.

Vaskerom

Vaskerom er laget i 2011. 1.etg.

Vegg og himling i ok stand. Innvendige vegger er ikke fuktsikret. Malte plater. Det er ikke montert fuktsikring bak vasken i rommet. Vegger vil ikke tåle vann direkte på plater.

Ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Men det er laget oppkant ved døren. 0 mm fall. Krav er 25 mm fra topp membran ved døren til topp slukrist. Fallforhold på våtrom bør være 1:100 på hele gulvet. 1,5 cm oppkant, (men 2,5 cm fall fra topp membran ved døren til topp slukrist) eller 1:50, 80 cm ut i fra sluket. Men med da også oppkant på 15 mm ved døren og litt fall på resten av gulvet.

Ved inspeksjon i sluket er det vanskelig å se hvordan det er gjort med fuktsikring. Eier opplyser om at det er smørt membran og det er brukt slukmansjett.

Eier opplyser om at rørlegger har sjekket ved utførelse.

Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt.

Elektrisk vifte trakk luften ut.

Beskrivelse av eiendommen

Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er i ok stand. Det er ikke montert vannstopp til innredningens oppvaskmaskin.

Det ble krav fra 2010.

Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut. Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varme/røykutvikling ut over normalt.

SPECIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom. Vask montert på veggen. Toalett montert på gulvet. Elektrisk avtrekksvifte.

Toalettrom kjeller. Toalett montert på gulvet. Vask med underskap. Lufteventil i veggen. Det må monteres elektrisk vifte. Det er i følge eier pumpe som fører vann opp og ut fra toalettet.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Kobberrør i fra byggetiden. De må snart byttes ut i fra forventet levetid på ca 50 år. Noen nyere rør er også montert når rom er pusset opp. Ingen synlige lekkasjer på befaringdagen. Stoppekran i krypkjeller.

Avløpsrør i plast. Videre rør er skjult i vegg/gulv. Stakeluke synlig. Lufteør over tak. Avløpsrør er å regnes som eldre. Oppgraderinger må etter hvert gjøres.

Elektrisk vifte er montert i våtrom og kjøkken. Lufting fra ventil i vegg og lufting fra vinduer.

Varmepumpen virket ok.

Vvbereder på 198 liter fra 2016. Den er koblet direkte i veggen. Elektrisk anlegg fra byggetiden. Eldre elektrisk anlegg. Men noen oppgraderinger er gjort. Eier har papirer på det elektriske. Ettersom det ikke er utført elektrisk kontroll i boligen de siste 5 år, anbefales det å gjøres av el-kontrollør.

Det er røykvarsler og nyere brannslukkeapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Byggegrunnen kunne ikke sjekkes.

Grunnmursplater (Knotteplast) synlig langs grunnmuren. I henhold til NBI 700.320, er levetid på fuktsikring fra 20 til 60 år. Utbedring etter endt levetid er normalt å bytte drensledningen ved å grave opp rundt grunnmuren.

Ingen unormale skjevheter eller større sprekker på synlig grunnmur med indikasjon på setninger ble registrert.

Forstøtningsmurer. Gjerder må monteres for å sikre tomten.

Boligen er bygget i terrenget. Det er ikke tilstrekkelig fall vekk i fra grunnmuren rundt hele boligen.

Eier opplyser om at vann er privat. Pumpehus. Vannkvalitet ble sendt inn for noen år siden. Da var den ok.

Det er samleikum for området. Det går i spredegrøft. Offentlig anlegg.

En kontroll med kamera av utvendige avløpsrør anbefales.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

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

Noen rom har endret bruk og innredning. Tegninger er litt annerledes enn hvordan boligen er innredet i dag. Boder som er i kjelleren som er gjort om til soverom er ikke omsøkt til oppholdsrom.

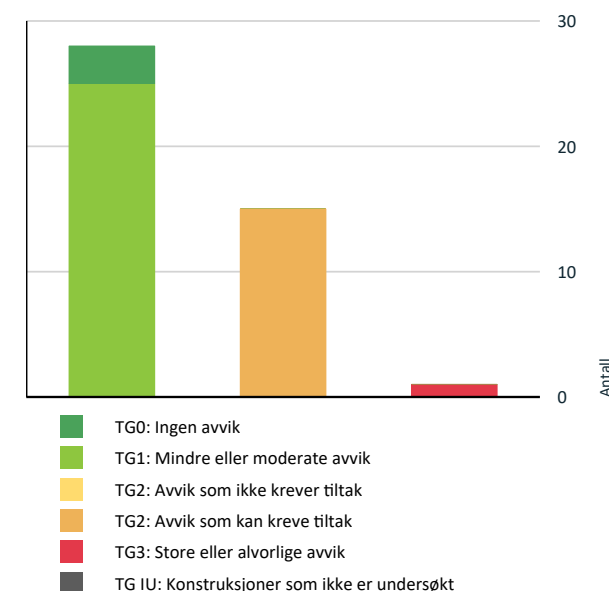
Garasje

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

Garasjen er søkt godkjent, men den er laget med større/høyere takvinkel enn det er søkt om.

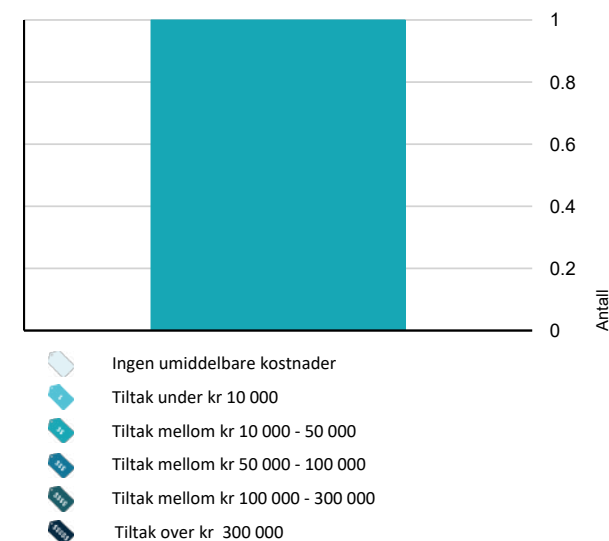
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier har informert om boligen. Papirer som eier hadde er sjekket. Tegninger fra kommunen eller godkjente byggetegninger er sjekket opp i mot dagens bruk og innredning. Boligen er sjekket. Bilder er tatt av alt som er synlig.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)
Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Vinduer er å regnes som eldre. På grunn av vinduenes alder (glass) må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for å at glass kan punktere eller er punktert.

- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

Det er avvik:

Veggplater vil ikke tåle vann direkte på plater. Våtsonen til vasken er ikke fuksikret.

! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vifte ok, men det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

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

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

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

Elektrisk anlegg fra byggetiden. Eldre elektrisk anlegg. Men noen oppgraderinger er gjort. Eier har papirer på det elektriske. Ettersom det ikke er utført elektrisk kontroll i boligen de siste 5 år, anbefales det å gjøres av el-kontrollør.

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Eier opplyser om at vann renner vekk eller går ned i grunnen. Men hvis terrenget er fylt med is og det blir snøsmelting kan vann renne oppå. Det bør da unngås at vann renner mot grunnmuren.

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1985

Kommentar
I følge tegninger og papirer fra kommunen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2004	Tilbygg	Kanapp stuen 1.etg.
2014	Tilbygg	Vaskerom/kontor

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med takstein fra byggetiden. Taktekking av asfaltapp fra byggetiden. Trepanel oppå bjelker. Undertakspapp har nådd mer enn halve levetiden.

Det var is og snø på bakken på befaringdagen. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast. De går ut mot bakken og så er nedløp lagt i lukket rør i/på bakken. Stigtrinn til pipen er montert. Det er ikke montert snøfangere på taket. (Det var ikke krav til snøfangere når huset ble bygget). Men det anbefales å montere på grunn av sikkerhet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

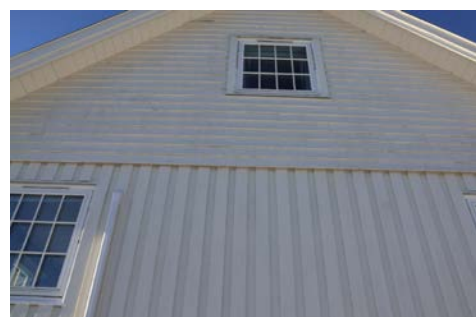


! TG 1 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Liggende og stående kledning i tre. Kledningen er montert nærme bakken. Det anbefales at endaved behandles oftere. Den er utsatt for mer fukt. Ok vedlikeholdt.

Eier opplyser om at den eldste delen av kledningen på boligen er av impregneret materiale. Men tilbygg er av vanlig hvit type. Deler av kledningen ble malt i 2024.



TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon fra byggetiden. Bordtak oppå bjelker. Isolasjon i raft må trekkes tilbake for å få tilstrekkelig gjennomlufting av loftet.

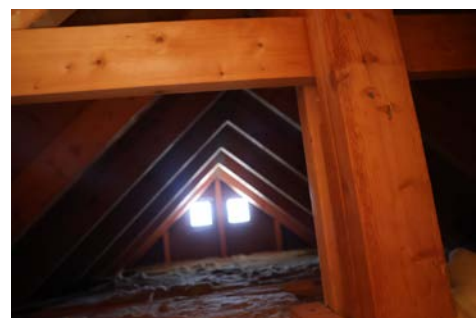
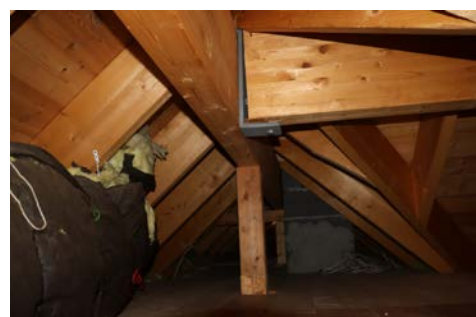
Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

Det må åpnes opp i mellom bjelker for å få tilstrekkelig gjennomlufting av loftet. Hvis det blir for mye kondens på loftet kan dette føre til råte.



TO 2 Vinduer

Vinduer fra byggetiden. Vinduer fra byggetiden. De har normal slitasje. Eldre vinduer som dette vil kunne av og til være litt vanskelig å åpne. Dette henger ofte sammen med tid på året hvor det er mer eller mindre fuktig ute. Vinduer må snart påregnes å byttes ut i fra alder, vanlig slitasje og energitap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

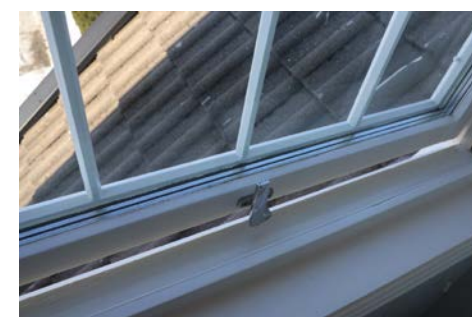
Vinduer er å regnes som eldre. På grunn av vinduenes alder (glass) må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for å at glass kan punktere eller er punktert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer må etter hvert påregnes å byttes ut i fra alder, normal slitasje og energitap fra glass.

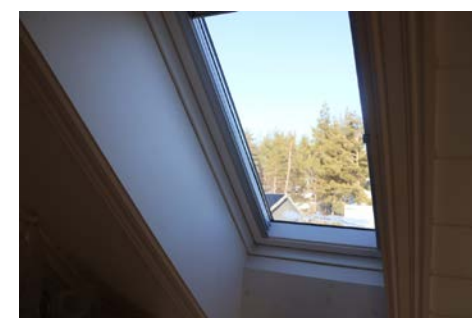
Tilstandsrapport



TO 1 Vinduer - 2

Noen vinduer er fra 2014. Ok.

Årstall: 2014 Kilde: Eier



TO 1 Dører

Ytterdører fra byggetiden og 2014.



TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ut i fra stuen med rekkverk i tre. Ok vedlikeholdt. Det meste av terrassen var dekket av snø. Høyde på rekkverk er 90 cm. Det var datidens krav.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Boligen var bebodd og møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Innvendige flater er vanlig vedlikeholdt. Noe er pusset opp.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av tre. Mur mot bakken. Det er registrert noen mindre høydeforskjeller på gulv. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



TG 2 Radon

Ved byggetiden var det ikke krav til radonsperre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Peisovn og rørrør inni murpipen.

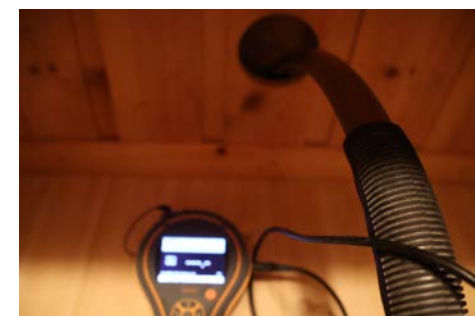


TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er boret hull i veggen under terreng. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var mindre enn 6 V%. Tørrt. (17 vekt % er ca max før det må gjøres utbedringer).

Tilstandsrapport



TG 1 Kryp Kjeller

Kryp kjeller. Murt gulv. Det så ok ut. Ingen synlig fukt. Det var lagrede gjenstander i krypkjeller. Det er dører inn fra kjellergang.



TG 2 Innvendige trapper

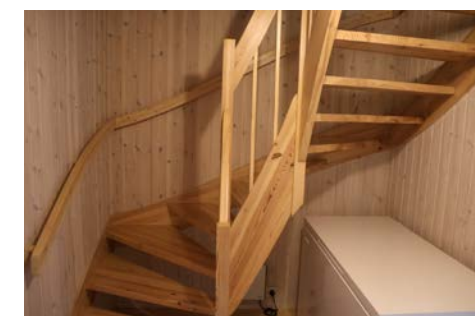
Trapp fra 1.etg. og opp til 2.etg. Malt. Tepper i trinn. Eier opplyser om at det var litt trangt å sett inn trappen. Så derfor ble det noen mindre skjevheter i trinn. Det er montert rekkverk og håndløper til trappen. Det er dør fra gang og til trapp som går ned til kjelleren. Den er lakkert og har rekkverk og håndløper. Men det er litt for stort åpninger mellom trinn i forhold til dagens krav. Ellers ok.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører ok.



VÅTROM

LOFTETASJE > BAD

Generell

Eier opplyser om at badet i loftsetasjen er pusset opp i 2012.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



LOFTETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger. Vegg og himling er i ok stand.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

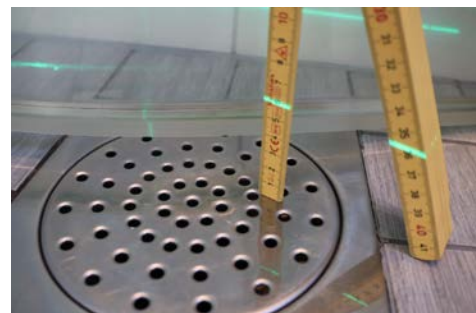


LOFTETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det er montert belegg som oppkant mot dørvillen. Det ligger bak list av tre i følge eier. Det ble målt med laser i fra gulvet ved døren til topp slukrist. 20 mm fall. Krav er 25 mm fra topp membran ved døren til topp slukrist.

Årstall: 2012 Kilde: Eier



LOFTETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Eier opplyser om at belegget som var fra 1985 ligger under nederst. Så er det lagt påstøp og smørt ny membran oppå det. Så er det smørt membran i sluket, og det er brukt slukmansjett som skulle vært klemt i klemring i sluket. Det har ikke vært lekkasjer. Eier opplyser om at det er lagt 6 lag med membran. Eier opplyser om at rørlegger har sjekket ved utførelse.



Tilstandsrapport



LOFTETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt.

Årstall: 2012 Kilde: Eier



LOFTETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte trakk luften ut.

Årstall: 2012 Kilde: Eier



LOFTETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i vegg. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom er laget i 2011. 1.etg.

Årstall: 2011 Kilde: Eier



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Vegg og himling i ok stand. Innvendige vegger er ikke fuksikret. Malte plater. Det er ikke montert fuksikring bak vasken i rommet. Vegger vil ikke tåle vann direkte på plater.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

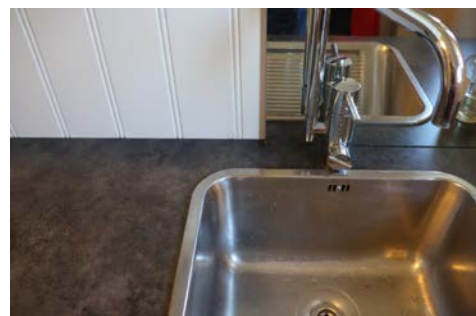
- Det er avvik:

Veggplater vil ikke tåle vann direkte på plater. Våtsonen til vasken er ikke fuksikret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bak vasken er det malt veggplate. Den vil ikke tåle vann direkte på platen. Det kan føre til en fukskade i veggen. Det må monteres fuksikring i våtsonen til vasken.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Men det er laget oppkant ved døren. 0 mm fall. Krav er 25 mm fra topp membran ved døren til topp slukrist. Fallforhold på våtrom bør være 1:100 på hele gulvet. 1,5 cm oppkant, (men 2,5 cm fall fra topp membran ved døren til topp slukrist) eller 1:50, 80 cm ut i fra sluket. Men med da også oppkant på 15 mm ved døren og litt fall på resten av gulvet.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Ved inspeksjon i sluket er det vanskelig å se hvordan det er gjort med fuksikring. Eier opplyser om at det er smørt membran og det er brukt slukmansjett.

Eier opplyser om at rørlegger har sjekket ved utførelse.

Årstall: 2011 Kilde: Eier



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt.

Årstall: 2011 Kilde: Eier



Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte trakk luften ut.

Årstall: 2011 Kilde: Eier



1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuksmåler og pigger inne i veggen. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.

Årstall: 2011 Kilde: Eier



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er i ok stand. Det er ikke montert vannstopp til innredningens oppvaskmaskin. Det ble krav fra 2010.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut. Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varme/røykutvikling ut over normalt.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vifte ok, men det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Komfyrvakt må monteres.



SPELIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Toalettrom. Vask montert på veggen. Toalett montert på gulvet.
Elektrisk avtrekksvifte.



KJELLER > TOALETTRUM

1 TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom kjeller. Toalett montert på gulvet. Vask med underskap.
Luftventil i veggen. Det må monteres elektrisk vifte. Det er i følge eier
pumpe som fører vann opp og ut fra toalettet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Kobberrør i fra byggetiden. De må snart byttes ut i fra forventet levetid
på ca 50 år. Noen nyere rør er også montert når rom er pusset opp.
Ingen synlige lekkasjer på befaringdagen. Stoppekran i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



1 TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast. Videre rør er skjult i vegg/gulv. Stakeluke synlig.
Lufterør over tak. Avløpsrør er å regnes som eldre. Oppgraderinger må
etter hvert gjøres.



1 TG 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte er montert i våtrom og kjøkken. Lufting fra ventil i vegg og
lufting fra vinduer.

1 TG 1 Varmesentral

Varmepumpen virket ok.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1 TG 1 Varmtvannstank

Vvbereder på 198 liter fra 2016. Den er koblet direkte i veggen.

Årstall: 2016 Kilde: Produksjonsår på produkt



1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

Elektrisk anlegg fra byggetiden. Eldre elektrisk anlegg. Men noen
oppgraderinger er gjort. Eier har papirer på det elektriske. Ettersom det
ikke er utført elektrisk kontroll i boligen de siste 5 år, anbefales det å
gjøres av el-kontrollør.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt
rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig
utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1985 El-anlegg er ikke rehabilitert eller fullstendig utskiftet.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert
elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider
på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale
Eltitsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med
avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel
termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens
elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det anbefales å ta en kontroll av det elektriske anlegget ved overtagelse av eiendommen, all den tid det ikke er gjennomført de siste fem år som anbefalt av Direktoratet for samfunnssikkerhet.

Ut i fra el-kontroll vil eventuelle kostnader for oppgraderinger komme.

Generell kommentar

Det er kun gjort 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 forenklete 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.

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 forenklete 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.

Det er røykvarsler og nyere brannslukkeapparat i boligen.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen kunne ikke sjekkes.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnmursplater (Knotteplast) synlig langs grunnmuren. I henhold til NBI 700.320, er levetid på fuksikring fra 20 til 60 år. Utbedring etter endt levetid er normalt å bytte dreneringen ved å grave opp rundt grunnmuren.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ingen unormale skjevheter eller større sprekker på synlig grunnmur med indikasjon på setninger ble registrert.

Tilstandsrapport



TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer. Gjerder må monteres for å sikre tomten.

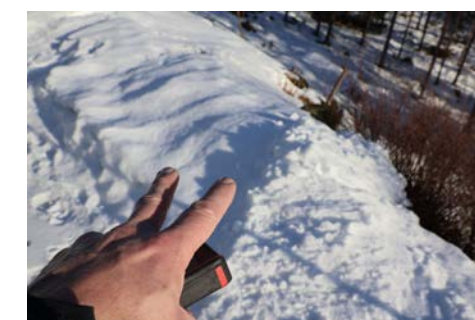
Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Terrengforhold

Boligen er bygget i terrenget. Det er ikke tilstrekkelig fall vekk i fra grunnmuren rundt hele boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Eier opplyser om at vann renner vekk eller går ned i grunnen. Men hvis terrenget er fylt med is og det blir snøsmelting kan vann renne oppå. Det bør da unngås at vann renner mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Hvis det blir et problem med vann som kommer inn mot grunnmuren må det gjøres justeringer av terrenget.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eier opplyser om at vann er privat. Pumpehus. Vannkvalitet ble sendt inn for noen år siden. Da var den ok. Det er samlelum for området. Det går i spredegrøft. Offentlig anlegg. En kontroll med kamera av utvendige avløpsrør anbefales.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1986

Kommentar

I følge tegninger og papirer fra kommunen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Dobbel og enkel garasje. Bod laget i gavlegg. Og det er boder i loftsetasjen. Det er synlig grunnmurplate som drenering på veggen på siden. Kledningen i tre er ok vedlikeholdt. Takteking er fra byggetiden. Dvs at undertaket har nådd mer enn halve levetiden. Porter virket ok på befaringsdagen. Litt lite fall på gulvet i garasjene. Vann kan bli liggende. Garasjer og boder har normal bruks og aldersslitasje.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



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

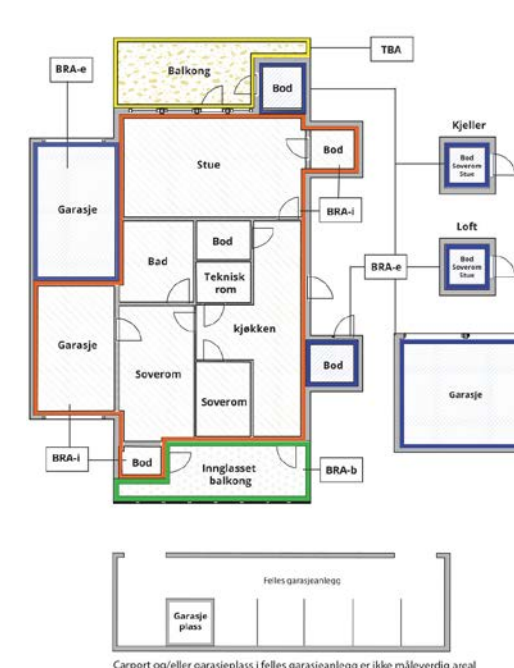
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loftetasje	45			45		7	52
1.etasje	100			100	60		100
Kjeller	46			46		22	68
SUM	191				60	29	220
SUM BRA	191						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Trapperom, Gang / loftstue, Bad, Soverom, Soverom 2		
1.etasje	Entré, Gang, Toalettrom, Vaskerom, Kontor, Trapperom, Kjøkken, Stue, Spisestue		
Kjeller	Trapperom, Entré, Soverom, Soverom 2, Toalettrom, Gang, Bod, Bod 2		

Kommentar

BRA-i er den nye måten å fremlegge boligens arealer på. BRA-e er bygninger som ikke tilfredsstiller bolig delen. F.eks utvendige/eksterne garasjer, boder, osv.

ALH er arealet som ikke er med i totalt areal. 1,9 + 60 cm. Det arealet som er utenfor der er ALH. Det er nevnt som en opplysning i rapportens arealmåling for å vise at det er luft mot skråvegg i rom med opphold.

Åpent areal (TBA) er terrassen. Den er ikke med i arealer for boligen, men cirka opplysning om hvor stor terrasse/balkong er.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Noen rom har endret bruk og innredning. Tegninger er litt annerledes enn hvordan boligen er innredet i dag. Boder som er i kjelleren som er gjort om til soverom er ikke omsøkt til oppholdsrom.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift? Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Litt lite lys inn til det ene soverommet i kjelleren.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftsetasje		32		32	
1.etg.		5		5	
1.etg.		18		18	
Underetasje		43		43	
SUM		98			
SUM BRA	98				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje		Bod	
1.etg.		Bod	
1.etg.		Garasje	
Underetasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjen er søkt godkjent, men den er laget med større/høyere takvinkel enn det er søkt om.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift? Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	180	11
Garasje	0	98

Kommentar

Enebolig	BRA med P og S-rom er den tidligere måten å forklare areal. Den er foreløpig tatt med i rapporten. Men ny måte å forklare arealer er BRA-i og e. Totalt areal inne i boligen. Rom er tatt med ettersom det er brukt og innredet. Noen rom kan være godkjent som noe annet enn det er benevnt som i arealmålingen.
Garasje	Garasje på tomten. I ny arealmåling er garasje BRA-e. I eldre arealmåling er garasje BRA S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2025	Henrik Løvdal	Takstingeniør
	Stein Godtfredsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4219 EVJE OG HORNNES	22	33		0	1109.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Stemhei 6							
Hjemmelshaver Godtfredsen Stein							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med garasje på tomten. Hornnes, Evje.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller som er offentlig. Den er sammen med naboer. Så er overløp til grøft e.l.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1983

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	28.04.2014	Tilbygg	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.02.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	12.02.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	19.12.1983	Tilbygg 28.4.2014	Gjennomgått		Nei
Garasje tegning	02.07.1985		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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 lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GC2657>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørlandet	
Oppdragsnr.	
1408250037	
Selger 1 navn	
Stein Godtfredsen	
Gateadresse	
Stemhei 6	
Poststed	Postnr
HORNNES	4737
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	1985
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	40
Antall måneder	00
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalenr.	7644186

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SG

Document reference: 1408250037

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

Filer

[02. Søknad om tilatelse til våtrom i eksisterende bygning.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

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

Svar

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

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, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

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

Beskrivelse

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Document reference: 1408250037

Document reference: 1408250037

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

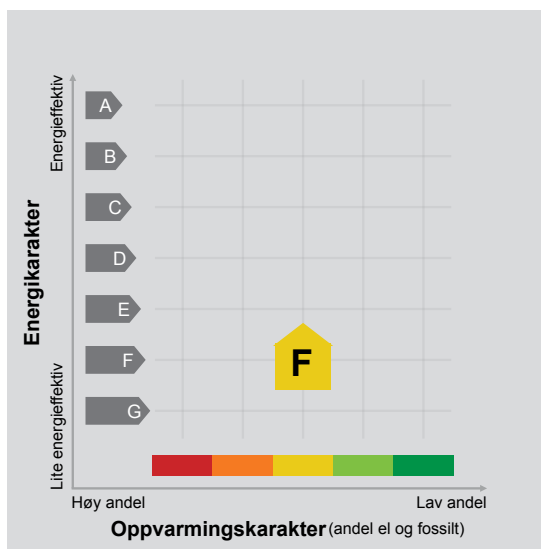
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stein Godtfredsen	904632d4df5b52fc233ab25 0ad443a4ade541bf5	27.02.2025 18:16:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1408250037

Document reference: 1408250037

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

Adresse	Stemhei 6
Postnummer	4737
Sted	HORNNES
Kommunenavn	Evje og Hornnes
Gårdsnummer	22
Bruksnummer	33
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	8868018
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-85530
Dato	27.02.2025



Energimerket angir boligens energistandard.

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Redusér innnetemperaturen

- Følg med på energibruken i boligen
- Luft kort og effektivt

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1985
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	191
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

På www.enova.no/energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Brukertiltak

Tiltak 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 16: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 23: Skifte til sparepærer på utebelysning

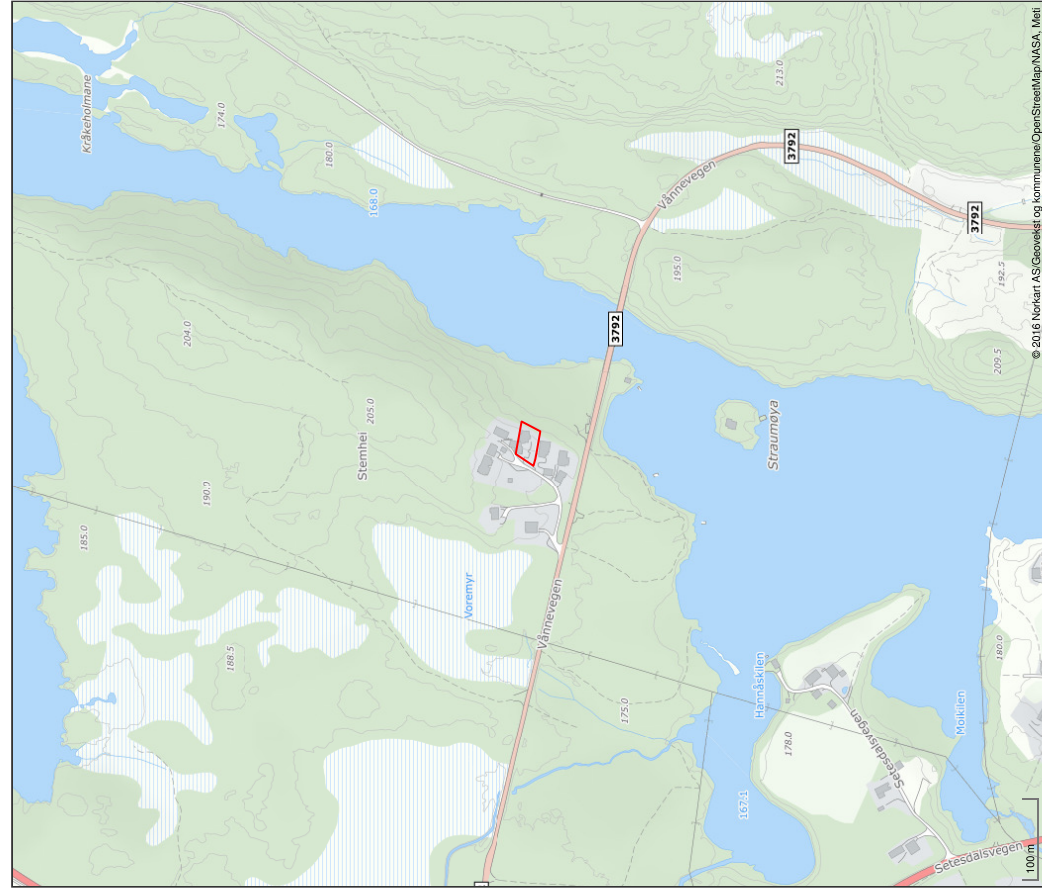
Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 24: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Oversiktskart for eiendom 4219 - 22/33//

Utskriftsdato: 24.02.2025



© 2016 Norkart AS/Gæveket og kommunene:OpenStreetMap/NASA, Mell
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene / dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrænser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart / byggesaker.

Utskriftsdato: 24.02.2025

Eiendomskart for eiendom 4219 - 22/33//



Det tas forbehold om feil/gheter eller ulisseggheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



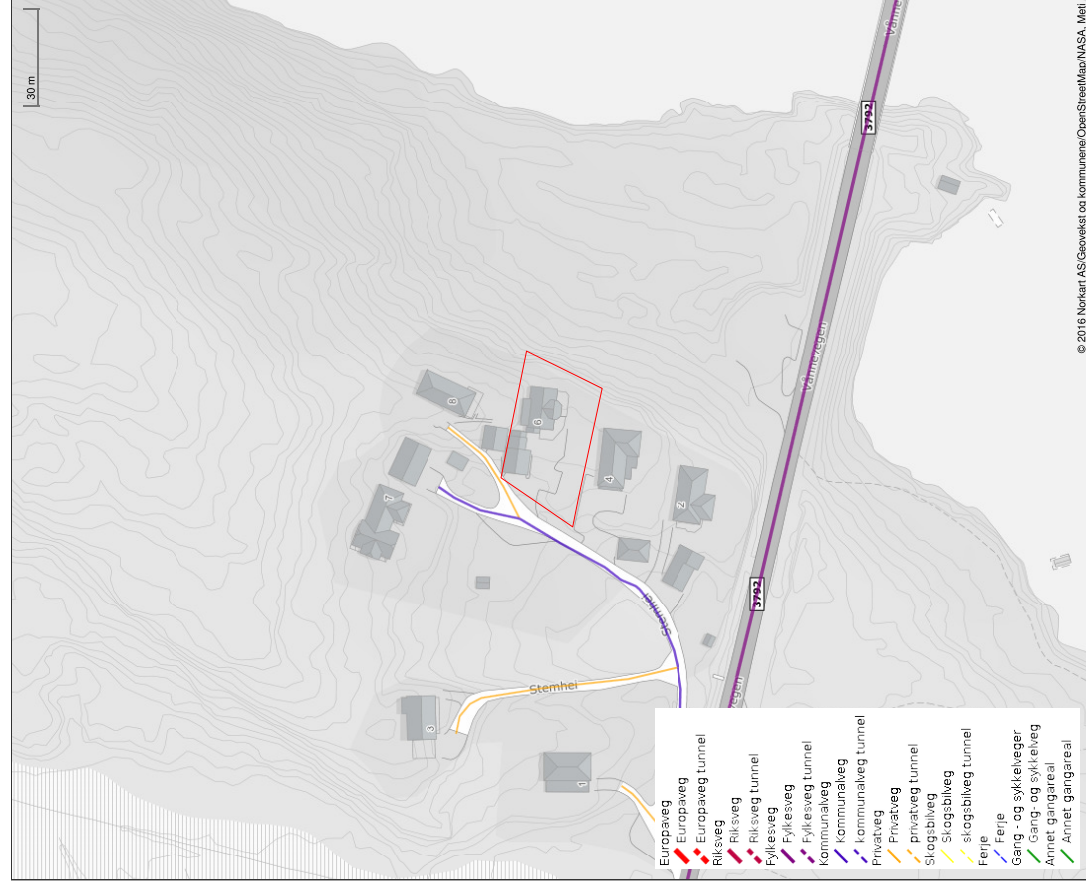
Areal og koordinater for eiendommen

Areal		1 109,20 m ²		Arealmerkna			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6486200,81	Øst	428873,39	
Grensepunkter		Grensepunkttype		Grenselinjer (m)			
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6486216,48	428864,25	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (Ø7)	2,99	
2	6486208,08	428901,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (Ø7)	38,21	
3	6486184,45	428889,24	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (Ø7)	26,63	
4	6486192,4	428854,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (Ø7)	35,69	
5	6486194,5	428845,26	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (Ø6)	9,43	
6	6486217,14	428861,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (Ø6)	27,76	



Vegstatuskart for eiendom 4219 - 22/33//

Utskriftsdato: 24.02.2025



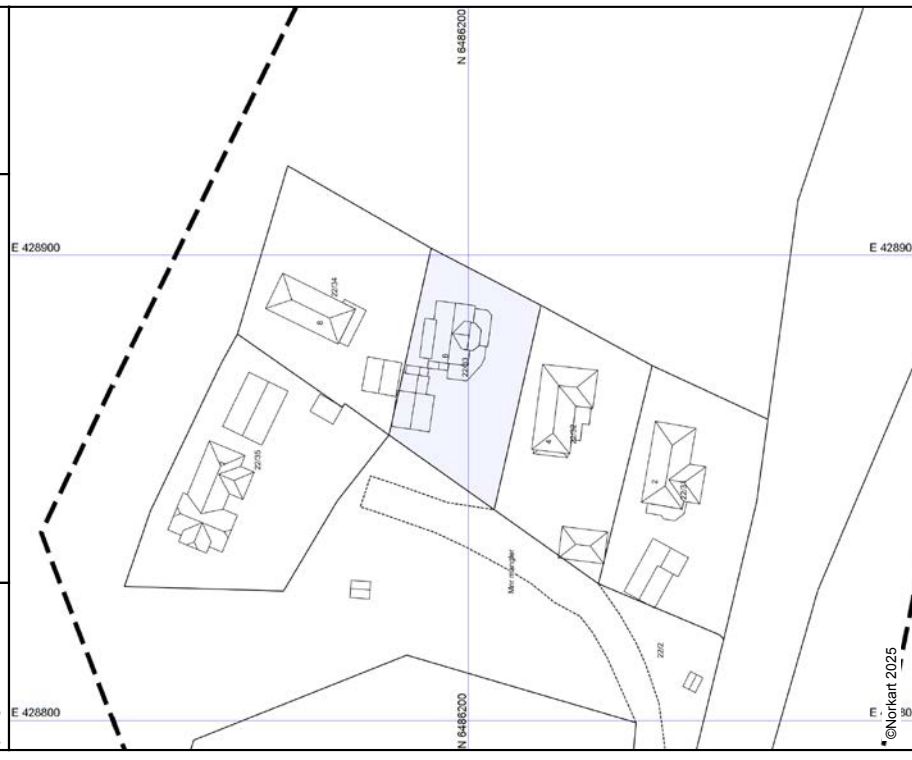
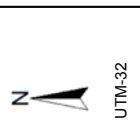
Det tas forbehold om feil/gheter eller ulisseggheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Vje og Hornnes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 22/33
 Adresse: Stemhei 6
 Utskriftsdato: 24.02.2025
 Målestokk: 1:1000



©Norkart 2025

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbasar for område og inneheldar viktig opplysningar om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan innehelde feil, manglar eller avvik iforhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen f. bo om ändverkt.

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	STEMHEI 5	Beregnet areal	1109.2
Etablert dato	21.09.1981	Historisk oppgitt areal	1110
Oppdatert dato	11.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	22/33
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	23.09.2010 23.09.2010	2010/101 2010/101	Tinglyst 01.10.2010	0937-22/44 (312,4), 22/2 (-312,4) 22/33, 22/34, 22/35
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	09.09.2010 23.09.2010	2010/192		0937-Mnrmangler, 22/2, 22/29, 22/30, 22/32, 22/33, 22/34, 22/35
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	21.09.1981			22/2 (-1110), 22/33 (1110)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6486200.81	428873.39	0	Ja	1109.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GODTFREDSSEN STEIN F270656*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	STEMHEI 6 4737 4737 HORNNES	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: **Stemhei 6**

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4737 HORNNES	Kirkesogn	05050204 Evje og Hornnes
Grunnkrets	208 Tveit-Hannås	Tettsted	
Valgkrets	2 Hornnes		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	8868018		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	25.02.1985

2	8868018	1	Tilbygg	Meldingssak tiltak fullført (MF)	29.04.2014
3	8869308		Garasjeuthus annekst til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	19.06.1986
4	8869308	1	Tilbygg	Meldingssak registrer tiltak (MT)	12.05.2011

1: Bygning 8868018: Enebolig (111), Tatt i bruk 25.02.1985

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	151
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	151
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat innlagt	BTA Totalt	
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	14
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	30.05.1984	30.05.1984
Tatt i bruk	25.02.1985	25.02.1985

Brukenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Stemhei 6	H0101	22/33	151	6	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	37	0	37	0	0	0
H01	1	90	0	90	0	0	0
K01	0	24	0	24	0	0	0

2: Bygningsendring 8868018-1: Tilbygg, Meldingssak tiltak fullført 29.04.2014

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	14
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	14
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	14
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Meldingssak registrer tiltak	28.04.2014	06.05.2014

Meldingssak tiltak fullført	29.04.2014	06.05.2014
-----------------------------	------------	------------

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Stemhei 6	H0101	22/33	14	1	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	14	0	14	0	0	0

3: Bygning 8869308: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 19.06.1986

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	89
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	89
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	02.07.1985	02.07.1985
Igangsettingstillatelse	26.08.1985	26.08.1985
Tatt i bruk	19.06.1986	19.06.1986

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	22/33	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	47	47	0	0	0
U01	0	0	42	42	0	0	0

4: Bygningsendring 8869308-1: Tilbygg, Meldingssak registrer tiltak 12.05.2011

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	16

Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Meldingssak registrer tiltak	12.05.2011	14.11.2011

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	22/33	-	-	-	-	-



Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

Utskriftsdato: 24.02.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	22	Bruksnr.	33	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	484094744	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	8868018	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Meldingssak tiltak fullført	Bruksenhetsadresse	Stemhei 6, 4737 HORNNES
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 484094744.			

BruksenhetId	68214672	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	8868018	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Stemhei 6, 4737 HORNNES

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 Stue	Vedovn	Ildsted	Ildsted

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
25.02.2020	Branntilsyn	20.07.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 68214672

BruksenhetId	395629150	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	8869308	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Meldingssak registrer tiltak	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 395629150.			

BruksenhetId	68215826	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	8869308	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 68215826.			

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

Utskriftsdato: 24.02.2025

Utskriftsdato: 24.02.2025



Ortofotorapport for eiendom 4219 - 22/33//

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Evje og Hornnes kommune

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	22	Bruksnr.	33	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Stemhei 6, 4737 HORNNES								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

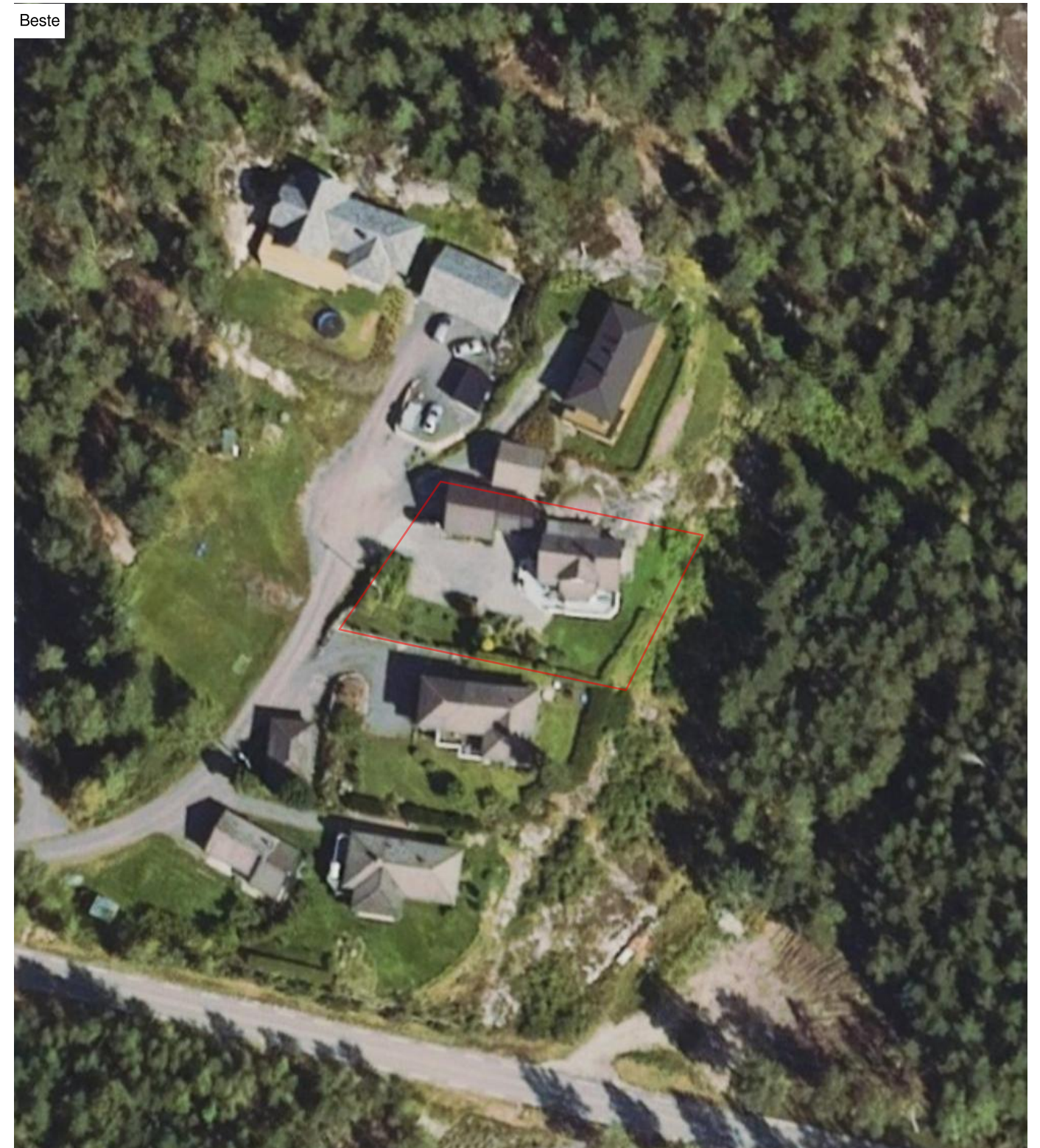
Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
64161834	1826	08.10.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.

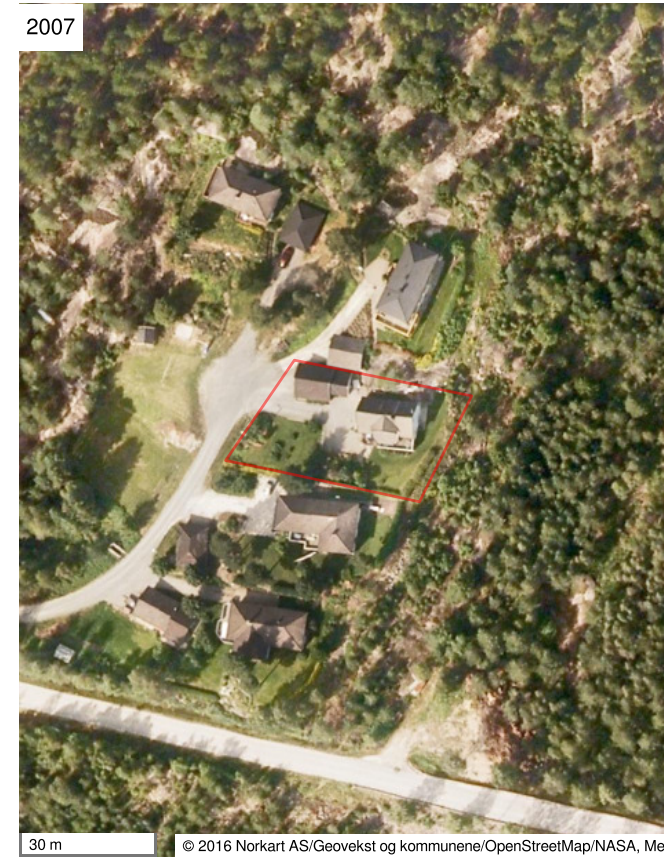
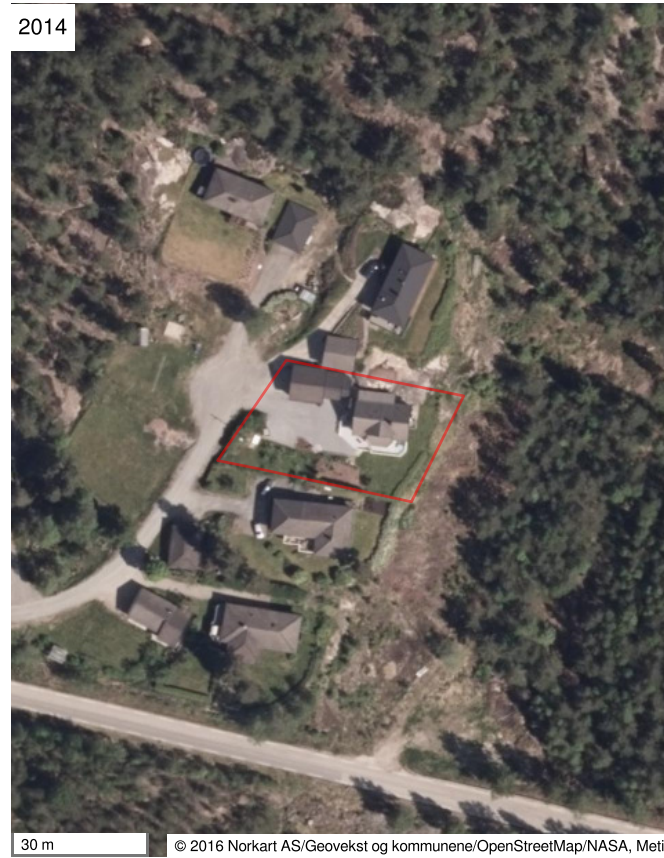
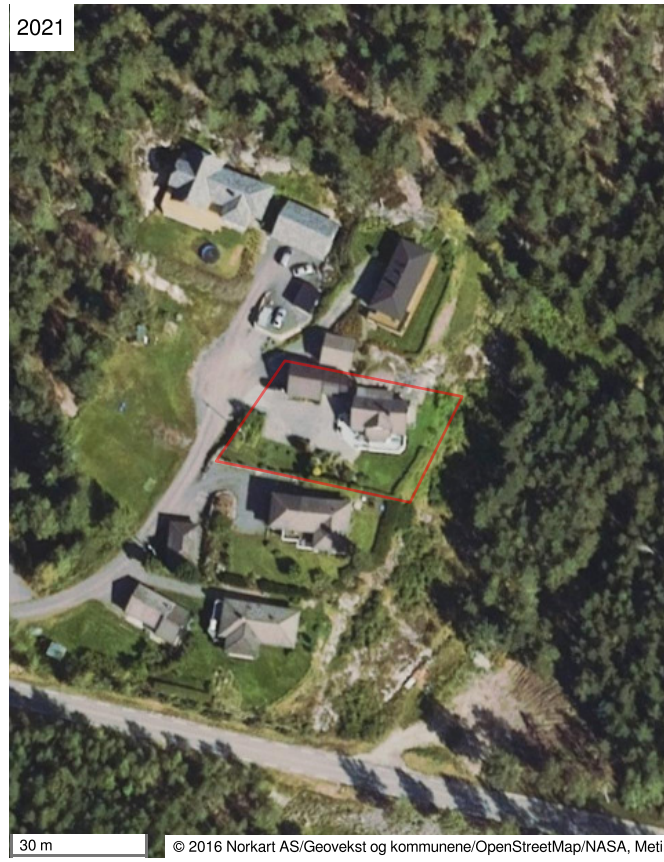
Beste



10 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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.

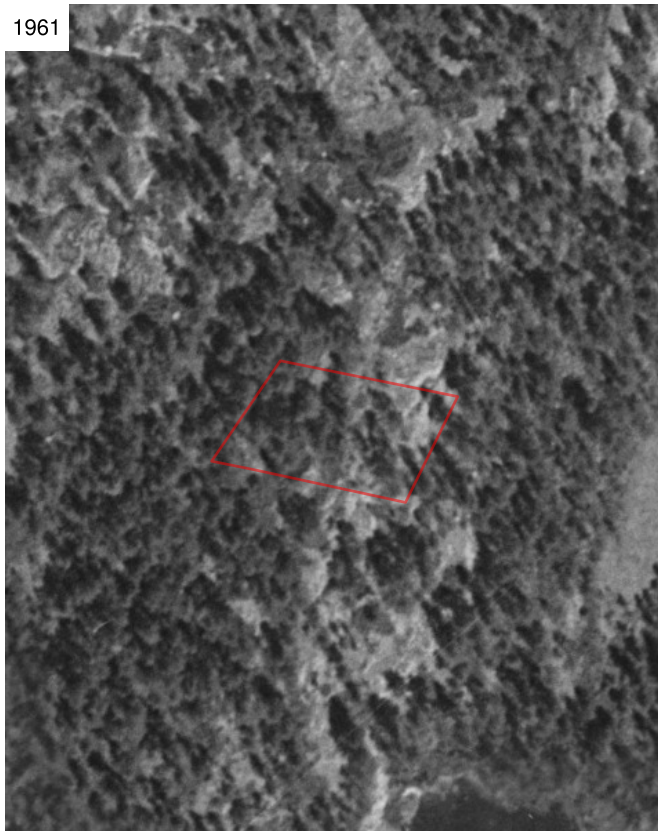


1972



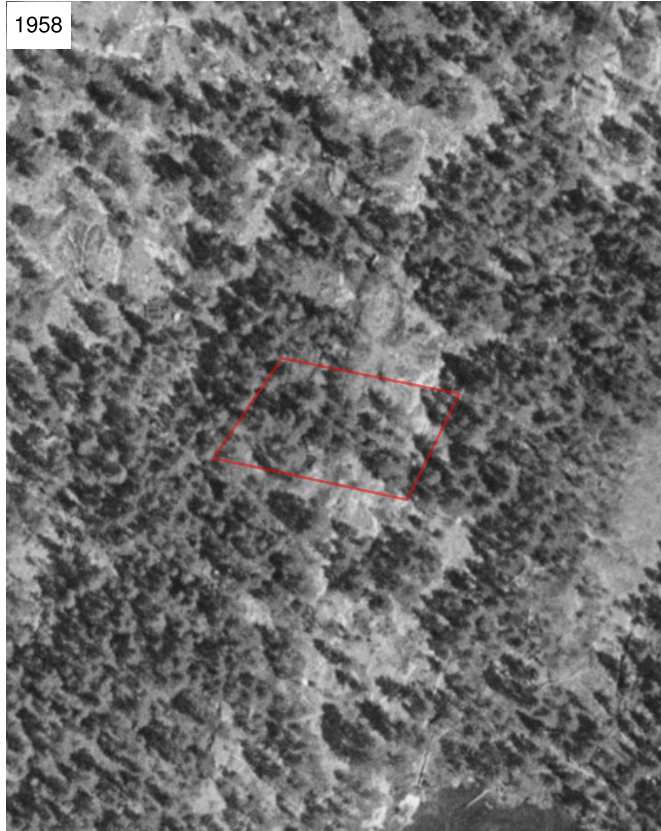
30 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

1961



30 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

1958



30 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti



Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

Utskriftsdato: 24.02.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Evje og Hornnes kommune

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	22	Bruksnr.	33	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Stemhei 6, 4737 HORNNES								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	6 631,87 kr
Feiing	453,00 kr
Renovasjon	2 735,00 kr
Sum	9 819,87 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnem.gebyr avløp	1 stk	4 500,00 kr	1/1	0 %	4 500,00 kr	0,00 kr
Å konto avløp	67 m3	37,50 kr	1/1	0 %	2 512,50 kr	0,00 kr
Renov. komposterer selv	1 stk	2 985,00 kr	1/1	0 %	2 985,00 kr	0,00 kr
Feiing/Tilsyn 2025	1 stk	504,00 kr	1/1	0 %	504,00 kr	0,00 kr
				Sum	10 501,50 kr	0,00 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

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

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 22/33		
Utskriftsdato	24.02.2025	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 - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Fredete bygninger



Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

Utskriftsdato: 24.02.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Evje og Hornnes kommune

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	22	Bruksnr.	33	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Stemhei 6, 4737 HORNNES								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner bunn
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Bebyggelsesplaner under bakken
- 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	- https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/1601/200227-kp-gjeldende-bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 1 109 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	198006
Navn	Stemhei
Plantype	Eldre reguleringsplan



Evje og Hornnes kommune

Drift og forvaltning

Stein Godtfredsen
Stemhei 6
4737 HORNNES

Vår ref: 2011/200 Saksbeh: Olav Morten Heggland, ☎ 991 69 377 Arkivkode: 22/33 Dato: 28.04.2014

Ferdigattest. Tilbygg og Carport. Gnr. 22, Bnr. 33.

Vi viser til søknad om ferdigattest for tilbygg og carport mottatt 07.04.2014.

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling, jf byggesaksforskriften § 8-1.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Med hilsen

Olav Morten Heggland
Olav Morten Heggland
ingeniør

Postadresse:
Kasernvegen 19
4735 Evje

Telefon: 37 93 23 00
Telefaks: 37 93 23 01

Bankgiro: 2901 07 40264
Org.nr: 964 966 109



Byggblankett 5167

Søknad om ferdigattest

Pbl § 21-10, SAK10 §§ 8-1 og 8-2

Kommunens saksnr.

Søknaden gjelder						
Eiendom/ byggsted	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	Adresse			Postnr.	Poststed	
	22	33				
	Stemhei 6			4737	Evje og Hornnes Hornnes	

Ferdigattest	
Tilfredsstiller tiltaket kravene til ferdigattest?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis nei, fyll ut informasjonen nedenfor.
Det gjenstår følgende arbeider av mindre vesentlig betydning som vil bli utført innen 14 dager:	Dato
Type arbeider	
Bekreftelse på at disse arbeidene er utført vil være kommunen i hende innen:	Dato

Oppdatert dokumentasjon	
Er det foretatt ikke søknadspåtlige endringer/justeringer i forhold til tillatelsen?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja, vedlegg oppdatert situasjonsplan, tegninger eller dokumentasjon som viser hva som er utført.

Sluttrapport for avfall	
Sluttrapport av	Dato
vedlegges søknaden	
Ansvarlig søker forplikter seg til å påse at sluttrapporten blir ajourført og oppbevart.	Vedlegg nr. K -

Varmesystem			
Energiforsyning		Varmefordeling	
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisitet	<input type="checkbox"/> Sol	<input type="checkbox"/> Vannbåren gulvvarme	<input type="checkbox"/> Luftoppvarming
<input type="checkbox"/> Biobrensel	<input type="checkbox"/> Gass	<input type="checkbox"/> Vannbåren radioator	<input type="checkbox"/> Kamin/ovn/peis
<input type="checkbox"/> Varmepumpe - luft	<input type="checkbox"/> Olje/parafin	<input checked="" type="checkbox"/> Elektriske varmekabler	<input type="checkbox"/> Annet
<input type="checkbox"/> Varmepumpe - berg/sjø	<input type="checkbox"/> Annet	<input type="checkbox"/> Elektriske panelovner	
<input type="checkbox"/> Fjernvarme/spillvarme			<input type="checkbox"/> Ikke relevant

Erklæring	
<input type="checkbox"/> Det bekreftes at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier	

Vedlegg				
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant	
Situasjonsplan, avkjøringsplan	D	-	<input checked="" type="checkbox"/>	
Tegninger, plan, snitt, fasade	E	-	<input type="checkbox"/>	
Redegjørelser/kart	F	-	<input checked="" type="checkbox"/>	
Gjennomføringsplan	G	-	<input checked="" type="checkbox"/>	
Avfallsplan og sluttrapport	K	-	<input checked="" type="checkbox"/>	
Boligspesifikasjon i matrikkelen	H	-	<input checked="" type="checkbox"/>	
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>	
Andre vedlegg	Q	-	<input type="checkbox"/>	

Underskrifter	
Ansvarlig søker for tiltaket (for tiltak etter pbl § 20-1)	Tiltakshaver (bare for tiltak uten ansvarlig søker pbl § 20-2)
Foretak	Navn
Kontaktperson	Kontaktperson
Telefon	Telefon
Mobiltelefon	Mobiltelefon
E-post	E-post
Dato	Dato
Underskrift	Underskrift
Gjentas med blokkbokstaver	Gjentas med blokkbokstaver
STEIN GODTFREDSSEN	

© Standard Norge. Byggblankett 5167 juli 2010, utgave 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/festnr) ev. parsellnr		
Stemhei 5		gnr. 22 bnr. 33		
Arbeidsart	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Bolig	10.01.84	10.04.84	36/84
Byggherre	Kari og Stein Godtfredsen		Adresse	Tlf.
	4673 Moisund			
Anmelder	A/S Konsmo Fabrikker		Adresse	Tlf.
	boks 288, 4501 Mandal			
Ansvarshavende	Kåre Verdal, Gyldenløvesgt.		Adresse	Tlf.

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

hele bygget følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

- Pipe over loft må ikke kles inne på fler enn 2 sider.
- Dør fra stue og ut må holdes sikret fram til at terrenget er hevet eller at det er bygd trapp.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel	Underskrift
Evje	Evje og Hornnes kommune Teknisk kontor 4660 EVJE	Øyvind Fisker
8/2-85		

Sendes til

Byggherre Anmelder Ansvarshavende Byggelevemyndighet

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 12-79

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Evje og Hornnes	bygningrådet	teknisk kontor	10.04.84

Sak nr.

36/84: Byggherre: Kari og Stein Godtfredsen, 4529 Byremo.

Søknad om bygging av bustad på gnr. 22, bnr. 33, tomt nr. 5 på Stemhei.

Anmeldar: A/S Konsmo Fabrikker, boks 288, 4501 Mandal.

Ansvarshavande: Kåre Verdal, Gyldenløvesgt, 4600 Kristiansand.

Bruksareal i kjeller: 24 m²

" " 1-etg: 76 "

" " På loft: 37 "

Framlagt:

Søknad om byggeløyve i 2 eks. dagsett: 10.01.84

" " ansvarsrett i 2 eks. " 12.01.84

Gjenpart av nabovarsel, med kvittering " 10.01.84

2 sett teikningar av plan, snitt og fasader.

Situasjonsplan i M=1:500 og 1:2000 i 2 eks.

Skriv frå helserådet dagsett: 7.03.84

" " " " 26.03.84

Kvittering for betalt byggemeldingsgebyr kr. 400,-.

Framlegg til vedtak:

Bygningsrådet godkjenner byggemeldinga på dei generelle vilkåra som fylgjer vedlagt og elles på vilkår av at:

1. Huset vert stukket ut av teknisk etat jfr. kap. 14:2 i byggeføresegnene.
2. På taket må det byggast takstige for feiar dersom det ikkje er feiarluke på loftet.
3. Terrenget må fylljast opp i samsvar med fasadeteikningar.
4. Garasjen må byggemeldast i eigen byggemelding.

Ein syner elles til brev frå helserådsordføraren av 26.03.84.

Sign.	Utskrift sendt til
-------	--------------------

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Motested	Mote dato
Evje og Hornnes	Bygningsrådet	Teknisk kontor	10.04.84

Sak nr.

36/84: Forts.

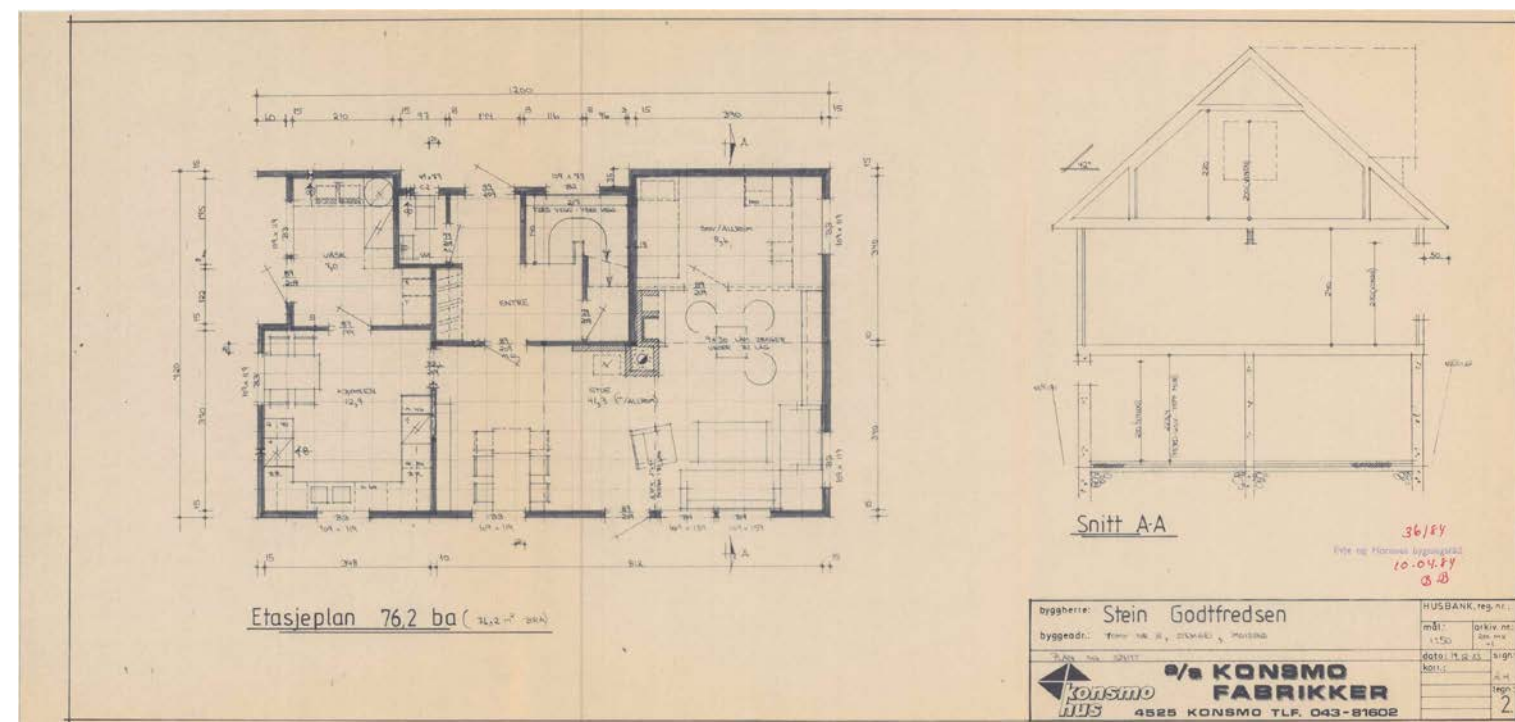
Dette vedtak kan påklagast til fylkesmannen i Aust-Agder fylke. Klagefristen er 3 veker frå den dag vedtaket vert motteke. Eventuell klage må sendast til teknisk etat i Evje og Hornnes kommune. Det må gjevast opp kva for eit vedtak det klagast over og årsaka til klagen.

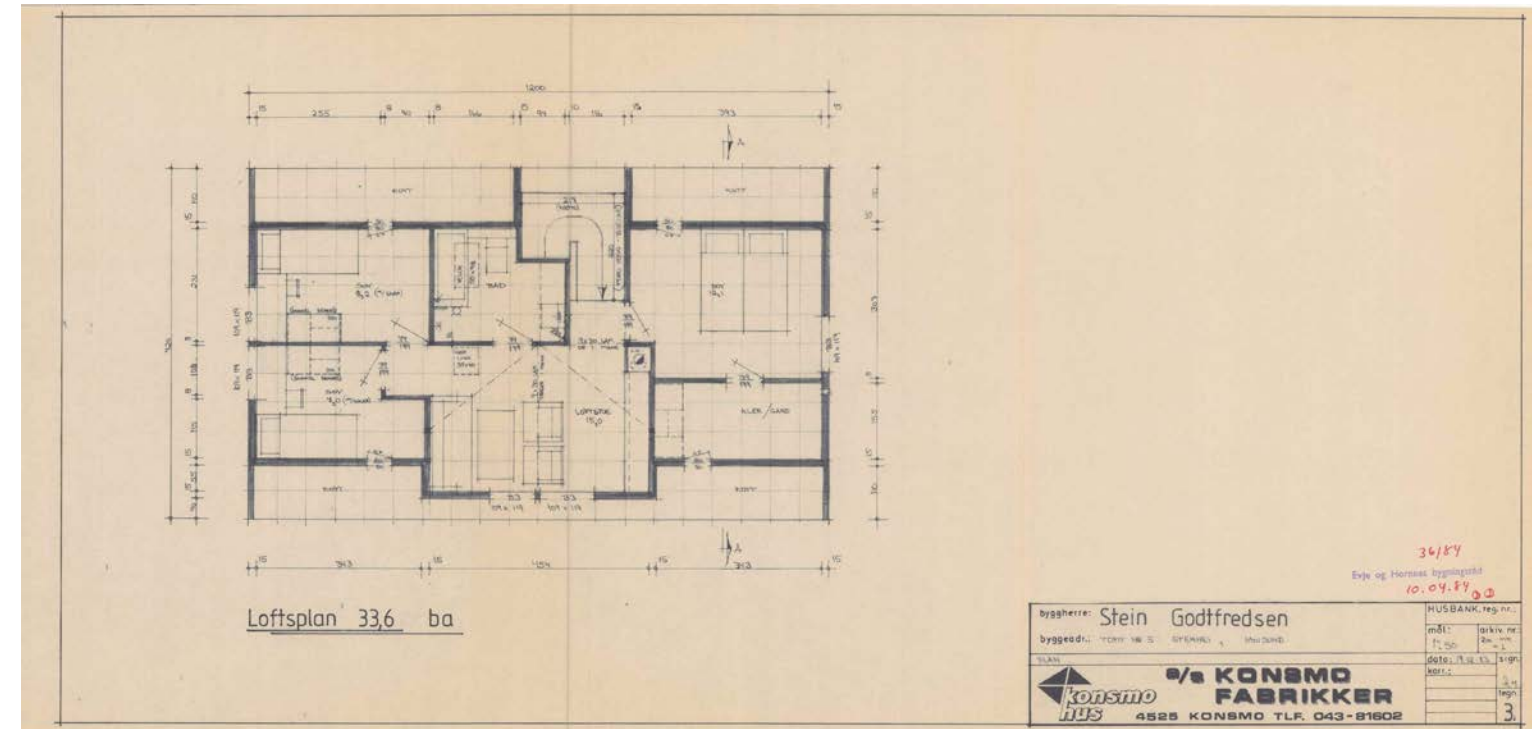
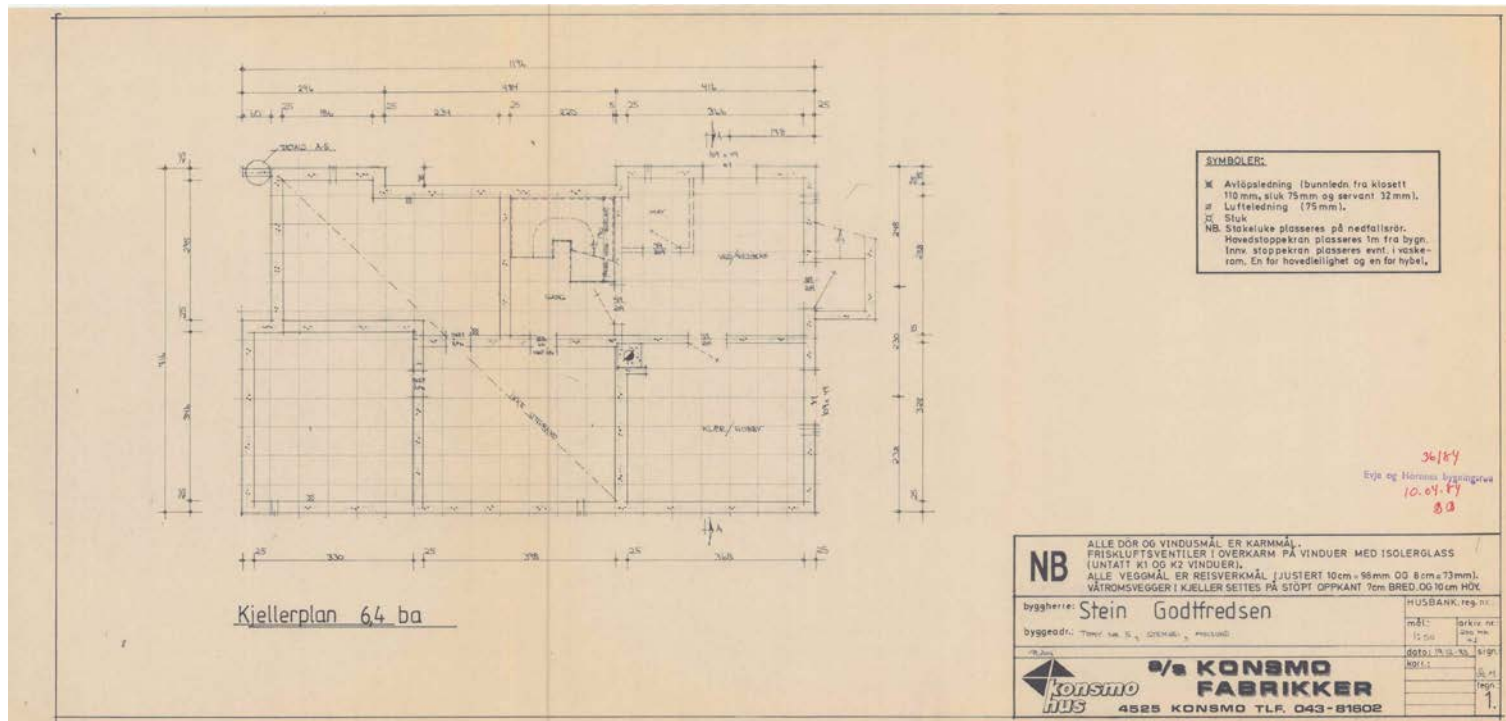
Framlegget vart samrøystes vedteke.

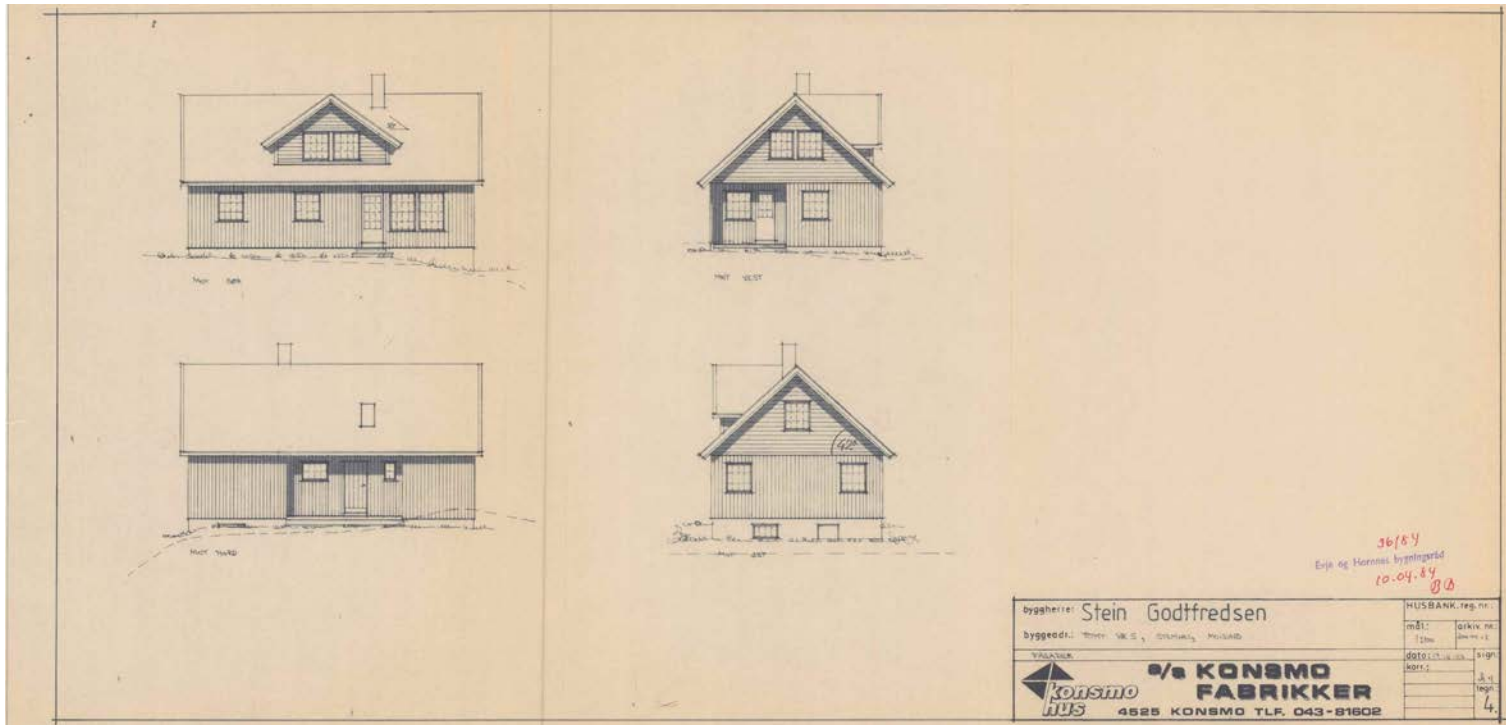
Sign.

Utskrift sendt til

Kari og Stein Godtfredsen
A/S Konsmo Fabrikker
Kåre Verdal







Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Evje og Hornnes	Bygningsrådet	teknisk kontor	2.07.85
Sak nr.			

93/85: Byggherre: Stein Godtfredsen, 4673 Stemhei.

Søknad om bygging av garasje på gnr. 22, bnr. 33, Stemhei 5.

Bruksareal i u-etg: 42 m²

" " 1-etg: 47 "

Anmeldar: Stein Godtfredsen

Ansvarshavande: " "

Framlagt:

Søknad om byggeløyve i 2 eks. dagsett: 10.06.85

Gjenpart av nabovarsel, med kvittering " 10.06.85

2 sett teikningar av plan, snitt og fasader.

Situasjonsplan i M 1:125

Kvittering for betalt byggemeldingsgebyr kr. 339,50.

Framlegg til vedtak:

Bygningsrådet godkjenner byggemeldinga på dei generelle vilkåra som fylgjer vedlagt og elles på vilkår av at:

- Taket må senkast, men takvinkelen må vera slik som på bustaden jfr. vedlagt skisse.
- Himlinga i garasjen må byggast i min. brannklasse B-30 jfr. kap. 34:44 i byggeforskriftene.
- Garasjen må ventilerast i samsvar med kap. 47:135 pkt. 1 i byggeforskriftene. (friskluftsinntak og avtrekksåpning, kvar med min. 840 cm² dvs. 2 0/00 av golvflata).

Evje, 12.06.85

Torstein Møen
Torstein Møen
Teknisk sjef

Øyvind Fiskaa
Øyvind Fiskaa

Bj. Johannsen

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Motested	Mote dato

Sak nr.

93/85 forts.:

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Dette vedtak kan påklagast til fylkesmannen i Aust-Agder fylke. Klagefristen er 3 veker frå den dag vedtaket vart motteke. Eventuell klage må sendast teknisk etat i Evje og Hornnes kommune. Det må gjevast opp kva for eit vedtak det klagast over og årsaka til klagen.

Sign.

Utskrift sendt til

Stein Godtfredsen

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Motested	Mote dato
Evje og Hornnes	Bygningsrådet	Teknisk kontor	1.10.85

Sak nr.

150/85: Søkjar: Stein Godtfredsen, Stemhei 5, 4673 Moisund.

Søknad om kommunalt tilskott til bustadbygging i utkantstrok, gnr. 22 bnr. 33 Stemhei 5

Framlagt:

Søknad om tilskott

dagsett: 6.09.85

Framlegg til vedtak:

Ut ifrå dei reglar som vart fastsett av kommunestyret 16.06.77

finn ein at søkjaren tilfredstiller vilkåra for tilskott.

Søkjaren er flytta inn i bustaden og det er gjeve midlertid brukstillatelse.

Evje, 1.10.85

Torstein Møen
Torstein Møen
Teknisk sjef

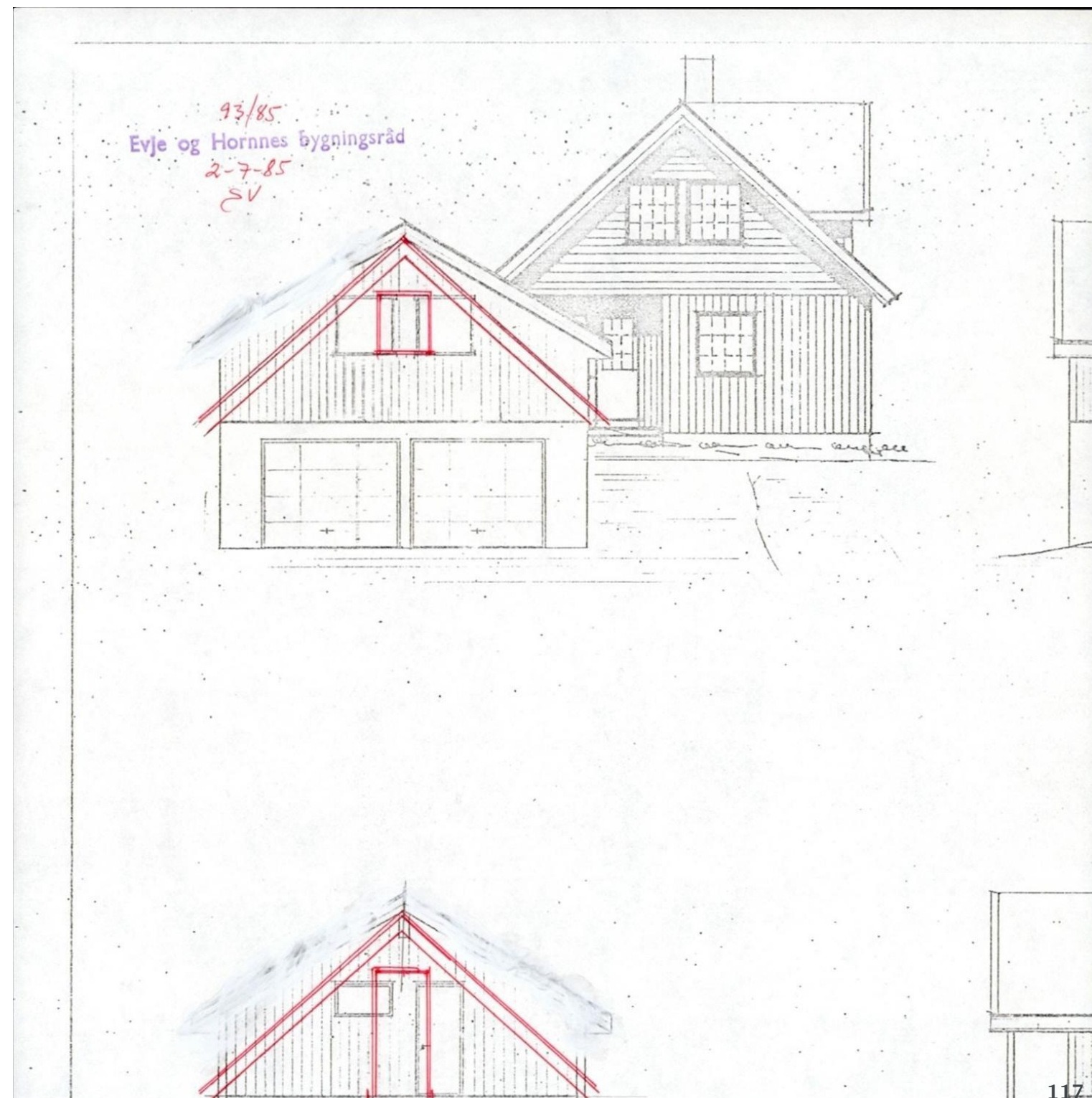
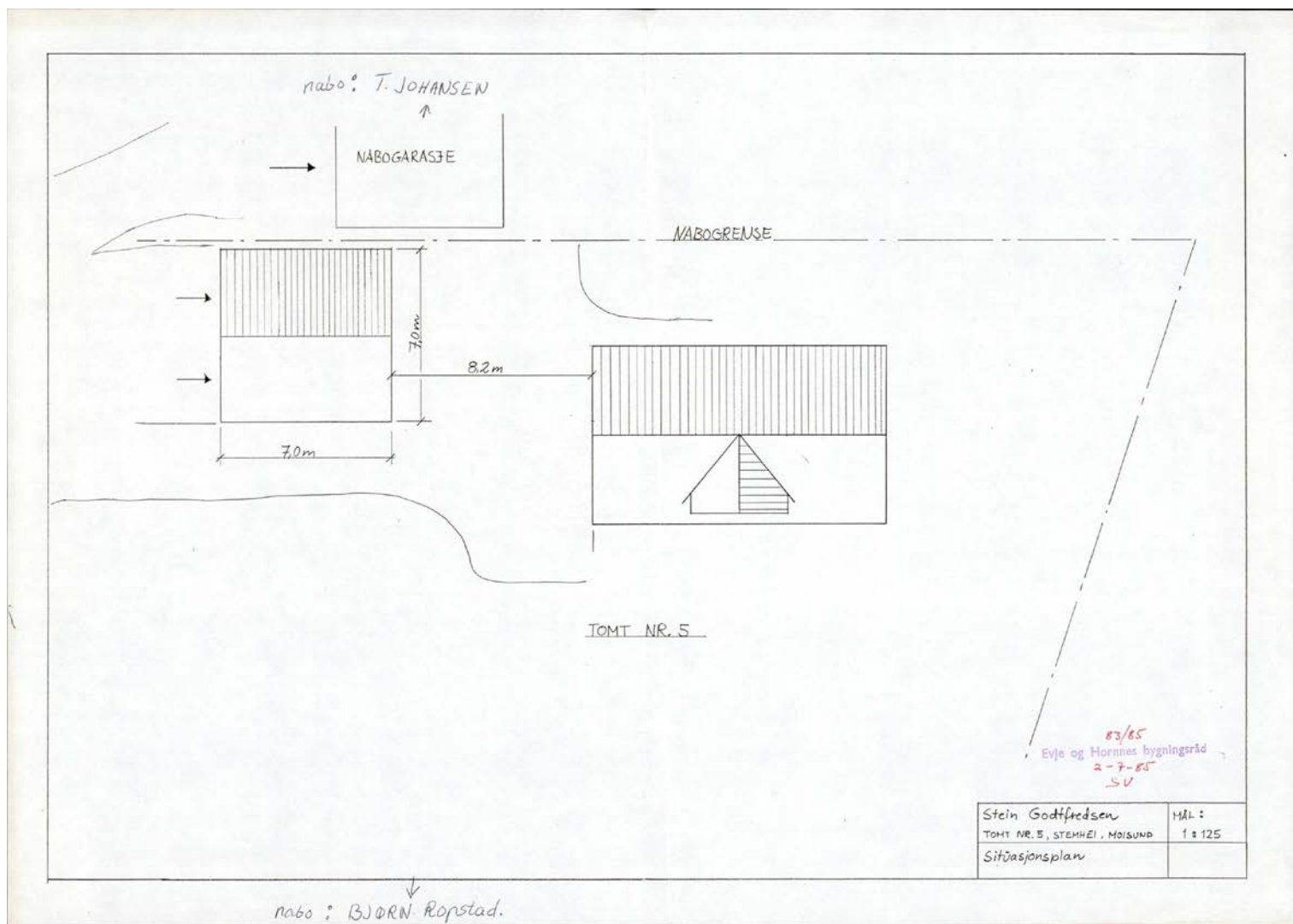
Øyvind Fiskaa
Øyvind Fiskaa

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Sign.

Utskrift sendt til

Stein Godtfredsen
Form.skapsktr.





Stein Godtfredsen

Stemhei 5
4737 HORNNES

Vår ref:
04/00343-2

Saksbeh:
Olav Morten Heggland
☎ 37 93 23 34

Arkivkode:
22/33

Dato:
20.04.2004

Melding om arbeid - tilbygg gnr 22 bnr 33

Saksopplysninger

Søknad datert 20.04.2004 om tillatelse til oppføring av tilbygg , bruksareal på 8,1 m².

Byggested: Gnr 22, bnr 33,
Tiltakshaver: Stein Godfredsen, Stemhei 5, 4737 Hornnes ,

- Berørte naboer er varslet. Det er ikke kommet merknader til saken.

Bygningsmyndighetenes kommentar

Plangrunnlag og utforming

Meldingssak, jfr. plan- og bygningsloven § 86 a

Ansvarsfordeling

Stein Godfredsen er ansvarlig for tiltaket.

Kontrollplaner/kontrollform

Dokumentert egenkontroll

Vurdering

Søknaden gjelder tilbygg til bolighus.

Postadresse:
Postboks 85
4733 Evje

Telefon: 37 93 23 00
Telefaks: 37 93 23 01

Bankgiro: 2901 07 40264
Postgiro: 0802 56 36 105
Org.nr: 964 966 109

Vedtak

I medhold av delegert fullmakt gitt i K-sak 14/99, gis det tillatelse i samsvar med innsendt søknad og på følgende vilkår :

- Meldinga er gjennomgått og funnen i orden.
- Byggemeldingsgebyr kr 440 ,- betales Evje og Hornnes kommune, jfr. plan- og bygningslovens § 109. Faktura blir ettersendt.

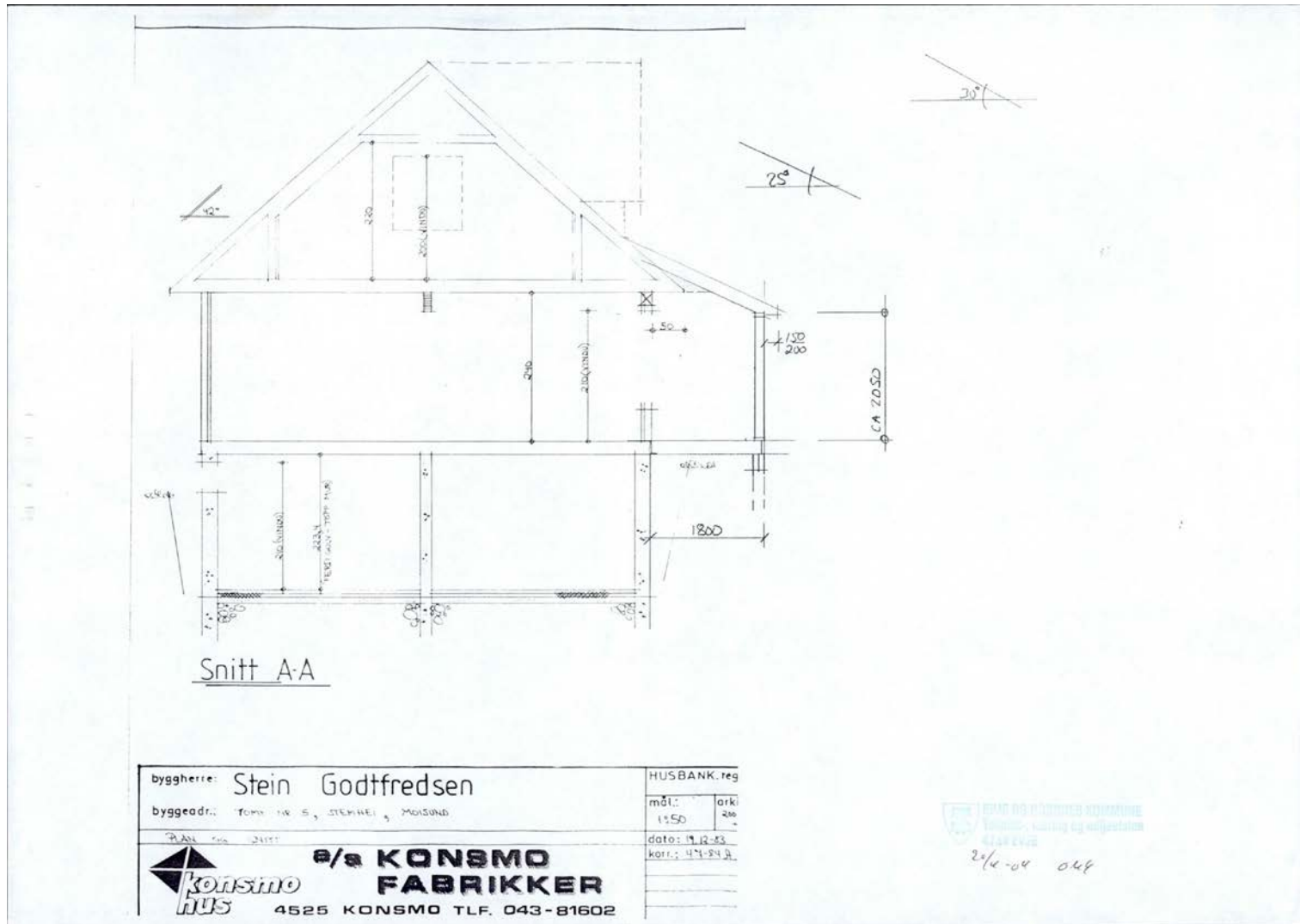
Generelle bestemmelser

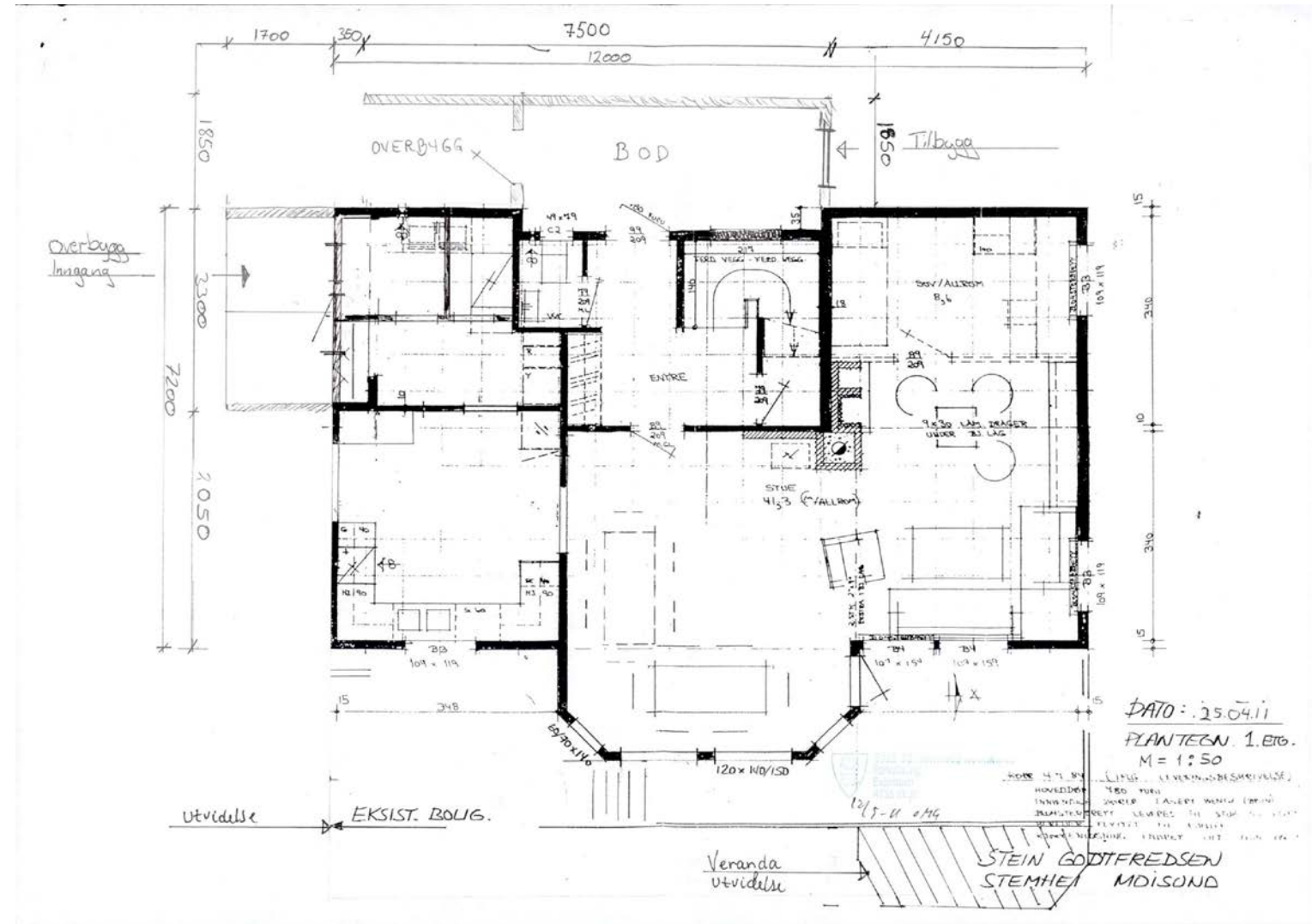
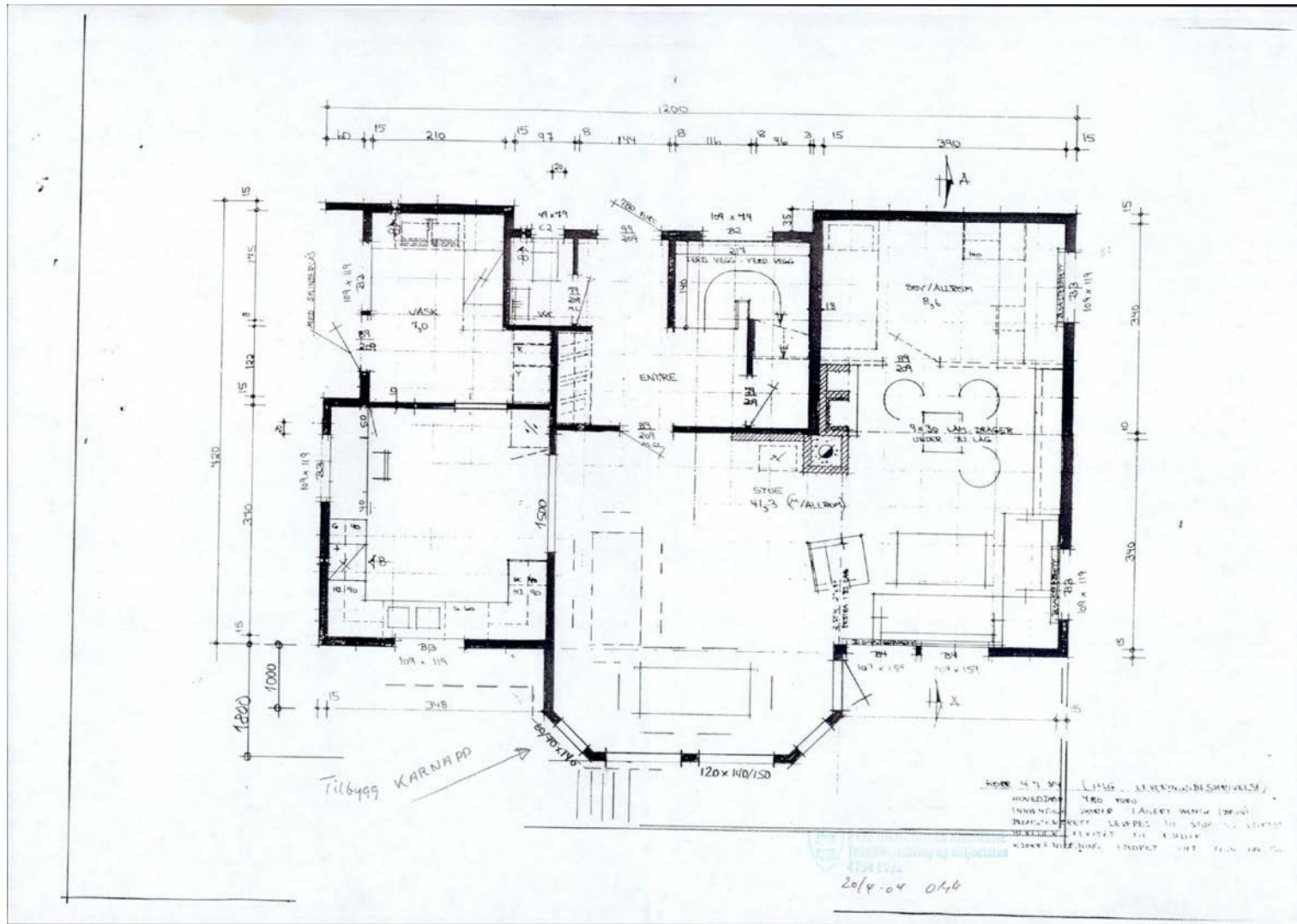
- Dersom arbeidet ikke er igangsatt innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder også om arbeidet innstilles for lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningslovens § 96.
- Ansvarshavende er ansvarlig for at byggearbeidet utføres i samsvar med plan- og bygningsloven med underliggende regelverk.
- Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan utstedes når kontrollerklæring for utførelsen er innsendt bygningsmyndighetene.
- Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens § 15 og forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremsettes skriftlig innen 3 uker etter at vedtaket er mottatt.

Med hilsen

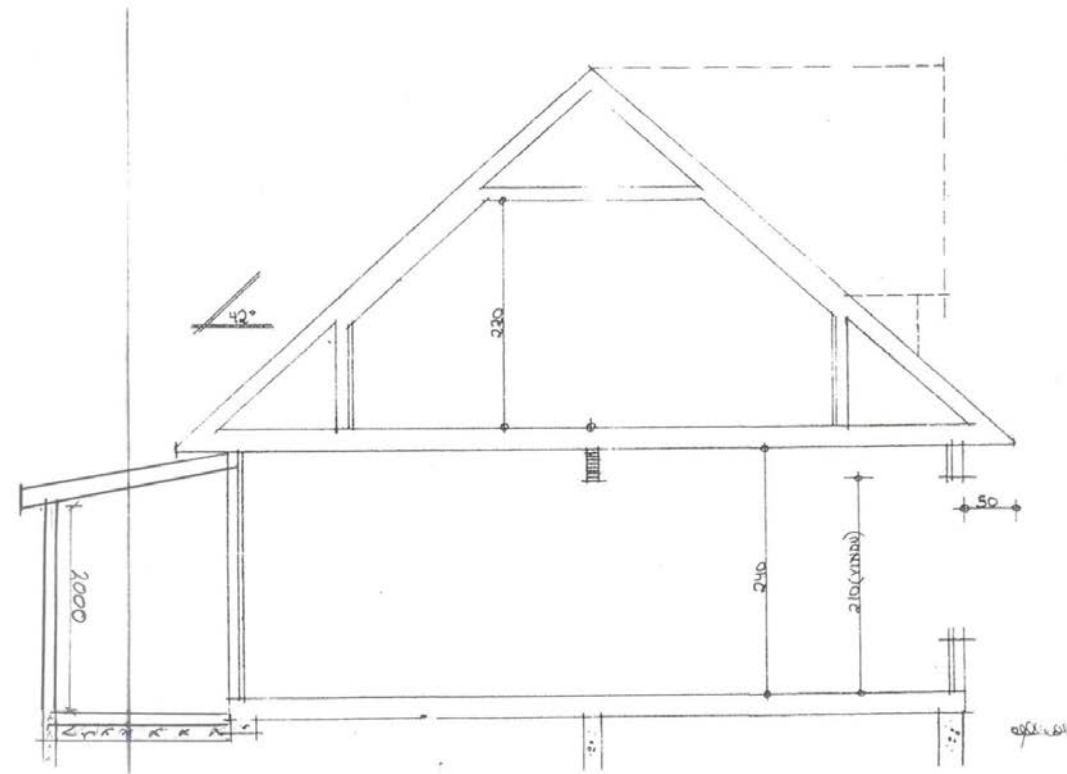
Olav Morten Heggland

Olav Morten Heggland
Avdelingsingeniør



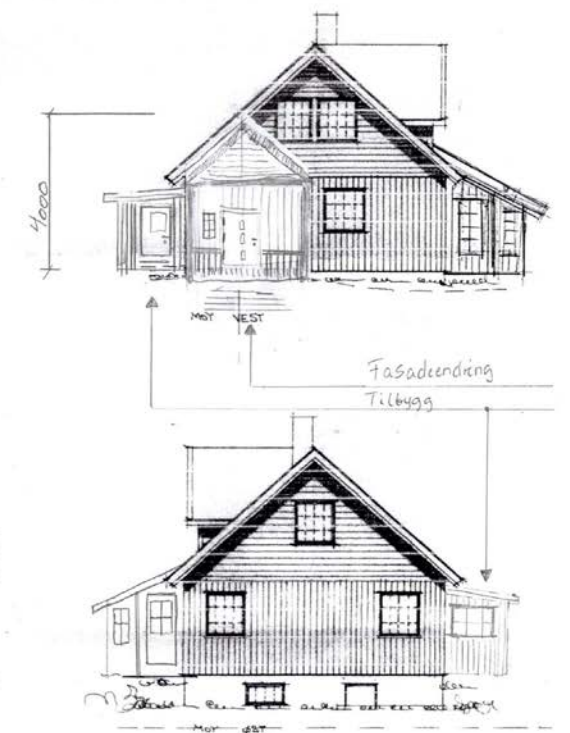
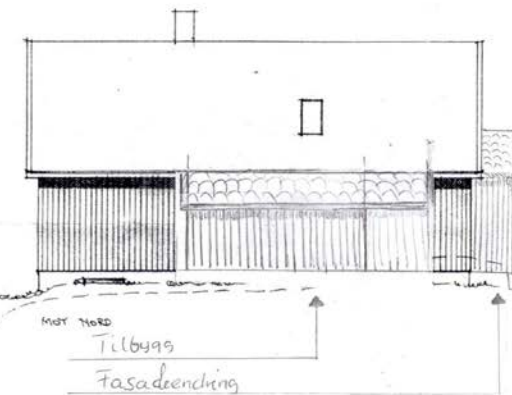


12/1-3/21
12/1-4 044



Snitt
M=1:100
Dato: 25.09.11
Stein Godfredsen
Stemhei Moissund
Tilbygg - bolig

VEDLEGG E1-3



Dato 25.09.11
FASADER
STEIN GODTFREDSSEN
STEMHEI MOISSUND

12/1-4 044



Evje og Hornnes kommune

Forvaltning

Stein Godtfredsen

Stemhei 6
4737 HORNNES

Vår ref:
2011/200 - 2

Saksbeh:
Olav Morten Heggland, ☎ 37 93 23 34
E-post: oheggland@e-h.kommune.no

Arkivkode:
22/33

Dato:
12.05.2011

Søknad om tiltak uten ansvarsrett 22/33. Tilbygg og Carport. Etter plan- og bygningsloven § 20-2.

SAKSOPPLYSNINGER

Søknad datert 25.04.2011 om oppføring av tilbygg og carport, bruksareal på 15,6 m².

Byggested: Gnr 22, bnr 33,
Tiltakshaver: Stein Godtfredsen, Stemhei 6, 4737 Hornnes,

- Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i hht. plan- og bygningslovens § 21-3. Det er ikke innkommet bemerkninger til saken.
- Vilkårene for å behandle saken i hht. plan- og bygningslovens § 20-2 er etterkommet.

BYGNINGSMYNDIGHETENS KOMMENTAR

Søknaden er gjennomgått og funnet i orden. Byggemeldingsgebyr kr. 750,- betales Evje og Hornnes kommune, jfr. § 33-1 i plan og bygningsloven. Bankgiro vil bli tilsendt. Vi gjør oppmerksom på at det er tiltakshavers ansvar å sørge for at arbeidet blir utført i samsvar med gjeldende lover og regler.

Merknader:

Søknaden gjelder tilbygg til bolig, samt Carport.

Postadresse:
Postboks 85
4733 Evje

Telefon: 37 93 23 00
Telefaks: 37 93 23 48

Bankgiro: 2901 07 40264
Postgiro: 0802 56 36 105
Org.nr: 964 966 109

VEDLEGG E1-3



Dato 25.04.11
FASADER
STEIN GODTFREDSSEN
STEMHEI MOISUND



12/5-11 014

28/4-14 012

Generelle bestemmelser

- Er ikke arbeidet igangsatt innen 3 år etter at meldingen er sendt kommunen, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningslovens § 96.
- Tiltakshaver må varsle kommunen når arbeidet igangsettes og når det er ferdig.
- Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens § 15 og forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremsettes skriftlig innen 3 uker etter at vedtak er fattet.

Med hilsen



Olav Morten Heggland
ingeniør



Evje og Hornnes kommune

Drift og forvaltning

Stein Godtfredsen
Stemhei 6
4737 HORNNES

Vår ref:
2011/200-5

Saksbeh:
☎991 69 377
E-post: olav.morten.heggland@e-
h.kommune.no

Arkivkode:
22/33

Dato:
28.04.2014

Søknad om endring av tillatelse.

Saksopplysninger

Søknad datert 07.04.2014 om endring av tillatelse.

Byggested: Gnr 22 , bnr 33 ,
Tiltakshaver: Stein Godtfredsen, Stemhei 6, 4737 HORNNES, ,

Bygningsmyndighetenes kommentar

Vurdering

Eksisterende vaskerom flyttes inn i naborom.
Rom eksisterende vaskerom blir ny entre.
Takvinkel tilbygg fra 15 til 18 gr. Taket legges litt opp på eks. tak. Endring fra takvinkel under gesims til takvinkel 0,5 m inn i eks. hustak.

Vedtak

I medhold av delegert fullmakt gitt i K-sak 14/99, gis det tillatelse i samsvar med innsendt søknad og på følgende vilkår :

- Søknaden godkjennes.

Postadresse:
Evjemoen
4735 Evje

Telefon: 37 93 23 00
Telefaks: 37 93 23 90

Bankgiro: 2901 07 40264
Org.nr: 964 966 109

Generelle bestemmelser

- Dersom arbeidet ikke er igangsatt innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder også om arbeidet innstilles for lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningslovens § 96.
- Ansvarshavende er ansvarlig for at byggearbeidet utføres i samsvar med plan- og bygningsloven med underliggende regelverk.
- Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan utstedes når kontrollerklæring for utførelsen er innsendt bygningsmyndighetene.
- Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens § 15 og forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremsettes skriftlig innen 3 uker etter at vedtaket er mottatt.

Med hilsen

Olav Morten Heggland
Olav Morten Heggland
ingeniør

Søknad om tillatelse til våtrom i eksisterende bygning

jf. pbl § 20-1, jf. SAK10 § 2-2

<input type="checkbox"/> Nytt våtrom	Oppfylles vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. pbl § 21-7? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei (Søknaden må være komplett og våtrommet utføres i samsvar med byggt teknisk forskrift)
<input type="checkbox"/> Utvidet våtrom	
<input checked="" type="checkbox"/> Vesentlig endring (rehabilitering)	

Søknad om ansvarsrett

<input checked="" type="checkbox"/> Som selvbygger for hele arbeidet (søker, prosjekterende, utførende)	For ansvarlige foretak Foreligger sentral godkjenning? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis nei, vedlegg blankett 5159
<input type="checkbox"/> Som ansvarlig foretak for hele arbeidet (søker, prosjekterende, utførende)	
<input type="checkbox"/> Kun som ansvarlig søker (benytt blankett 5181 for øvrige ansvarsretter)	

Relevante opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen.

Søknaden gjelder							
Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	Adresse		Postnr.		Poststed		
Bygningstype <input checked="" type="checkbox"/> Bolig <input type="checkbox"/> Fritidsbolig <input type="checkbox"/> Annet:							Beskriv
Oppfyller tiltaket kravene i byggt teknisk forskrift? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei							
Hvis nei, beskriv hvilke krav som ikke kan oppfylles og hvorfor (jf. pbl § 31-2)							

For selvbygger	
Beskriv kompetanse som skal benyttes (egen / medhjelpere / innleid)	
Betongarbeid - Stein Godtfredsen - Mekaniker/faglærer	
Flisearbeid - Tor Håkon Aaneland - Aaneland Mur og Flis	
Rørarbeid - Dag Terje Flotorn - Rørlegger Bademiljø Kv. Sand	
Tømmerarbeid - Geir Godtfredsen - Tømmer/Bygging. Flakbygg	
Elektroarbeid - Frode Hamre - Elektriker	Evje Elektrisk
Vedlegg nr.	G-

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Plantegninger og ev. andre tegninger (kun ved nytt eller utvidet våtrom)	E	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Søknad om ansvarsrett/gjennomføringsplan (ikke relevant der selvbygger eller ett foretak har all ansvar)	G	-	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	-	<input type="checkbox"/>

Erklæring og underskrift			
Det bekreftes at hele tiltaket belegges med ansvar, og at arbeidet utføres i samsvar med kravene i plan- og bygningsloven med forskrifter. En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.			
Ansvarlig foretak/selvbygger		Tiltakshaver (kun ved bruk av ansvarlig foretak)	
Foretak/selvbygger	Org.nr.	Navn	
Stein Godtfredsen			
Adresse		Adresse	
Skemhu 6			
Postnr. 4737 Poststed HORNNES		Postnr. Poststed	
Kontaktperson		Eventuelt organisasjonsnummer	
Telefon		Telefon (dagtid)	
90939867			
E-post		E-post	
Dato		Dato	
Underskrift		Underskrift	
c Stein Godtfredsen			
Gjentas med blokkbokstaver		Gjentas med blokkbokstaver	
STEIN GODTFREDSSEN			



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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



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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP
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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
- 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.
- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Stemhei 6
4737 HORNNES

Meglerforetak: Aktiv Sørlandet
Saksbehandler: Tommy Svendsen

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre