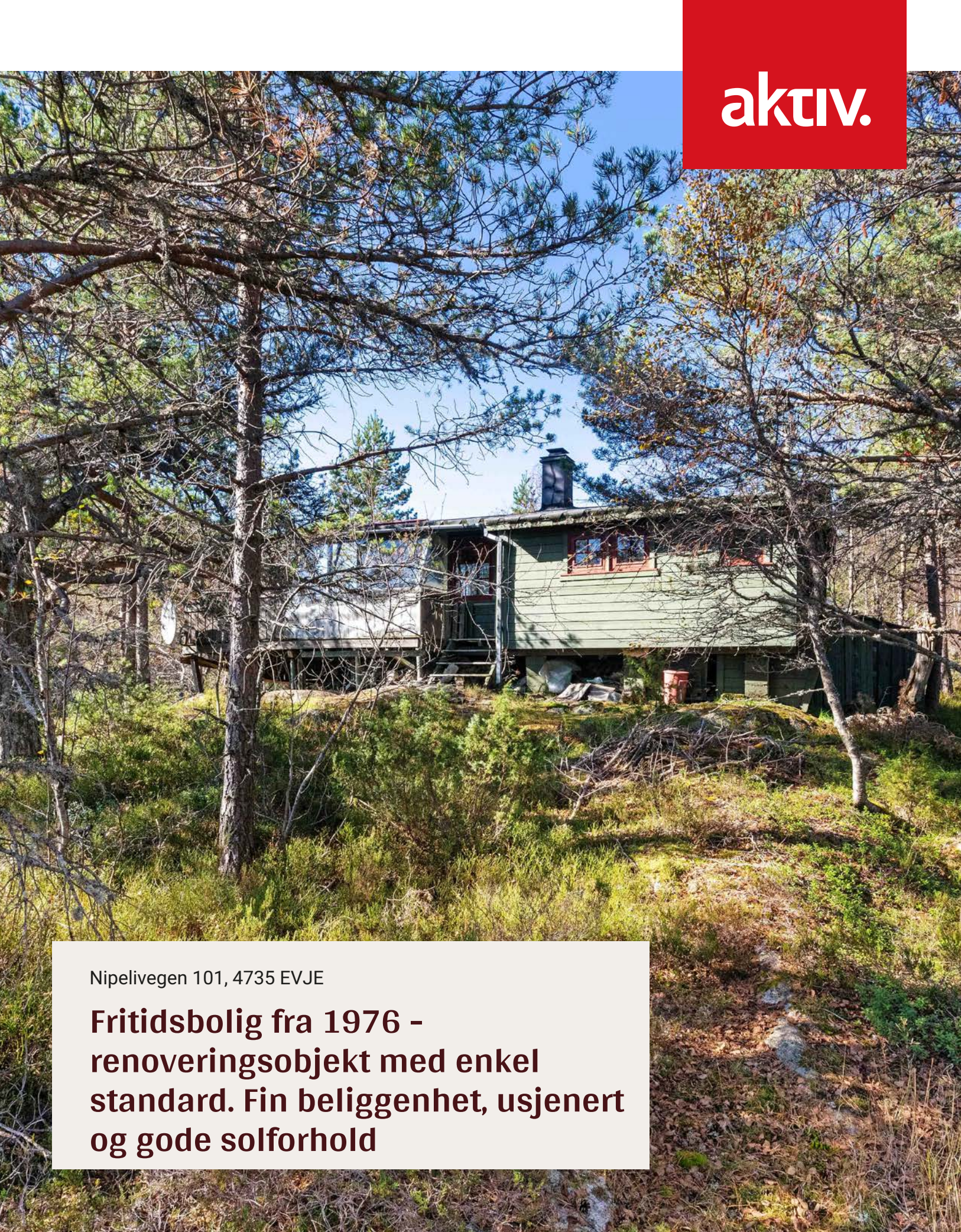




aktiv.

Nipelivegen 101, 4735 EVJE

**Fritidsbolig fra 1976 -
renoveringsobjekt med enkel
standard. Fin beliggenhet, usjenert
og gode solforhold**



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 500 000,-
Omkostn.: Kr 13 740,-
Total ink omk.: Kr 513 740,-
Årlig festeavgift: Kr 2 017,-
Selger: Dorothea Emmi Hermine
Sanner-Zuhlke

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1976
BRA-i/BRA Total 47/47 kvm
Tomtstr.: 90 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 64, bnr. 242
Oppdragsnr.: 1408240190

Fritidsbolig fra 1976 -
renoveringsobjekt med
enkel standard. Fin
beliggenhet, usjenert og

Vi har for salg en hytte i det populære hytteområde på Gautestad. Hytta har enkel standard og kan betegnes som et renoveringsobjekt. Det er innlagt strøm og et enkelt vannsystem på kjøkken for sommervann. Usjenert beliggenhet på en liten topp med gode solforhold og utsikt utover fjellheimen. Parkeringsplass i kort avstand fra hytten. Den inneholder stue/kjøkken, toalettrom, hygienerom og 2 soverom.

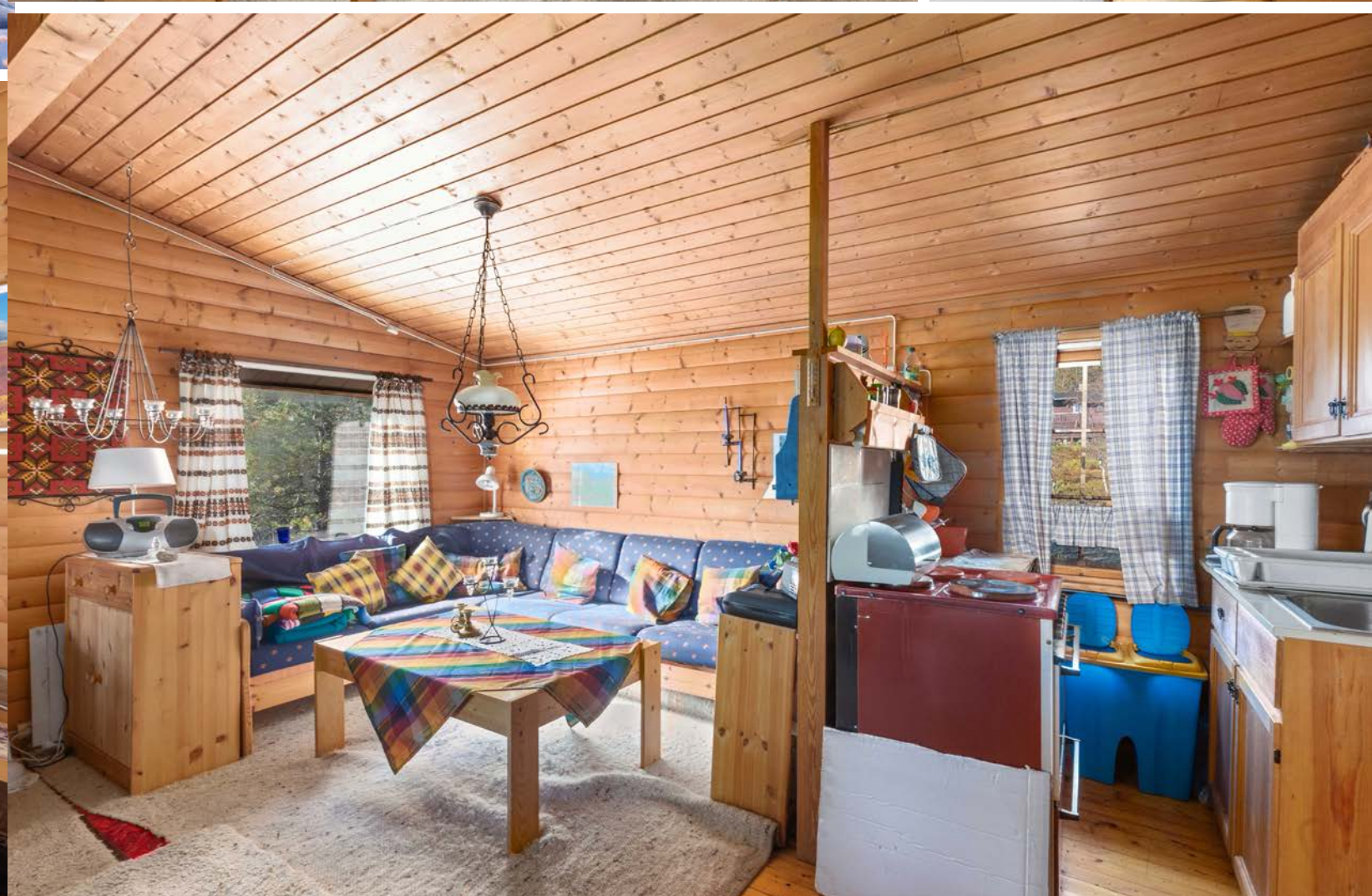
Området byr på flotte oppkjørte skiløyper som er i tilknytning til løypenettet på Høgås. Det er fint turterreng i området hele året, og fine forhold for bærplukking. Området rundt har også fine gapahuker med bålpanne som kan brukes av alle turgåere.

Velkommen på visning!



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen18
Tilstandsrapport28
Nabolagsprofil.....75
Forbrukerinformasjon86
Budskjema87

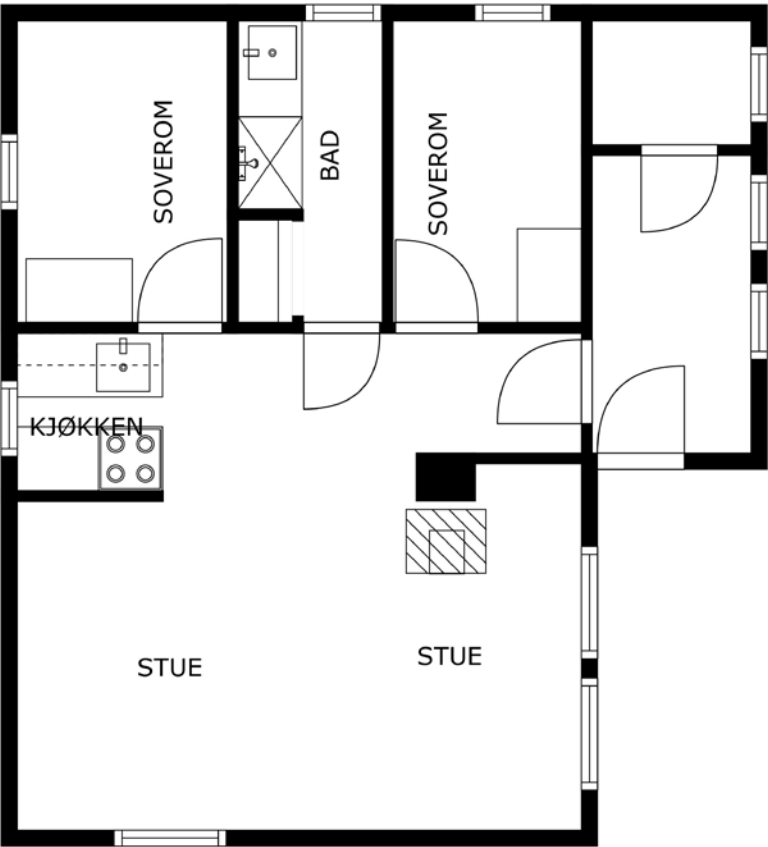






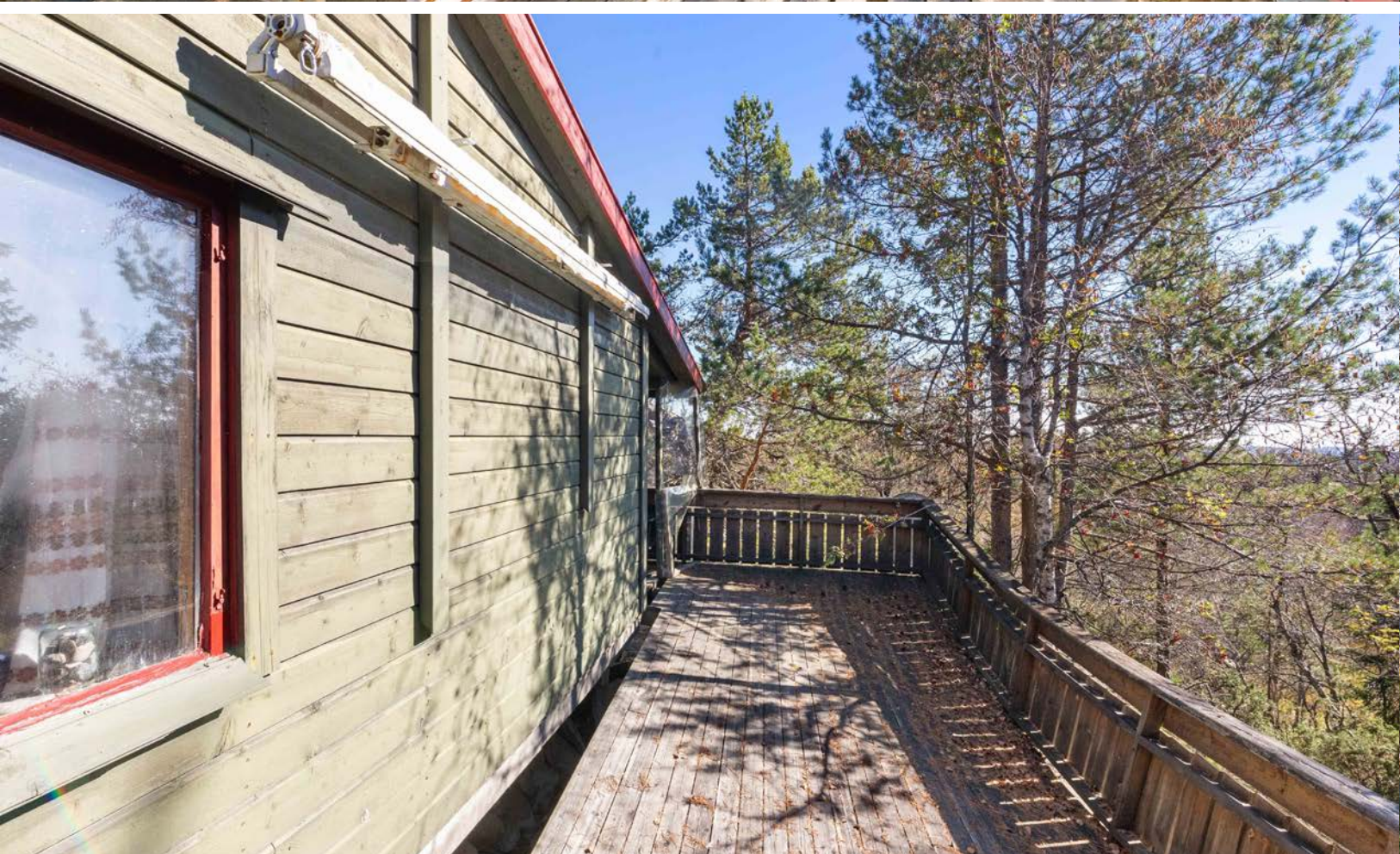
Plantegning

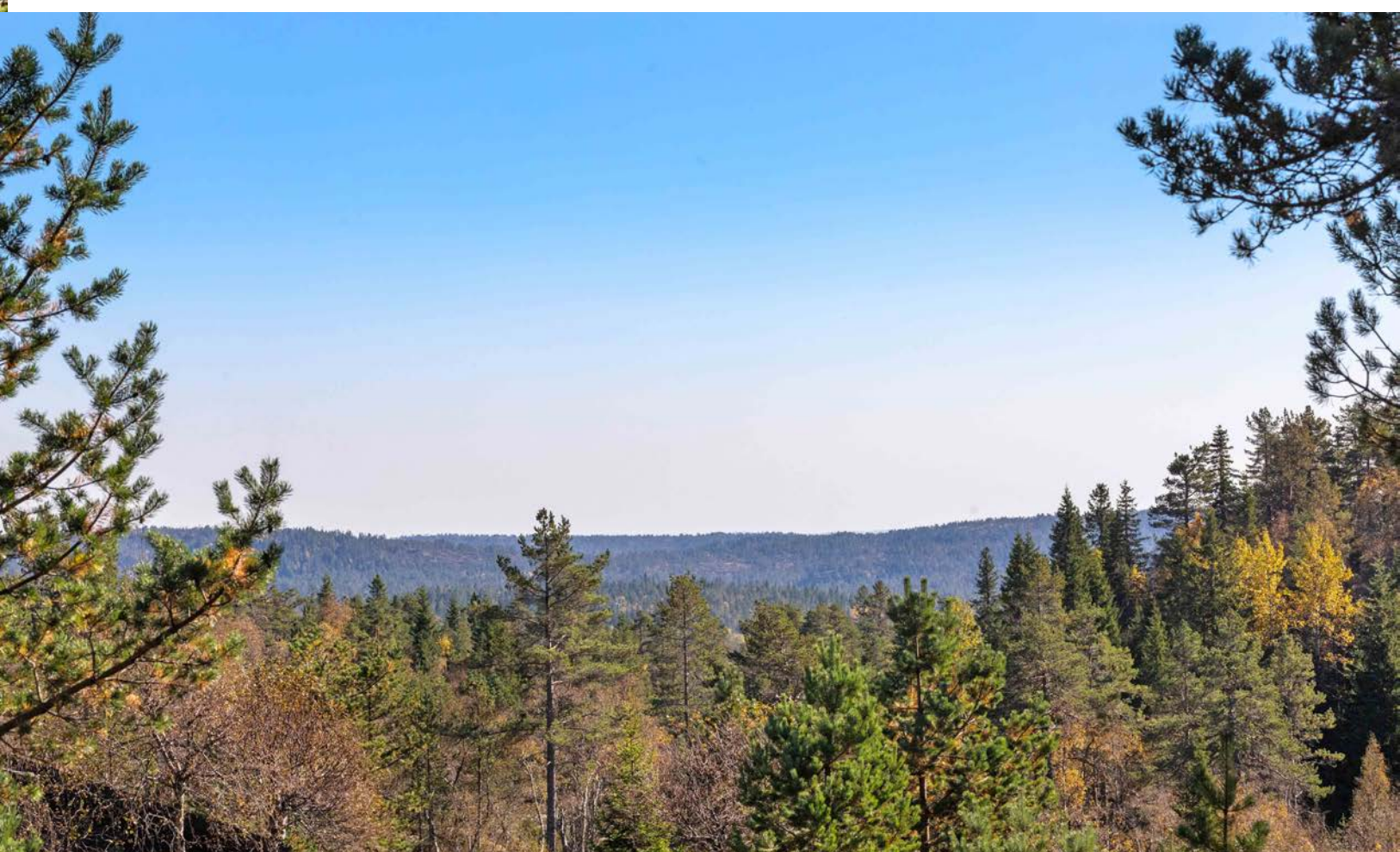
1. etasje



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.









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: 47 m²

BRA totalt: 47 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 47 m² Gang, stue/ kjøkken, toalettrom, 2 soverom og vaskerom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

6 m²

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

90 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er hovedsakelig en naturtomt med fjellpartier.

Til hytta er det en veranda som har delvis rast i sammen og må gjenoppbygges.

Årlig festeavgift

Kr 2 017

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 99 år, gjeldende fra og med 11.02.1976.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 5 år. Neste regulering

av festeavgiften vil skje i 2026 i henhold til endringer i engroprisindeksen.

Festekontrakt datert

11.02.1976.

Beliggenhet

Eiendommen ligger flott til på Gautestad. Solrikt og populært område med kort vei til Evje sentrum.

Mange turløyper både sommer som vinter.

Det er kjørevei nesten helt frem.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Spredt fritidsboligbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Kristiansand Kjevik flyplass: 1 time og 26 minutt med bil.

Vestrevegen bussholdeplass: 16,9 km.

Evjetun bussholdeplass: 17,1 km.

Bygningssakkyndig

Torleif Fjellestad

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i tre. Veggene har bindingsverkskonstruksjon med 3" reisverk. Fasader har liggende bordkledning av type vestlandskledning. Vegger som har vært kledd på nytt har liggende dobbelfals kledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med

tilhørende limtredrager i møne. Hele takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon.

Innhold

Gang, stue/kjøkken, toalettrom, 2 soverom og hygienerom.

Standard

Hytta må betegnes som et renoveringsobjekt og har enkel standard. Det er innlagt strøm.

Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (sommervann). Er blitt innlagt et enkelt vannsystem på kjøkken.

Er blitt lagt til et enkelt bad på det ene soverommet med et enkelt vannsystem (ikke innlagt vann). Utedo i tilknytning til hytten som er et enkelt toalett med underliggende kammer som må tømmes ved jevne mellomrom. Hytta har elementpipe med vedovn i stue. Er bygget til en enkel utvendig bod som er underdimensjonert.

Her er alt på en flate og inneholder:

Entre/ gang:

Panel i tak, panel på vegger og furugulv.

Soverom 1:

Panel i tak, panel på vegger og furugulv.

Soverommet har god størrelse.

Soverom 2:

Panel i tak, panel på vegger og furugulv.

Soverommet har god størrelse.

Stue/ kjøkken:

Panel i tak, panel på vegger og furugulv.

Romslig stue med vedovn. Det er åpen løsning mellom stue og kjøkkendel.

Bad:

Panel i tak, panel på vegger og furugulv.

Enkelt bad.

Toalettrom:

Panel i tak, panel på vegger og furugulv.

Enkelt toalett med underliggende kammer som må tømmes ved jevne mellomrom.

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:

Nedløp og beslag:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ingen takrenner på hoveddelen som har resultert i råteskader på pannebord. Bunnbeslag på pipe over tak.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Pannebord må byttes og takrenner monteres for å unngå ekstra fuktbelastning på fasader. På generelt grunnlag anbefales pipe og helbeslåes over tak. Vist ikke må denne impregneres ved jevne mellomrom for å hindre oppsug av fuktighet som kan resultere i innvendige lekkasjer. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:
Terrassen har ramlet ned etter større belastninger.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Må bygges opp på nytt eller fjernes.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

Utvendige trapper:
Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det er avvik:
Trappen har fått en del svekkelser.
Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Tiltak:
Trappen bør bygges opp på nytt med tanke på sikkerhet.
Kostnadsestimat: Under 10 000.

Andre utvendige forhold:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Boden har fått større skader og er underdimensjonert.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Må beregnes og rives og eventuelt bygges opp på nytt.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er avvik:
Gjelder på soverom i mot ytterhjørne. Eller er det

større skjevheter i stue og kjøkken. Stubbloftet plate under hytta har ramlet ned.
Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
• Tiltak:
Stubbloft plater må legges på plass på nytt. Se også punkt fundamentering.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

Grunnmur og fundamenter:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Større skjevheter og sig i flere pilarer og noen har kantet på midten av hytta under drager som gjør at denne nå har langt spenn. Ligger noe jordmasser i rundt enkelte pilarer.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Fundamenteringen må gjennomgås og større oppgraderinger av sig må beregnes.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Når det legges inn vannsystem på en hytte er det sønadspliktig.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det må søkes om innlagt vann og legges frem en plan hvordan gråvann skal håndteres.
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 taktekkingen.
Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• 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.

Utvendig veggkonstruksjon:
Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er avvik:
Kledningen bærer preg av mangel på vedlikehold over lengre tid som har resultert i at maling har løsnet og er soltørket og værslitt på de mest utsatte steder.
Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Tiltak:
En god del vedlikehold må beregnes med enkelte utskiftninger nå og på noe sikt på grunn av slitasje og elde.

Takkonstruksjon/Loft:
Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.
Se punkt etasjeskille og fundamentering.
Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Vinduer:
Vurdering av avvik:

• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
En god del vedlikehold må beregnes på vinduer med enkelte utskiftninger nå og på noe sikt på grunn av slitasje og elde.

Utvendige dører:
Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er avvik:
Dekke er slitt.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Tiltak:
En del vedlikehold/oppgraderinger av dekke og rekkverk må forventes.

Pipe og ildsted:
Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er

passert på pipe. Sprekk pipe i stue og i elementer over tak som er blitt fuget igjen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Fagmann må undersøke pipe med innrør før den taees i bruk på nytt.

Andre innvendige forhold:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dusjer rett på panel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler at det blir satt inn et dusjkabinett for unngå fuktbelastning på vegger, slik som opplegget er nå.

Kostnadsestimat: Under 10 000.

Vannledninger:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

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

Innvendige dører:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kjøkken > Hoved > Stue/kjøkken > Overflater og

innredning:

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Kjøkken > Hoved > Stue/kjøkken > Avtrekk:

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Elektrisk anlegg:

Se tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Hytta selges møblert og vil ikke bli ytterlige rengjort/ryddet.

Hvitevarer

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

Parkering

Mulighet for parkering i kort gåavstand til hytta.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i

(arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. 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.

Energi

Oppvarming

Vedovn i stue.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 500 000

Kommunale avgifter

Kr 2 568

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme

variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi sekundær

Kr 272 768

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

I følge selger ble det betalt kr 4 448 i vei/ brøyte og vedlikeholdsavgift. Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Årlig velavgift

Kr 850

Velforening

Østre Gautestad vel

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 64, bruksnummer 242 i Evje og Hornnes kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

Privatvei frem til eiendommen. Enkelt vannsystem (sommervann). I følge selger ble det betalt kr 4 448 i vei/ brøyte og vedlikeholdsavgift.

Regulerings- og arealplaner

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader

som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold: Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne

sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag
500 000 (Prisantydning)

Omkostninger
12 500 (Dokumentavgift)
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

13 740 (Omkostninger totalt)
28 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
31 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

513 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)
528 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
531 640 (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 13 740

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen. Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme

dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.550,- oppgjørshonorar kr. 6.000,- og visninger kr. 2.500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 62.500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom 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

02.09.2025



Tilstandsrapport

Nipelivegen 101, 4735 EVJE
EVJE OG HORNNES kommune
gnr. 64, bnr. 242

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 23.09.2024 Rapportdato: 30.09.2024 Oppdragsnr.: 20127-1733 Referansenummer: GH1605
Autorisert foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad Vår ref: Dorothea



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

Er et enmannsforetak som ble etablert i 1994 og jobbet som byggmester frem til 2005. Gikk Teknisk fagskole på midten av 80- tallet og tok senere takstutdanningen gjennom Nito takst systemet i 2005. Har jobbet på fulltid som takstmann siden 2006 og det har for det meste gått i utarbeidelse av tilstandsrapporter. Mitt kontor finner dere i Tollbodgaten 8, som ligger midt i Kristiansand sentrum.



Rapportansvarlig



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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

**TG 0**

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.

**TG 1**

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.

**TG 2**

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.

**TG 3**

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.

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner mangler og det er et bunnbeslag på pipe over tak.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon med 3" reisverk. Fasader har liggende bordkledning av type vestlandskledning. Vegger som har vært kledd på nytt har liggende dobbelfals kledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med tilhørende limtredrager i møne. Hele takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon.
De fleste vinduer er av type topphengslet i fra byggeåret med utvendige løse sprosser.
Hoveddør av type fyllingsdør som er blitt panelt utvendig og døren er innadslående.
Overbygget terrasse ved inngangsparti.
Større terrasse på enden av hytta.
Enkel trapp til terrasse ved inngangsparti.
Er bygget til en enkel utvendig bod som er underdimensjonert.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Furugulv.
Himling: Panel.
Vegger: Panel av forskjellige typer.
De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

Etasjeskiller er av trebjelkelag med underliggende stubbloft.
Hytta har elementpipe ved vedovn i stue og sotluke.
Innerdører av type furu fyllingsdører med stor spegel.
Er blitt laget til et enkelt bad på ene soverommet med et enkelt vannsystem. (ikke innlagt vann)

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Furugulv, panel i himling og vegger.
Eldre innredning med furu fronter.
Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:
Furugulv, panel i himling og vegger.
Enkelt toalett med underliggende kammer som må tømmes ved jevne mellomrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Er blitt innlagt et enkelt vannsystem på kjøkken med tilhørende vannpumpe. (sommervann)
Det er avløpsrør av plast.
Hytta har naturlig ventilasjon.
Er plassert en mindre bereder i kjøkkenbenken.
Hytta har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Delvis avgravd tomt til fjell under hytta.
Fundamentert ved hjelp av pilarer av sementsteinsbokker med tilhørende dragere.
Skråned naturtomt i rundt hytta.
Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL) (sommervann) Er blitt innlagt et enkelt vannsystem på kjøkken.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

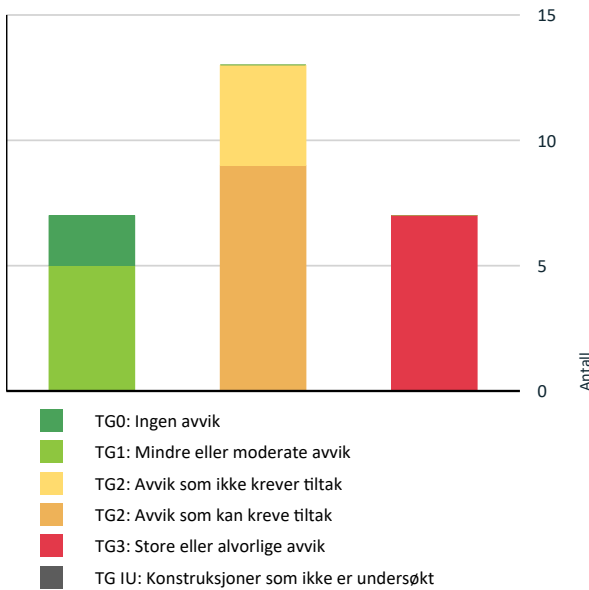
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Ene soverommet er i bruk som et hygenerom.(Bad)

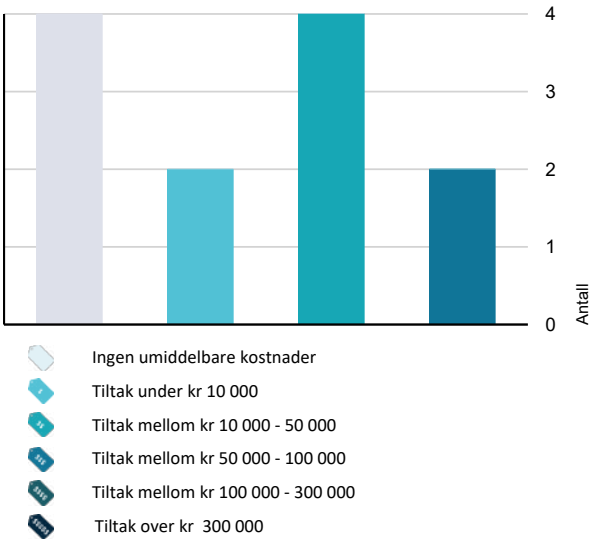
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

[Gå til side](#)



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

❗	Kjøkken > Hoved > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
❗	Kjøkken > Hoved > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
❗	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1976

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

❗ TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Deler av taktekingen.

❗ TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner mangler og det er et bunnbeslag på pipe over tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Ingen takrenner på hoveddelen som har resultert i råteskader på pannebord. Bunnbeslag på pipe over tak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Pannebord må byttes og takrenner monteres for å unngå ekstra fuktbelastning på fasader. På generelt grunnlag anbefales pipe og helbeslås over tak. Vist ikke må denne impregneres ved jevne mellomrom for å hindre oppsug av fuktighet som kan resultere i innvendige lekkasjer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Takrenner mangler.



Bunnslag på pipe.

❗ TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon med 3" reisverk. Fasader har liggende bordkledning av type vestlandskledning. Vegger som har vært kledd på nytt har liggende dobbelfals kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er avvik:

Kledningen bærer preg av mangel på vedlikehold over lengre tid som har resultert i at maling har løsnet og er soltørket og værslitt på de mest utsatte steder.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Tiltak:

Tilstandsrapport

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



Bærer preg av mangel på vedlikehold.



Deler av kledningen med tilhørende belistninger.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med tilhørende limtredeger i møne. Hele takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Se punkt etasjeskille og fundamentering.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Lukket takkonstruksjon.

TG 2 Vinduer

De fleste vinduer er av type topphengslet i fra byggeåret med utvendige løse sprosser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

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

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



Trenger vedlikehold.



Vannbord ikke riktig montert.

TG 2 Dører

Hoveddør av type fyllingsdør som er blitt panelt utvendig og døren er innadslående.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget terrasse ved inngangsparti.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Dekke er slitt.

Konsekvens/tiltak

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

En del vedlikehold/oppgraderinger av dekke og rekkverk må forventes.



Deler av overbygget terrasse.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Større terrasse på enden av hytta.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassen har ramlet ned etter større belastninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må bygges opp på nytt eller fjernes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Deler av terrassen etter skade.

TG 3 Utvendige trapper

Enkel trapp til terrasse ved inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:

Trappen har fått en del svekkelser.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Tiltak:

Trappen bør bygges opp på nytt med tanke på sikkerhet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Enkel trapp ved inngangsparti.

TG 3 Andre utvendige forhold

Er bygget til en enkel utvendig bod som er underdimensjonert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boden har fått større skader og er underdimensjonert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må beregnes og rives og eventuelt bygges opp på nytt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig bod med større skader.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Furugulv.

Himling: Panel.

Vegger: Panel av forskjellige typer.

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

Tilstandsrapport

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag med underliggende stubbloft.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Gjelder på soverom i mot ytterhjørne. Eller er det større skjevheter i stue og kjøkken. Stubbloftet plate under hytta har ramlet ned.

Konsekvens/tiltak

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

Stubbloft plater må legges på plass på nytt. Se også punkt fundamentering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Deler av stubbloftet.



Stubbloftplate har ramlet ned.

TG 2 Pipe og ildsted

Hytta har elementpipe ved vedovn i stue og sotluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Sprekk pipe i stue og i elementer over tak som er blitt fuget igjen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Fagmann må undersøke pipe med innrør før den tæes i bruk på nytt.



Eldre vedovn i stue.



Sotluke.



Sprekker i pipe over tak som er fuget igjen.

TG 2 Innvendige dører

Innerdører av type furu fyllingsdører med stor spegel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Andre innvendige forhold

ENKELT HYGENEROM: (Bad)

Er blitt laget til et enkelt bad på ene soverommet med et enkelt vannsystem. (ikke innlagt vann)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dusjer rett på panel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler at det blir satt inn et dusjkabinett for unngå fuktbelastning på vegger, slik som opplegget er nå.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Enkel innredning.



Dusj med bunnkar.

KJØKKEN

HOVED > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Furugulv, panel i himling og vegger. Eldre innredning med furu fronter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Deler av innredningen.

HOVED > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

HOVED > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:

Furugulv, panel i himling og vegger.

Enkelt toalett med underliggende kammer som må tømmes ved jevne mellomrom.



Deler av toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Er blitt innlagt et enkelt vannsystem på kjøkken med tilhørende vannpumpe. (sommervann)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.



Vannpumpe.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Hytta har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Er plassert en mindre bereder i kjøkkenbenken.



Mindre bereder i kjøkkenbenken.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert i gangen og har merkede kurser. Anlegget er blitt installert i hytta i ettertid og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

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

Spørsmål til eier

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

Tilstandsrapport

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja En gjennomgang av noe eldre anlegg av fagfolk ved jevne mellomrom anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Hovedinntaket på ene soverommet.



Sikringsskapet er plassert i gangen.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Hytta har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Delvis avgravid tomt til fjell under hytta.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert ved hjelp av pilarer av sementsteinsbokker med tilhørende dragere.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Større skjevheter og sig i flere pilarer og noen har kantet på midten av hytta under drager som gjør at denne nå har langt spenn. Ligger noe jordmasser i rundt enkelte pilarer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fundamenteringen må gjennomgåes og større oppgraderinger av sig må beregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Pilarer har kantet under dragar på midten av hytta.



Skjevheter i pilarer.



Større sig på ene hjørne ved soverom.

! TG 0 Terrenghorhold

Skråned naturtomt i rundt hytta.

! TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL) (sommervann) Er blitt innlagt et enkelt vannsystem på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Når det legges inn vannsystem på en hytte er det sønadspliktig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må søkes om innlagt vann og legges frem en plan hvordan gråvann skal håndteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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. Areal et gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

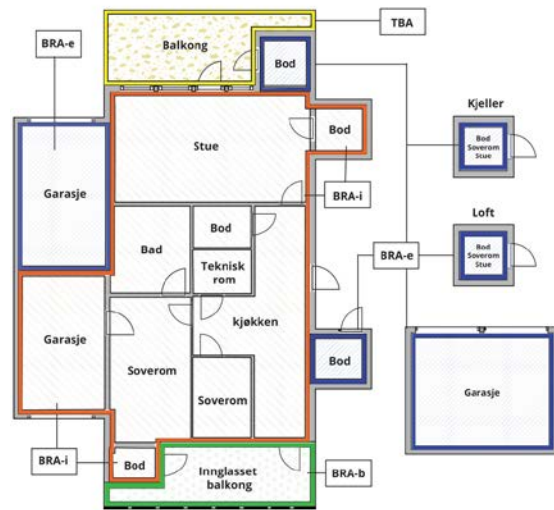
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hoved	47			47	6	1	48
SUM	47				6	1	48
SUM BRA	47						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved	Gang , Stue/kjøkken , Toalettrom , Soverom , Soverom 2, Hygenerom		

Kommentar

Terrasse som har ramlet ned er ikke tatt med under åpent areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Ene soverommet er i bruk som et hygenerom.(Bad)

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	47	0



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.9.2024	Torleif Fjellestad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4219 EVJE OG HORNNES	64	242		0	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Nipelivegen 101							
Hjemmelshaver							
Aas Harald, Sanner Ulrich Eberhardt							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2023	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.09.2024		Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no	24.09.2024		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	24.09.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	08.08.1975		Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

- 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 tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuksøk (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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

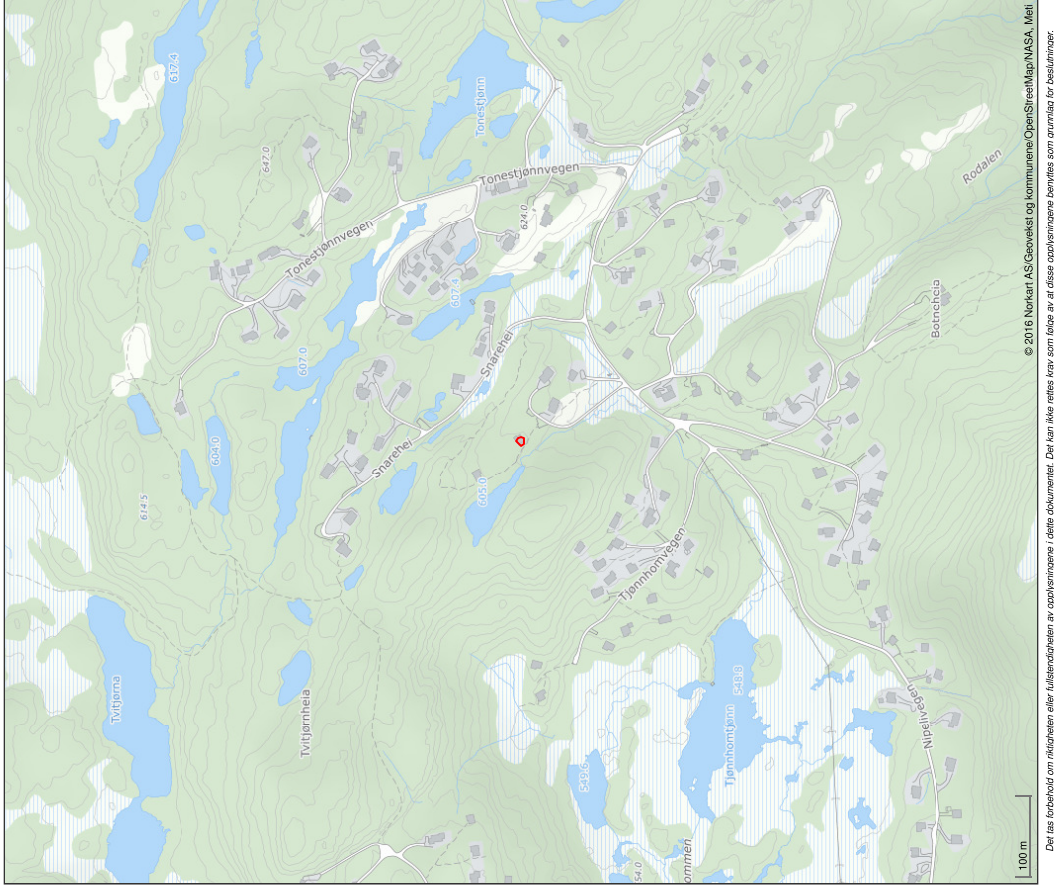
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:<https://samtykke.vendu.no/GH1605>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Oversiktskart for eiendom 4219 - 64/242//



Eiendomskart for eiendom 4219 - 64/242//





Ortofotorapport for eiendom 4219 - 64/242//

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

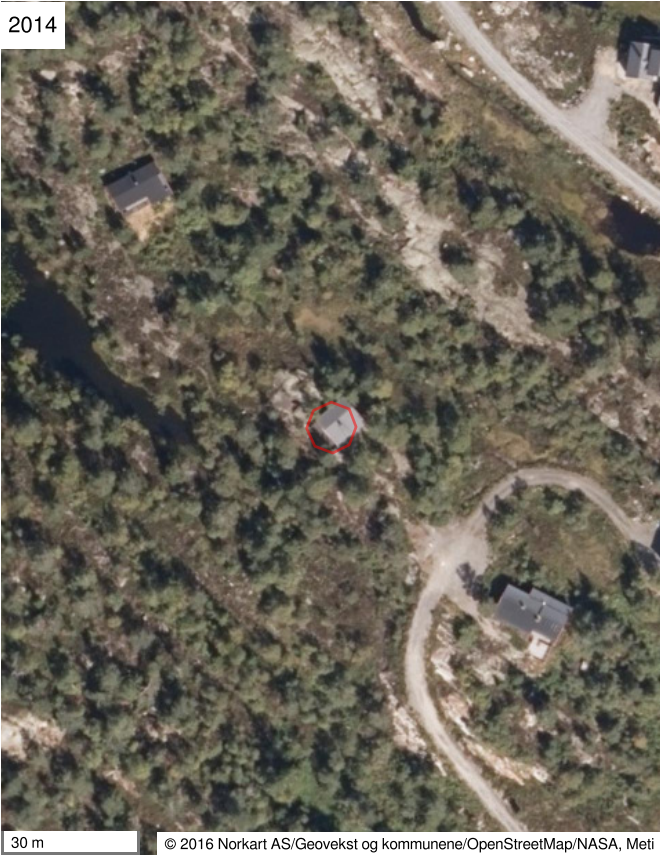
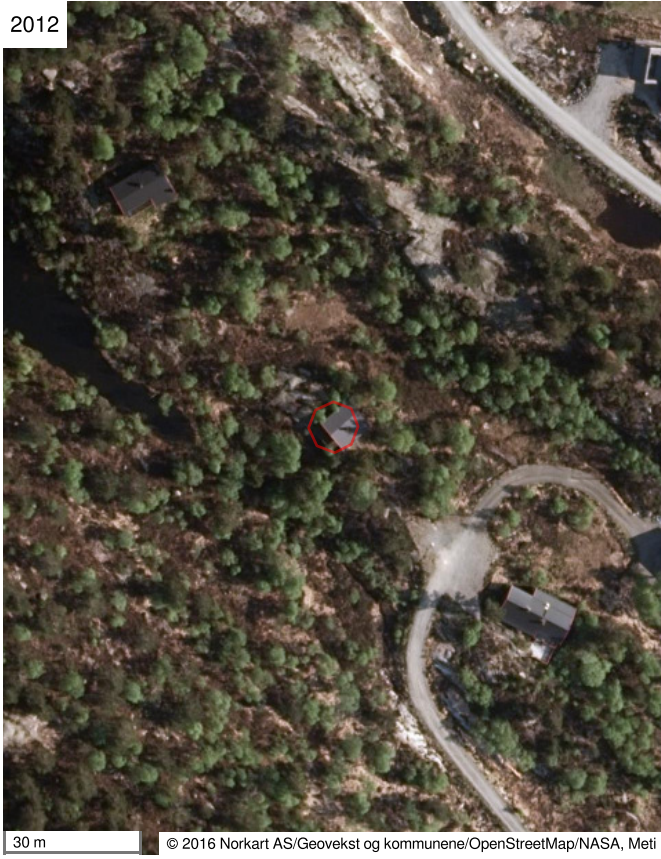
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		14.09.2007

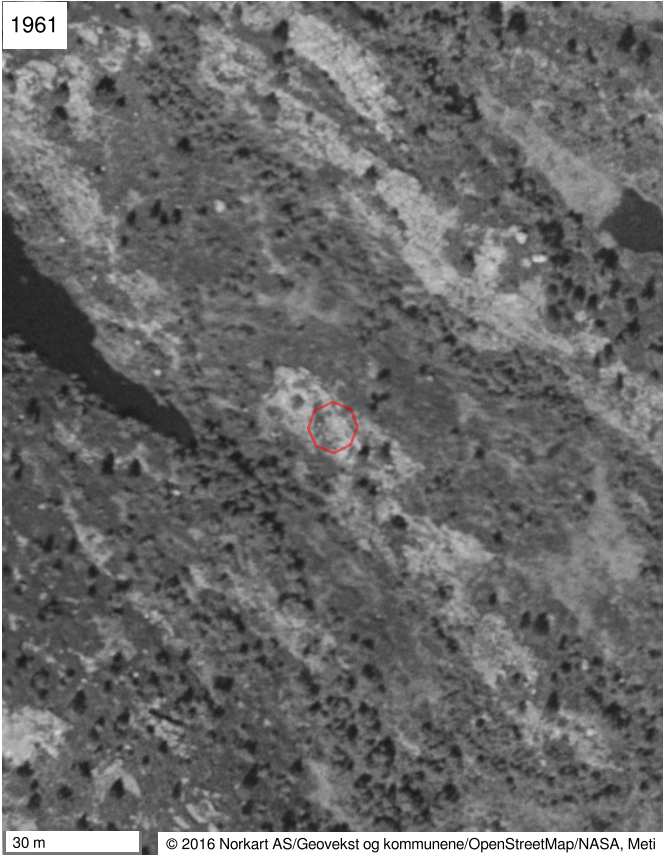
Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Nipelvegen 101	H0101	64/242	0	0	0	0	



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: 17.09.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	64	Bruksnr.	242	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nipelivegen 101, 4735 EVJE								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

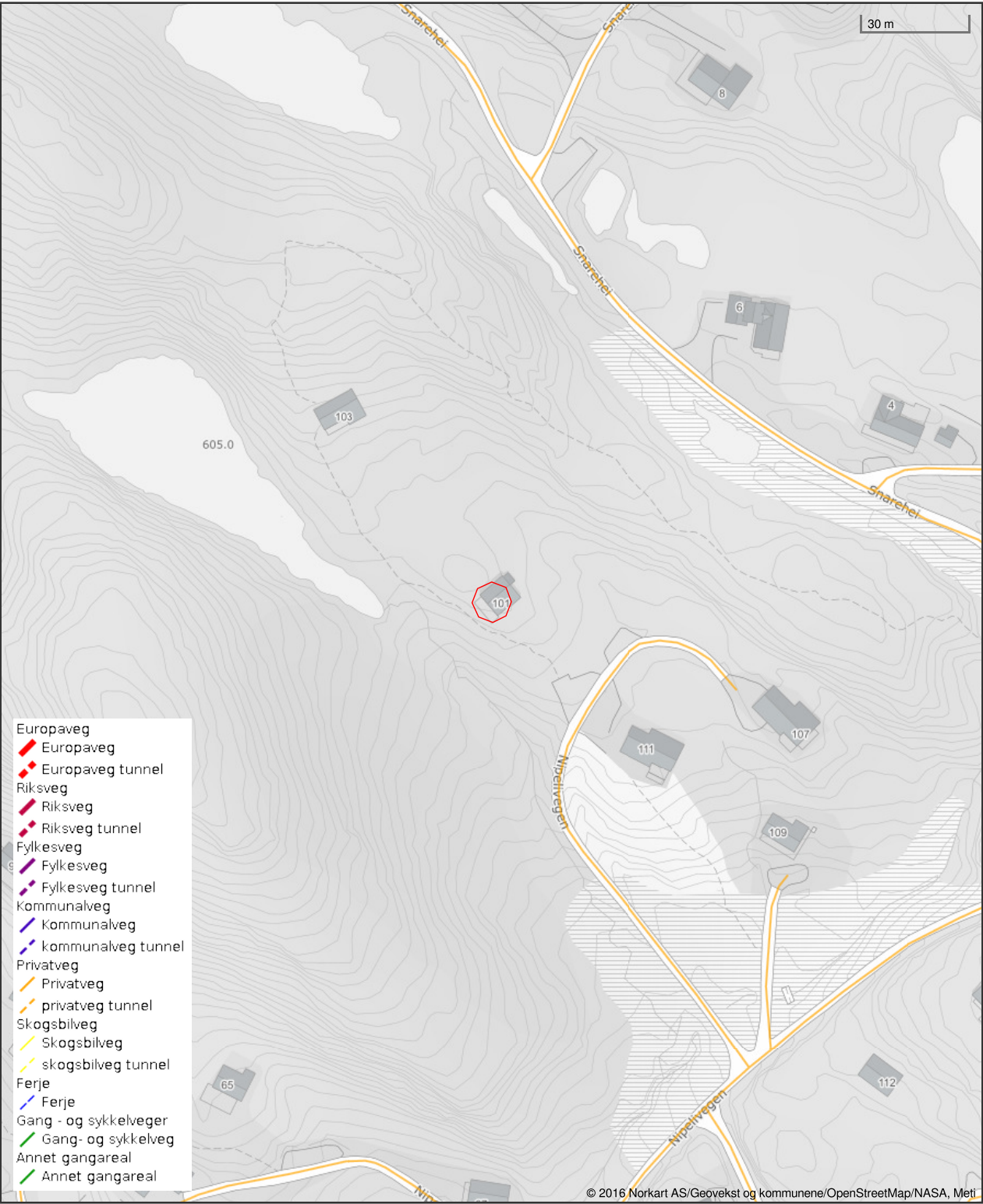
Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Vegstatuskart for eiendom 4219 - 64/242//

Utskriftsdato: 17.09.2024



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: 17.09.2024

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	64	Bruksnr.	242	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nipelivegen 101, 4735 EVJE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Feiing	481,25 kr
Renovasjon	2 087,50 kr
Sum	2 568,75 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Hytterrenovasjon for 2024	1 stk	2 087,50 kr	1/1	0 %	2 087,50 kr	0,00 kr
Feiing/tilsyn fritidseiendom 2024	1 stk	453,00 kr	1/1	0 %	453,00 kr	0,00 kr
				Sum	2 540,50 kr	0,00 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato:
19.09.2024

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	64	Bruksnr.	242	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Nipelivegen 101, 4735 EVJE								

Restanser og legalpant

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Ingen kommunale restanser, ajour pr. 31.12.2023.	
Kommunale avgifter 2024:	
Hytterrenovasjonen	kr. 1.670,- + mva.
Feie/tilsyns gebyr	kr. 453,-
Disse faktureres i sin helhet i desember hvert år (etterskuddsvis betaling)	

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Evje og Hornnes kommune

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

Utskriftsdato: 17.09.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Evje og Hornnes kommune

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	64	Bruksnr.	242	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nipelivegen 101, 4735 EVJE								

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

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

Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner

☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

☐ Kommuneplaner under arbeid

☐ Kommunedelplaner under arbeid

☐ Reguleringsplaner over bakken

☐ Reguleringsplaner bunn

☐ Bebyggelsesplaner

☐ Bebyggelsesplaner under bakken

☐ Kommunedelplaner

☐ Reguleringsplaner under bakken

☐ Reguleringsplaner under arbeid

☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

☐ Bebyggelsesplaner over bakken

☐ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

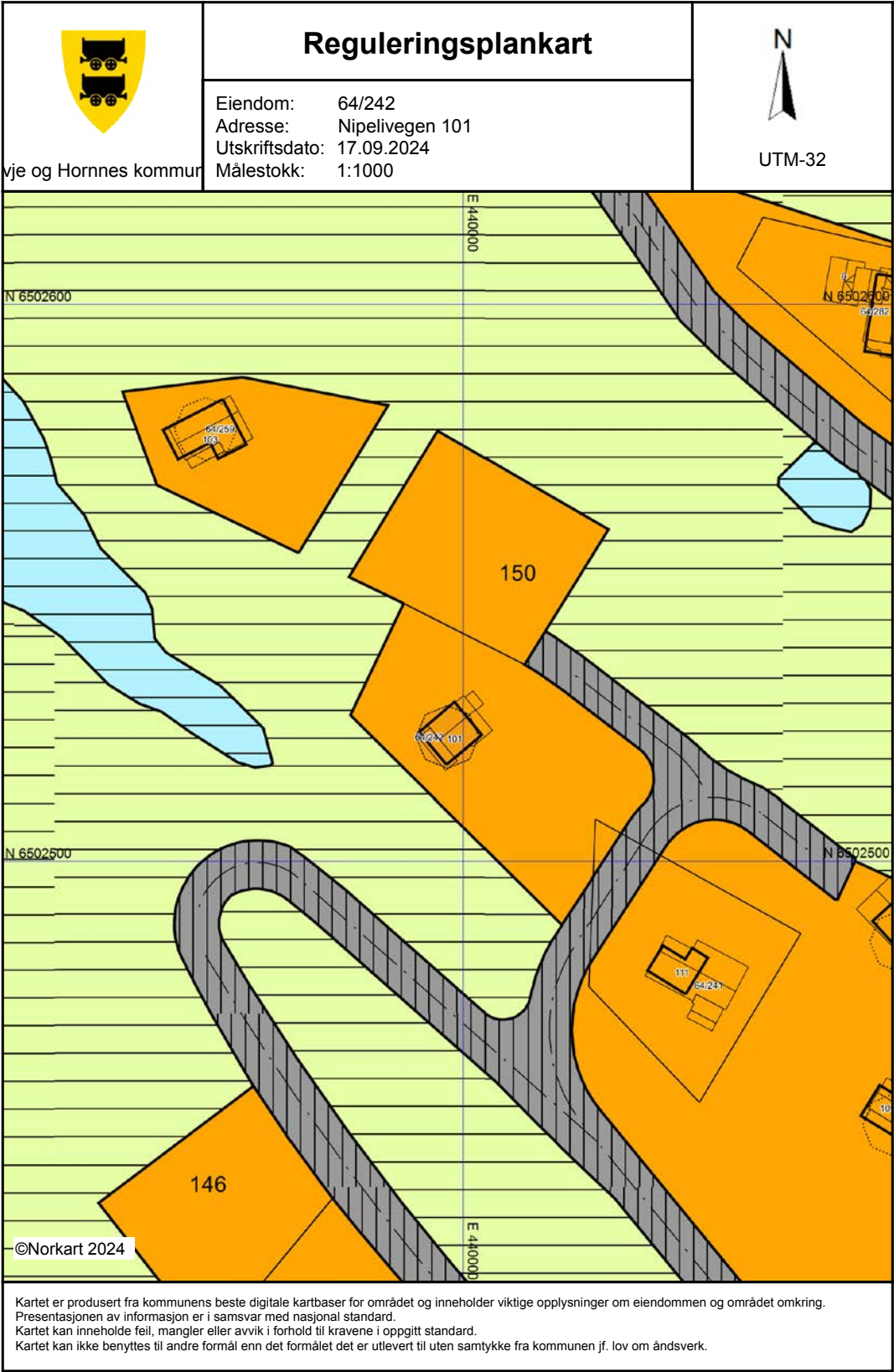
Id	201701
Navn	Kommuneplan Evje og Hornnes 2020-2030
Plantype	Kommuneplanens arealplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.02.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/1601/200227-kp-gjeldende-bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 90 m² KPHensynsonenavn201001 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.06.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/2094/4219_201001_gjeldende-bestemmelser_20230921.pdf
Delarealer	Delareal 90 m² Formål Fritidsbebyggelse



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

FØRESEGNER OG RETNINGSLINER

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

REGULERINGSFØREMÅL

Reguleringsplanen inneheld fylgjande føremål:

Byggjeområde, Pbl. § 25.1

- Fritidsbustader

Landbruksområde, Pbl. § 25.2

- Område for jord- og skogbruk

Fareområde, Pbl. § 25.5

- Høgspentanlegg

Spesialområde Pbl. § 25.6

- Friluftsområde land
- Friluftsområde vatn
- Privat veg og parkering
- Renovasjon
- Leik
- Avlaupsanlegg
- Massetak

Retningslinjer til vatn- og avlaupshandtering

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

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

§ 1 FELLESFØRESEGNER

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

For ubebygde tomter og eksisterende hytter som inngikk i de tidligere planene for området og for nye tomter i felt B0 aksepteres tett tank som en godkjent avløpsløsning inntil felles avløpsanlegg er opparbeidet, og byggetillatelse kan godkjennes med slik løsning.

§ 2 BYGGJEOMRÅDE

§ 2.1 Fritidsbustader

- 2.2.1 Tomtene kan byggjast med frittliggjande hytter med tilhøyrande uthus, vedbod, anneks eller liknande. Kommunen skal godkjenne plassering og utforming av bygningar og anlegg. Hovudhytte skal søkjast plassert slik bygningsplassering er synt på plankart. Det kan etter søknad tillatast bygging av interne vegar i byggjeområda.
- 2.2.2 Bygningar skal plasserast og utformast slik at dei fell naturleg inn i landskapet. Terrenginngrep skal avgrensast til det som er naudsyn for oppføring av bygg med tilhøyrande anlegg. Omkringliggjande terreng skal ikkje påførast større inngrep ved fjerning av vegetasjon, graving eller planering anna enn det som er naudsynt for å oppføre bygningane, areal for tilkomst og parkering, samt tekniske anlegg o.l.
- 2.2.3 Saman med byggjesøknad skal det leverast situasjonsplan for tomta som syner interne vegar/ innkøyring på tomta, parkering, plassering av bygningar, møneretning, plassering av tekniske anlegg, inkl. leidningstrasear.
- 2.2.4 Ny busetnad skal harmonere med busetnaden ikring. Ubygde delar av tomta skal gjevast ei tiltalande utforming.
- 2.2.5 Tomtene i nye byggjeområder B1-B5 og A1-A5 kan byggjast ut med eit samla tillete bruksareal (BRA) på inntil 140 m². Hovudhytta skal ikkje overstige 120 m² BRA. Maksimal mønehøgde for nye bygg er 5,5 meter frå gjennomsnittleg terreng. Maksimal høgde på grunnmurkrona er maksimalt 0,8 meter over opprinneleg terreng.
- 2.2.6 Tomtene i eksisterande utbygde område A0 og B0 kan byggjast ut med eit samla tillete bruksareal (BRA) på inntil 140 m². Hovedhytta skal ikkje overstige 120 m² BRA. Maksimal mønehøgde for desse tomtene er 4,8 meter frå gjennomsnittleg terreng. Maksimal høgde på grunnmur er 0,6 meter over opprinneleg terreng. Takvinkel, form og fargar på bygningar skal tilpassast eksisterande, tilgrensande hytter.
- 2.2.7 Bruksarealet kan delast opp i fleire bygg, som plasserast i tunform eller forbindast med mellombygg. Bygningar med fasadelengde som overstig 10 meter, skal delast opp med sprang i høgderetning eller fasadeliv.
- 2.2.8 Anneks/ uthus kan byggjast på inntil 20 m² BRA, med ei mønehøgde på maks 4,0 meter.
- 2.2.9 Hovudhytte skal normalt utformast med saltak, og med møneretning langs lengderetninga på bygget, eller som vist på plankart. Saltaket skal normalt ha takvinkel mellom 25 og 38 grader. Kommunen kan tillate andre taktyper og vinklar dersom dette gjev god estetiske løysingar for tomta og området. Andre takkonstruksjonar kan òg godkjennast av omsyn til ENØK eller andre miljømessige behov.
- 2.2.10 Kvar tomt skal berre ha ei bueining. Seksjonering/ vertikaldeling er ikkje tillete.

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

§ 3 LANDBRUK

3.1. Område for jord- og skogbruk

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

§ 4 FAREOMRÅDE, høgspenningsanlegg

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

§ 5 SPESIALOMRÅDE

5.1 Friluftsområde på land

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

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

5.2 Friluftsområde i vatn

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

5.3 Privat veg og parkering

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

5.4 Renovasjon

- 5.4.1 Innanfor områda kan det setjast opp renovasjonsbuer.

5.5 Område for avlaupsanlegg

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

5.6 Leik

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

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

5.7 Område for massetak

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

RETNINGSLINER KNYTT TIL VATN- OG AVLAUSSLØYSINGAR

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

Eiendom	4219 64/242		
Utskriftsdato	17.09.2024	Antall datasett	4

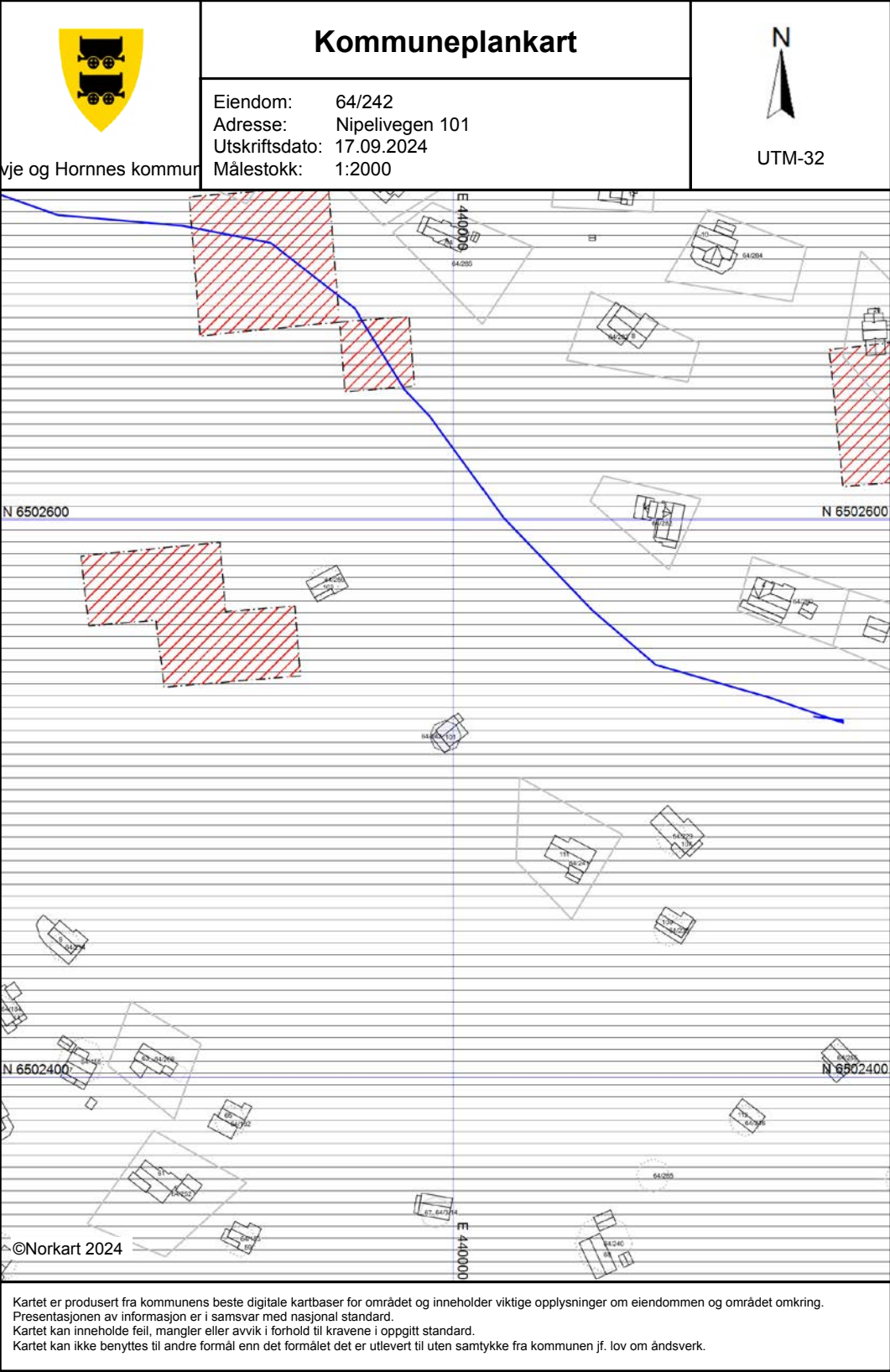
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

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



SÆRUTSKRIFT

av møtebok for Evje og Hornneskommune.

År 19 76 den 6. april holdt bygningsrådet møte

Sak nr. 45/76:

Harry Ronglid, 4620 Vågsbygd.

Bygging av hytte på gnr. 64, bnr. 3-4, tomt nr. 46, -
Gautestad.

Framlagt:

2 stk. byggemeldingar dagsett 10.2.76,

2 " plan- og fasadeteikningar dagsett 8.8.75,

2 " situasjonsplanar,

nabovarsel er sendt til Arne Snemyr og John Beisland,
byggemeldingsgebyr er betala med kr 100.-

Samrøystes vedtak:

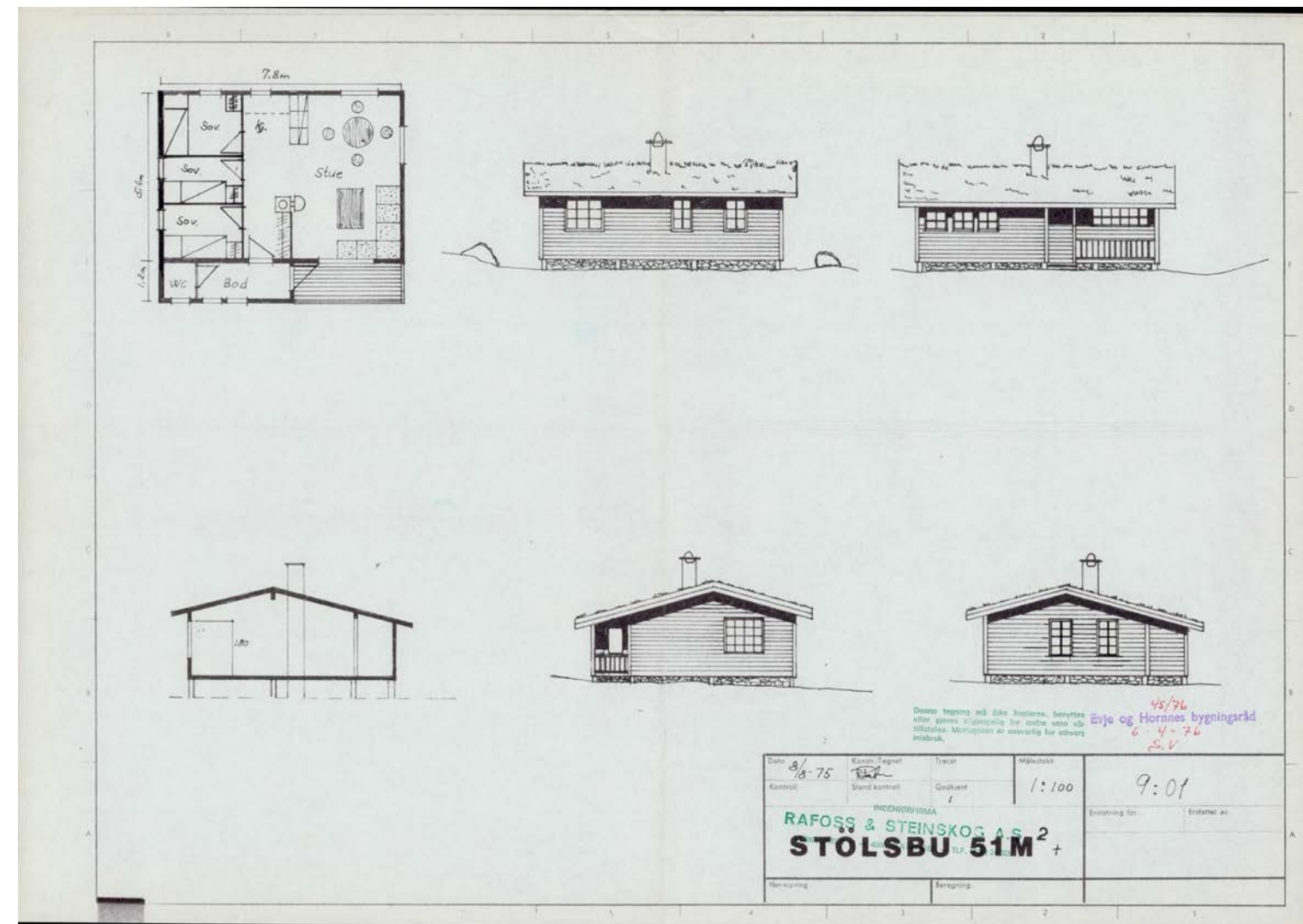
Byggemeldinga vert godkjent på vilkår av at:

1. Arbeidet blir utført i samsvar med byggemelding og godkjente teikningar.
2. Bygningslov, byggeføresegner og gjeldande vedtekter vert fylgde.
3. Hytta vert plassera i samsvar med godkjent disposisjonsplan.
4. Pipa vert bygd minst 80 cm over møne. Byggeføresegnene kap. 49: 123.

Rett utskrift:

Synnøve Voigt
Synnøve Voigt

Evje 8/4 1976





Evje og Hornnes kommune

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

Utskriftsdato:
19.09.2024

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	64	Bruksnr.	242	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Nipelivegen 101, 4735 EVJE								

Ferdigattest / Midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Det foreligger ferdigattest:	☐	☒
Det foreligger midlertidig brukstillatelse:	☐	☒
Kommentarer:	Finnes ikke i våre arkiver	

Generell informasjon
Plan- og bygningsloven kom i 1965, og først da var det et krav om å søke og få godkjent bruk av bygning. Eldre hus oppført tidligere mangler ofte brukstillatelse. Vi opplever også at det ved senere anledninger har skjedd at et bosted ikke har fått formell brukstillatelse. Kommunen kan ikke i ettertid skrive ut ferdigattest for saker før 01.01.1998.

Det er ikke utstedt ferdigattest for fritidsboliger bygd før 1998.

En del mindre tiltak som for eksempel garasjer, uthus og mindre tilbygg ble tidligere behandlet som meldingssaker. I disse sakene skulle det ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nabolagsprofil

Nipelivegen 101

Høyde over havet

607 m



Offentlig transport

✈ Kristiansand Kjevik	1 t 26 min	🚗
🚋 Vestrevegen Linje 170	22 min	🚗 16.9 km
🚋 Evjetun Linje 170	22 min	🚗 17.1 km

Avstand til byer

Kristiansand	1 t 25 min	🚗
Arendal	1 t 37 min	🚗
Stavanger	3 t 36 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Evje	25 min	🚗
🚗 Evje	26 min	🚗

Vintersport

Langrenn
• Avstand til nærmeste løype: 77 m



Aktiviteter

Evje Bowling	26 min	🚗
Aquamarin Vannpark	30 min	🚗
Gokartbanen på Evje	32 min	🚗

Sport

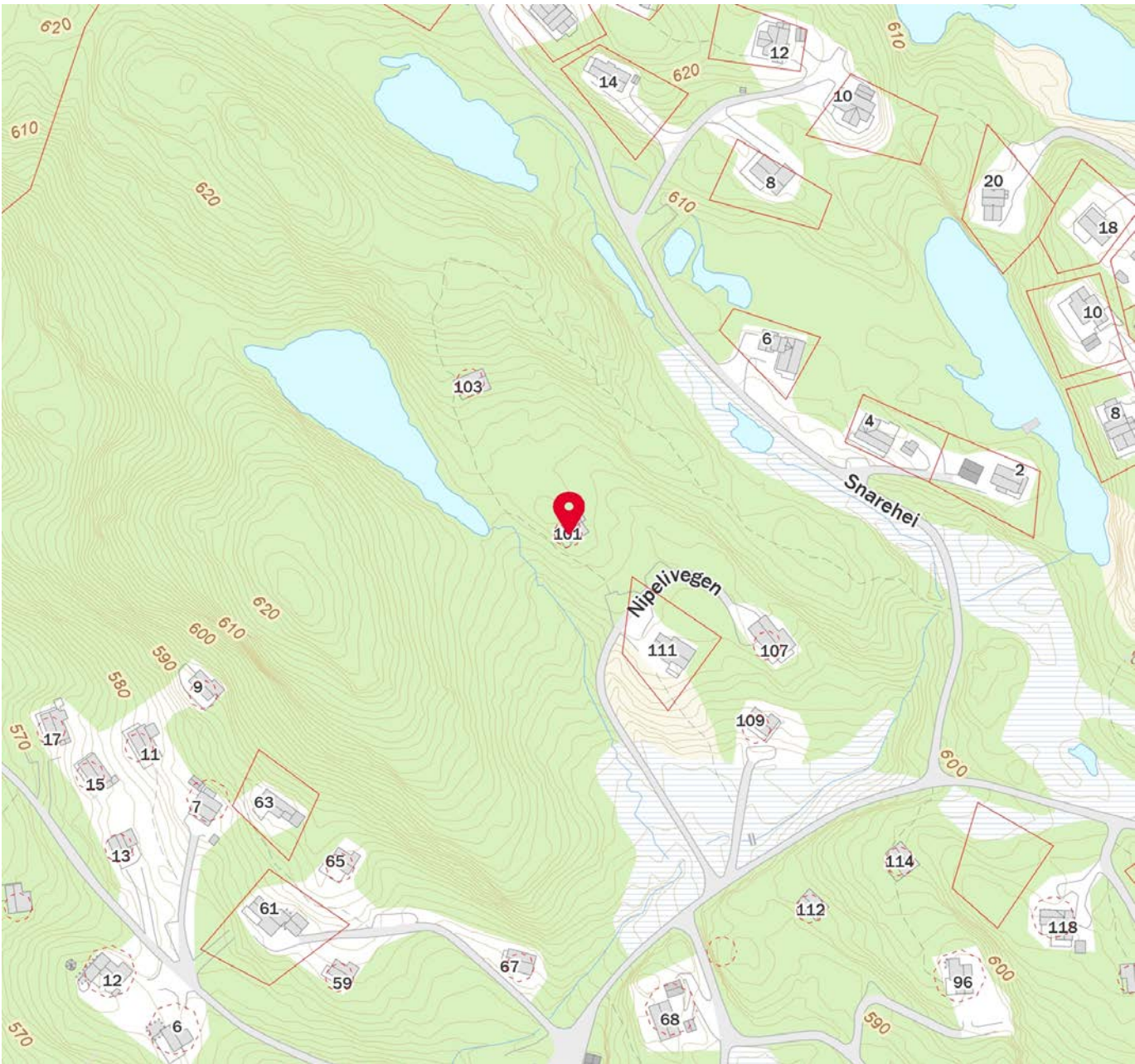
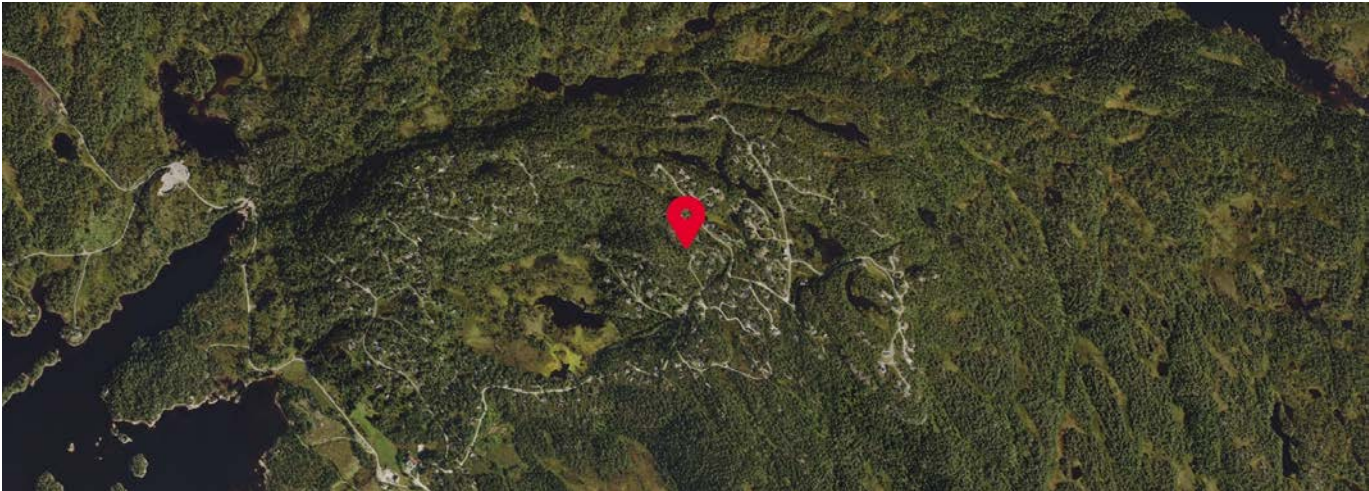
⚽ Evje barneskole Aktivitetshall, ballspill	23 min	🚗 17.6 km
⚽ Evje Stadion Fotball, friidrett, sandvolleyball	26 min	🚗 19.3 km

Dagligvare

Coop Extra Evje Søndagsåpent	25 min	🚗 18.4 km
Spar Evje	25 min	🚗

Varer/Tjenester

🏪 Vitusapotek Evje	24 min	🚗
🌿 Evje Vinmonopol	24 min	🚗



41.

Dagbok nr. 464 18 76
Setesdal screnskrivarembete 16/2.

Dok. avg. kr. 100. —

FESTEBREV

mellom

----- (som utleier)

Navn Adresse

Leietaker: Harry Rognli. 120838 [REDACTED]

Over parsell nr. 46 av gnr. 64. bnr. 3. luv. 242
i Evje og Hornnes kommune.

For festet gjelder følgende vilkår:

I festeavgift betaler festeren i årlig avgift:

kr 400. skriver kroner fire hundrede.

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

kr 400. skriver kroner fire hundrede.

og for neste år med tilsammen:

kr 400. skriver kroner fire hundrede.

som betales ved kontraktens underskrift.

§ 2.

Leien kan reguleres etter hvert 5. år. Til grunn for reguleringen legges engrosprisindeksen.

§ 3.

Festeren skal betale et beløp stort:
kr 100.- årlig for vedlikehold av veg.

for andel i felles adkomstvei og en parkeringsplass som vist på tomteplanen, når dette er utført.

§ 4.

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

§ 5.

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

§ 6.

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

§ 7.

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

§ 8.

Utgiftene til stempelpapir og tinglysing betales av festeren.

§ 9.

Denne kontrakten tinglyses som heftelse på gnr. 64 bnr. 3, i Evje og Hornnes herred.

§ 10.

Kontrakten underskrives i to eksemplarer hvorav partene beholder hver sitt.

Gaustad 11-2-1976

Sted Dato

Som utleier. Håge Karsen 4600 Eric

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

1. Paul Karsen 2. (Harry) Rogstad

Gaustad 11-2-1976

Sted Dato

Som leietaker. Harry Rogstad

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

1. Håge Karsen 2. Paul Karsen

Gaustad 11-2-1976

Sted Dato

Undertegnede samtykker i dette
Paul Karsen



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 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 salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. 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 oppdrags-giver. 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, eks-empelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

1. 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 bind-ende 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 eien-dommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forplik-tet til å akseptere høyeste bud.

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

5. Husk at 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Nipelvegen 101
4735 EVJE

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 salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre