

aktiv.



Bakkemoen 20, 4735 EVJE

**Bakkemoen/Evje - Enebolig med
utleiedel - garasje med takterrasse
- Solrik og sentral beliggenhet**



Eiendomsmegler

Tommy Svendsen

Mobil 464 32 223

E-post tommy.svendsen@aktiv.no

Aktiv Sørlandet

Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal. TLF. 38 33 00 99

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 500 000,-
Omkostn.: Kr 63 740,-
Total ink omk.: Kr 2 563 740,-
Selger: Bakken Invest AS

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1976
BRA-i/BRA Total 181/230 kvm
Tomtstr.: 921.4 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 5, bnr. 144
Oppdragsnr.: 1408240193

Bakkemoen/Evje - Enebolig med utleiedel - garasje med takterrasse - Solrik og sentral beliggenhet

Vi har en spennende enebolig med utleiedel for salg i Bakkemoen. Boligen er fra 1976 og har en godkjent utleiedel med egen inngang. Her er også en stor garasje med takterrasse.

Boligen går over to plan og inneholder:

Hovedetg.. Stue, kjøkken, gang, bad/ wc og 3 soverom. Underetasjen inneholder: Vindfang, gang/ hall, bad/ wc, boder og vaskerom.

Utleiedelen inneholder entre/ gang, stue, kjøkken, soverom, bad/ wc og bod.

Eiendommen er på 921 kvm og er en hjørnetomt Her er asfaltert gårdsrom, gruslagt areal inntil garasjen og en stor hage. Tomten er solrik og har en sentral beliggenhet.

Eiendommen fremstår som noe slitt, så renovering må påregnes.

Dette er en fin mulighet for deg som liker å pusse opp og få en stor enebolig med både stor garasje og godkjent utleiedel.

Velkommen



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	22
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	60
Nabolagsprofil	98
Forbrukerinformasjon	106
Budskjema	107

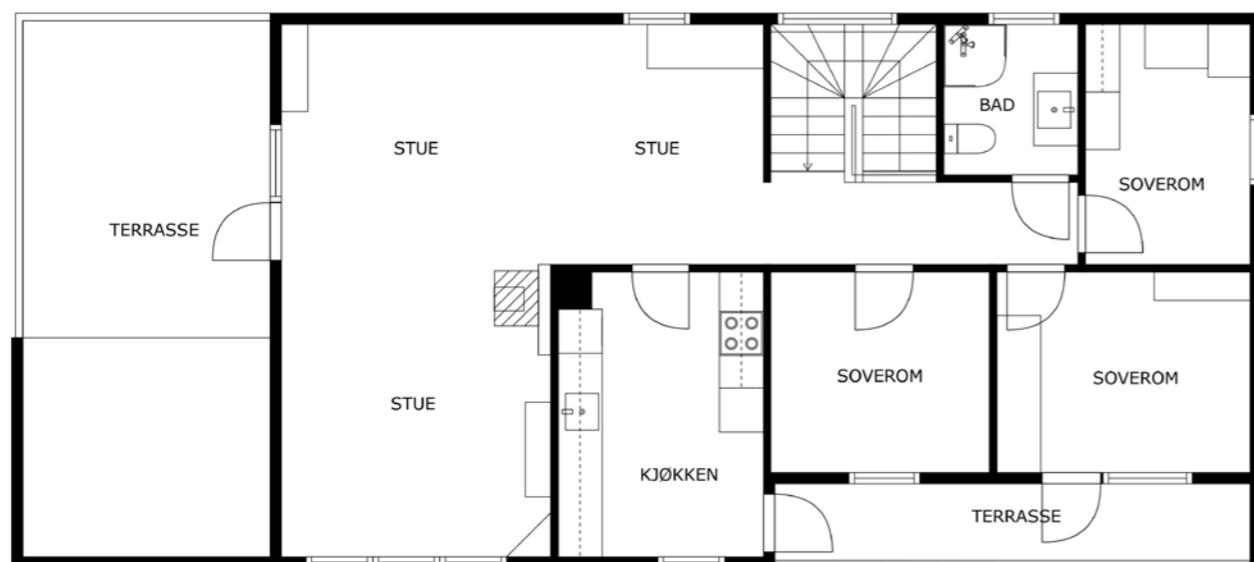






Plantegning

2. etasje



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

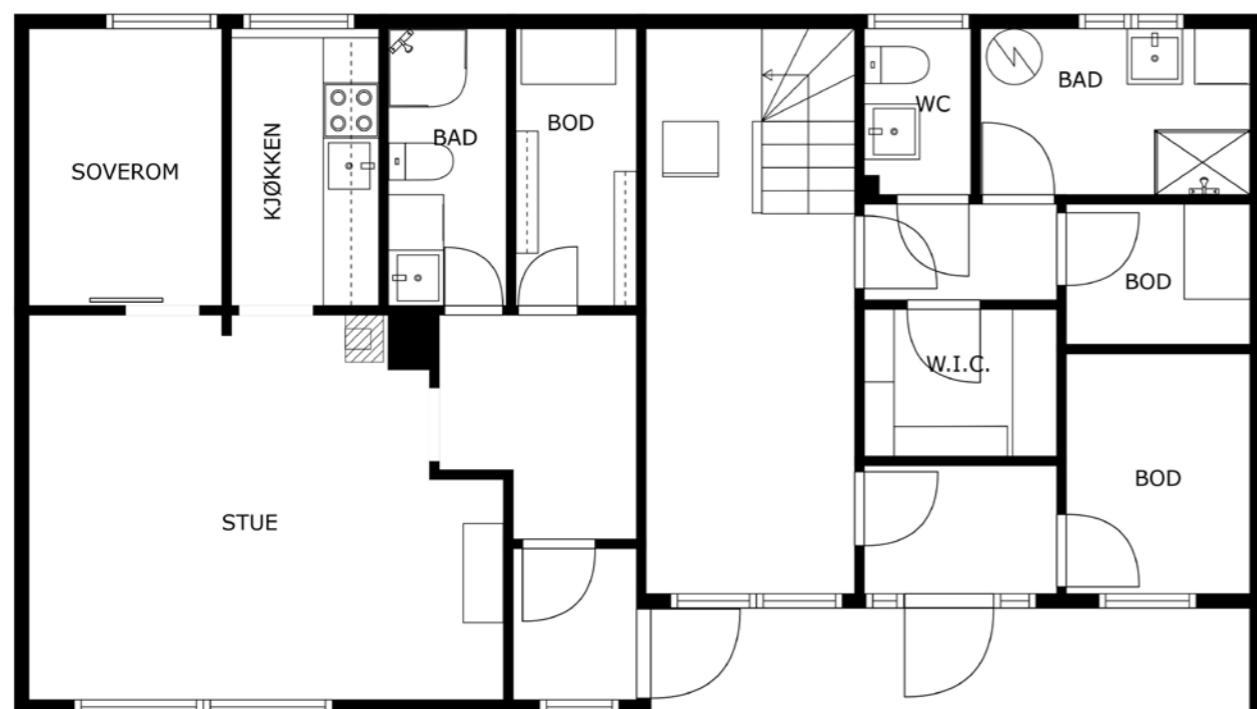
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





Plantegning

1. etasje



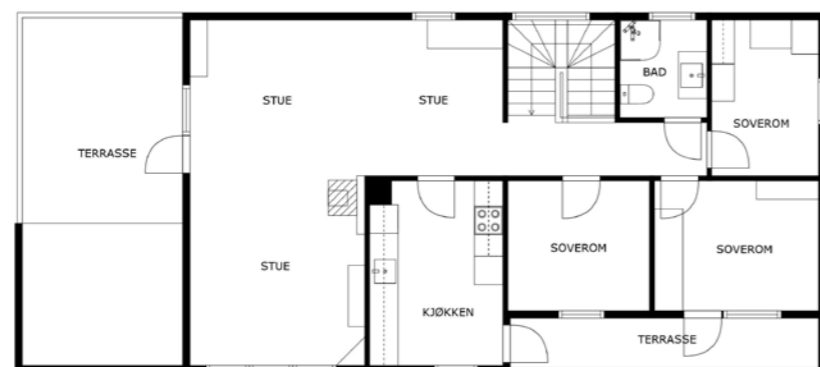
PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

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





Plantegning begge etasjer



FLOOR 2



FLOOR 1

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: 181 m²

BRA - e: 49 m²

BRA totalt: 230 m²

TBA: 99 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 87 m² Vindfang, hall m/ trapp, gang, arbeidsrom, toalettrom, vaskerom, 2 boder.

UTLEIEDEL: Vindfang, gang, stue, kjøkken, soverom, bad/ vaskerom og bod.

BRA-e: 49 m² Garasje

2. etasje

BRA-i: 94 m² Gang, stue, kjøkken, bad og 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje: 99 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

921.4 m²

Tomtebeskrivelse

Hjørnetomt som ligger i en svak helning og er pent opparbeidet. Her er asfaltert innkjørsel og gruslagt parti foran garasje. Ellers er det stor hage, og en stor terrasse med overbygd sommerstue. I tillegg så er det en stor takterrasse oppå garasjen.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligfelt på Bakkemoen. Eiendommen er en hjørnetomt og har solrik beliggenhet.

Herfra er det kort avstand til skoler, barnehager og sentrumsområdet.

Solrik tomt i attraktivt boligfelt.

Adkomst

Fra Evje sentrum: Fra riksvei 9, ta inn på Fennefossvegen, og ta til høyre inn på Senumsvegen. Følg denne til du får Bakke moen på høyre side. Eiendommen ligger rett frem i første kryss. Se skilting fra Aktiv Eiendomsmevling.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

BARNEHAGER:

Babuschka barnehage: 0.4 km

Oddeskogen barnehage: 3.1 km

Hornnes barnehage: 4.4 km

SKOLER:

Evje barneskule: 1.9 km

Evje ungdomsskule: 1.9 km

Setesdal vgs avd. Hornnes: 4.4 km

KVS - Bygland: 35.7 km

Skolekrets

Evje

Offentlig kommunikasjon

BUSS: Evje sentrum: 0.8 km

Bygningssakkyndig

Torleif Fjellestad

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i tre. Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har stående falset bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med sponplater som undertak.

Sammendrag selgers egenerklæring

Eid eiendommen siden 2014.

Bad/våtrom: Montert nye plater på veggene. Og montert ny innredning og dusjkabinett. Arbeid utført på egeninnsats/dugnad/ufaglært.

Noe lekk i garasje.

Skiftet tak og vegger over, under og rundt terrasse.

Gjort av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Hybelleilighet i kjeller. Huset var godkjent med hybelleilighet når det ble bygget nytt.

Innhold

Vi har en spennende enebolig med utleiedel for salg i Bakkemonen. Boligen er fra 1976 og har en godkjent utleiedel med egen inngang. Her er også en stor garasje med takterrasse.

Boligen går over to plan og inneholder:

Hovedetg.. Stue, kjøkken, gang, bad/ wc og 3 soverom. Underetasjen inneholder: Vindfang, gang/ hall, bad/ wc, boder og vaskerom. Utleiedelen inneholder entre/ gang, stue, kjøkken, soverom, bad/ wc og bod.

Eiendommen er på 921 kvm og er en hjørnetomt Her er asfaltert gårdsrom, gruslagt areal inntil garasjen og en stor hage. Tomten er solrik og har en sentral beliggenhet.

Eiendommen fremstår som noe slitt, så renovering må påregnes.

Dette er en fin mulighet for deg som liker å pusse opp og få en stor enebolig med både stor garasje og godkjent utleiedel.

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Gulvbelegg, laminat, flis, parkett og teppe.

Himling: Malt panel og malte himlingsplater.

Vegger: Panel, panelingsplater og tapet.

Boligen går over to plan og inneholder:

Hovedetasje:

Gang:

Takess, malt panel på vegger og laminat på gulvet.

Stue:

Takess, malt panel på vegger og laminat på gulvet.

Stor stue med vedovn og varmepumpe. Her er utgang til stor veranda med sommerstue.

Kjøkken:

Takess, malte vegger og flis mellom benk og overskap. Laminat på gulvet.

Praktisk kjøkken med nyere innredning. Her er masse benk- og skaplass. Det er plass til spisebord like ved kjøkkenet.

Bad/ wc:

Malt panel i tak med downlights, våtromsplater på vegger og flislagt gulv med varmekabler.

Badet inneholder servant, dusjkabinett og toalett.

Soverom 1:

Takess, tapet på vegger og laminat på gulvet.

Stort hovedsoverom med utgang til lufteveranda.

Soverom 2:

Takess, malte vegger og laminat på gulvet.

Soverommet har god størrelse.

Soverom 3:

Takess, tapet på vegger og belegg på gulvet.

Soverommet har god størrelse.

Underetg.:
HOVEDDEL:
Hall m/ trapp:
Panel i tak, malt panel på vegger og laminat på gulvet.
Stort inngangsparti.

Toalettrom:
Panel i tak, paneleringsplater på vegger og belegg på gulv.

Vaskerom:
Panel i tak, malt glassfiberstrie på vegger og belegg på gulvet.

UTLEIEDEL:
Vindfang:
Malt panel i ta, malte vegger og flislagt gulv.

Gang:
Malt panel i tak, malte vegger og laminat på gulv.

Stue:
Malt panel i tak, malt panel på vegger og laminat på gulv. Stor stue.

Kjøkken:
Takess, malt glassfiberstrie på vegger og belegg på gulvet.
Kjøkkenet har nyere innredning.

Soverom:
Malt panel i tak, malt panel på vegger og laminat på gulvet.

Bad/ vaskerom:
Malt panel i tak, malt glassfiberstrie på vegger og flislagt gulv

.Badet inneholder servant, dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin.

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

Forhold som har fått TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2:
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
• Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene. Noe usikker tekking i rundt stolper for rekkverk og det samler seg noe vann enkelte steder. Skader på undertak i garasjen på deler som var åpnet opp og større råteskader i rundt og over porter utvendig. Noe retningsavvik på rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Andre tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking. Det må gjøres nærmere undersøkelse av himling i garasje som ikke er åpnet opp får å kunne se om det er mer skader på undertaket. Større oppgraderinger/ utskiftning av fasade ved porter og fornying av tekking må beregnes.

Våtrom > Hoved > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Usikker tetting i rundt sluke.
Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
• Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:
Vurdering av avvik:
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig veggkonstruksjon:
Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. En del råteskader ble registrert i bunnen av kledning ved terrasse over garasje. Ellers er kledningen noe soltørket og værslitt på de mest utsatte steder.
Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Andre tiltak:
En del vedlikehold må beregnes på kledningen med enkelte utskiftninger nå og på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde

.Takkonstruksjon/Loft:
Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er avvik:
Isolasjonen ligger helt opp til undertaket ute i mot gesimsen flere plasser og stenger for tilgang på luft. Undertekaet av sponplater er blitt noe svekket enkelte steder på grunn av kondensering som ikke er uvanlig med shingel som taktekking. (Går noe i oppløsning). Gavlvegger er ikke vindtettet som gjør at det kan til tider bli noe inndriv av fuktighet.
Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.
• Tiltak:
Det bør åpnes opp på kaldtloftet ute i mot gesimsen som vil forbedre luftsirkulasjonen betraktelig. En må følge med på undertaket ved jevne mellomrom med tanke på svekkelser.

Utvendige dører - 2:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Dør og porter bærer preg av slitasje og elde.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
En god del vedlikehold må beregnes på porter og dør. Utskiftning må forventes på noe sikt på grunn av slitasje og elde.

Utvendige trapper:
Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er avvik:
Trapper bærer preg av slitasje og elde og er blitt noe svekket.

Konsekvens/tiltak

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

• Tiltak:

En del vedlikehold og oppgraderinger av disse to trapper bør beregnes.

Innvendige overflater:

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Enkelte overflater har fått en del slitasje og da spesielt laminatgulv på kjøkken i hovedetasjen.

Konsekvens/tiltak

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

Våtrom > Hoved > Bad > Overflater Gulv:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom (Utleiedel) > Overflater Gulv:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom (Utleiedel) >

Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering av avvik:

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

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Noe usikker tetting i rundt sluke.

Konsekvens/tiltak

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

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

Ventilasjon:

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Nyere vinduer av pvc har ikke ventiler, slik som dem gamle. Dermed mangler noe ventilasjon av enkelte rom.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmesentral:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg:

Se tilstadsrapport.

Drenering:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

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

Grunnmur og fundamenter:

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkeformasjoner. Noen sprekker i grunnmur i garasje som tyder på at det har vært noe bevegelser i grunnen. Carport har også noen sprekker i mur og fundamenter.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres. En må følge med på disse sprekker om det fremdeles er noe bevegelser. Som oftest oppstår disse kort tid etter oppføring

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

Taktekking:

Taktekkingen er av noe eldre pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

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

Nedløp og beslag:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vinduer - 2:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vinduer har fått en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Noe vedlikehold må beregnes på eldre opprinnelige vinduer med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Gjelder målt igjennom hele stuen i hoveddelen. Er noe ujevn gulvstøp i underetasjen enkelte steder.

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.

Radon:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted:

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Innvendige trapper:

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstillere krav på byggetidspunktet.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kjøkken > Hoved > Kjøkken > Overflater og

innredning:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En del hengsler må justeres og gulvet er slitt/skadet. (Se punkt overflater)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe justeringer av skapdører må beregnes.

Vannledninger:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Varmtvannstank:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Hvitevarer

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

Parkering

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

Energi

Oppvarming

Varmepumpe og vedovn, samt varmekabler på bad/wc i hoveddelen.

Det er en eldre vedovn i utleiedelen.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 500 000

Kommunale avgifter år 2023

Kr 20 480

Info kommunale avgifter

Fakturert beløp 2023:

Avløp: 9 253,14 kr

Feiing: 481,25 kr

Renovasjon: 5 170,00 kr

Vann: 5 576,14 kr

Sum 20 480,53 kr

Formuesverdi primær år 2022

Kr 736 362

Formuesverdi sekundær år 2022

Kr 2 798 177

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 5, bruksnummer 144 i Evje og Hornnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4219/5/144:

08.07.1976 - Dokumentnr: 102005 - Bestemmelse

om gjerd17.01.1975 - Dokumentnr: 100142 -

Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4219 Gnr:5 Bnr:6

01.01.2020 - Dokumentnr: 1167710 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0937 Gnr:5 Bnr:144

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert

29.05.2007

Ferdigattest/brukstillatelse datert

29.05.2007.

Vei, vann og avløp

Eiendommen grenser til offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til

boligformål.

Delareal: 24 kvm

Formål: Kjørevei

Delareal: 5 kvm

Formål: Kjørevei

Delareal: 893 kvm

Formål: Boliger

Adgang til utleie

Boligen har en sokkelleilighet som er godkjent for utleie.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte

krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

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

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

2 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

62 500 (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))

63 740 (Omkostninger totalt)

78 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

81 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 563 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 578 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 581 640 (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 63 740

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av kjøpet 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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

Tommy Svendsen

Eiendomsmegler

tommy.svendsen@aktiv.no

Tlf: 464 32 223

Sør-Vest Megleren AS, Fiboveien 2 A

4580 Lyngdal

Tlf: 383 30 099

Salgsoppgavedato

19.11.2024

Tilstandsrapport

📍 Bakkemoen 20, 4735 EVJE
🏠 EVJE OG HORNNES kommune
gnr. 5, bnr. 144

Sum areal alle bygg: BRA: 230 m² BRA-i: 181 m²



Befaringsdato: 25.09.2024 Rapportdato: 08.10.2024 Oppdragsnr.: 20127-1736 Referansenummer: ZB1749
Autorisert foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad Vår ref: Knut S. Åvitsland



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



Norsk takst

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



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

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

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

Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

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



Rapportansvarlig



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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med sokkelleilighet - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av noe eldre pappshingel. Taket er besikket fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp av stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har stående falsset bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med sponplater som undertak.
Kaldtloftet ble vurdert på steder med gangbaner.
De fleste vinduer er blitt byttet og er av type pvc som er sidehengslet. Noen har fast karm.
Noen mindre vinduer i underetasjen og i trappegangen fra byggeåret.
To nyere hoveddører med glass til hoved og utleiedelen. Nyere tofløyet balkongdør til terrasse og en balkongdør av pvc i fra kjøkken til veranda.
Dør og to porter til garasje.
Større terrasse ut i fra stue og en veranda ut i fra kjøkken.
Normalt vedlikehold må beregnes på terrasse og veranda.
Større terrasse over garasje og carport.
Eldre trapp til terrasse over garasje og en trapp på siden av terrasse ut i fra stue.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Gulvbelegg, laminat, flis, parkett og teppe.
Himling: Malt panel og malte himlingsplater.
Vegger: Panel, panelingsplater og tapet.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpte kjellergulv.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eldre pipe i fra byggeåret med en vedovn i utleiedelen og en sotluke.
Er en god del utforede vegger under bakkenivå i underetasjen. Det må nevnes at dette er en risikokonstruksjon.
Hulltaking er foretatt i utfored vegg på vaskerommet, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 11,8 vektprosent.
Boligen har malt tretrapp med tette opptrinn i mellom etasjer.
Eldre finer inndører som er blitt malt i ettertid.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i hoveddelen:
Rommet er blitt noe oppgradert.
Våtromsplater på vegger og malt panel med spotter i himling.
Gulvet er flislagt med oppkant av eldre fliser og har elektriske varmekabler.
Ukjent tettesjikt/membran og en sluk under dusjkabinett.
Rommet har innredning med servant, toalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte med direkte utkast i ytterveggen for ventilasjon av rommet.
Hulltaking er foretatt i fra soverommet, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: Under 8 vektprosent.

Vaskerom:

Eldre overflater.
Malt glassfibertapet på vegger og panel i himling.
Gulvet har vinylbelegg med oppkant og en stråleovn på veggen som varmekilde.
Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk under vaskekum.
Rommet har en vaskekum og opplegg for vaskemaskin.
Det er en eldre elektrisk styrt vifte med direkte utkast i grunnmur.
Hulltaking er foretatt i utfored vegg nær sluk, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 11,8 vektprosent.

Bad/vaskerom (Utleiedel)

Noe eldre overflater.
Malt glassfibertapet på vegger og malt panel i himling.
Gulvet er flislagt og rommet har ingen synlige varmekilde.
Ukjent tettesjikt/membran og en sluk under dusjkabinett.
Rommet har innredning med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte med direkte utkast i grunnmur for ventilasjon av rommet.
Hulltaking er foretatt i fra underskap på kjøkken, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: Under 8 vektprosent.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Utleiedelen:

Gulvbelegg, malt panel i himling, malt panel og glassfibertapet på vegger.
Innredning med fylling fronter som er blitt malt.
Det er en eldre kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Hoveddelen:

Laminatgulv, malte himlingsplater, malt glassfibertapet på vegger og fliser over kjøkkenbenken.
Innredning med fylling fronter.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Toalettrom:
Gulvfliser, panel i himling, panelingsplater på vegger.
Vvs utstyret er funnet i orden.
Ingen ventilasjon av rommet.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe i hoveddelen.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter til hoveddelen og en mindre til utleiedelen.
Sikringsskapene er plassert i vindfang i hoved og utleiedelen og har skrusikringer med merkede kurser. Det meste av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.
Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat i hoved og utleiedelen.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Delvis utspringet tomt som er blitt noe oppfylt.
Dreneringen er i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering. Grunnmur er mest sannsynlig blitt smurt inn med et tjærestoff som var mest vanlig i denne byggeperioden.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker type leca. Antar at det er støpte stripefundamenter under grunnmur som var mest vanlig i denne byggeperioden.
Svak skrånede terreng foran og bak boligen.
Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

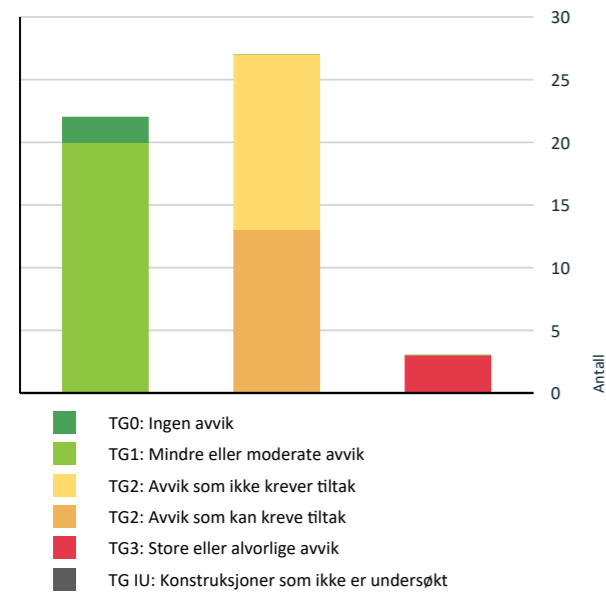
[Gå til side](#)

Enebolig med sokkelleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Underetasjen til hoveddelen er inntegnet sportsbod i bruk som et arbeidsrom.

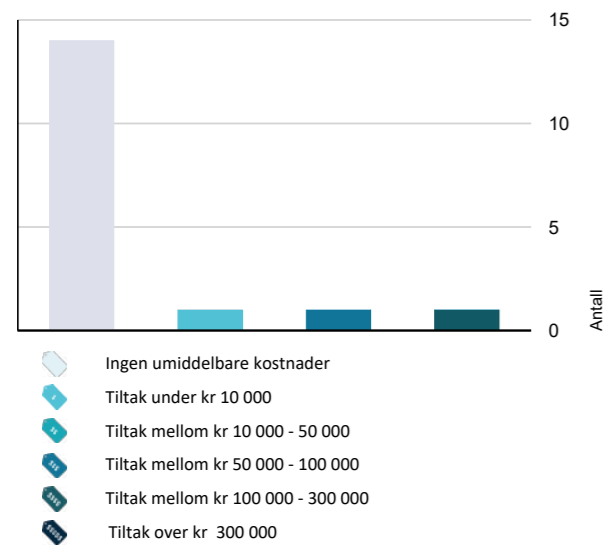
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Enebolig med sokkelleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hoved > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hoved > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom (Utleiedel) > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom (Utleiedel) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Hoved > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG MED SOKKELLEILIGHET



Byggeår
1976

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1984 Tilbygg Garasje.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av noe eldre pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Deler av taktekkingen.



Noe eldre taktekking av shingel.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av stål.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Deler av takrenner og nedløp.



Eldre pipehatt.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har stående falsset bordkledning. Se også punkt terrasse/garasje.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

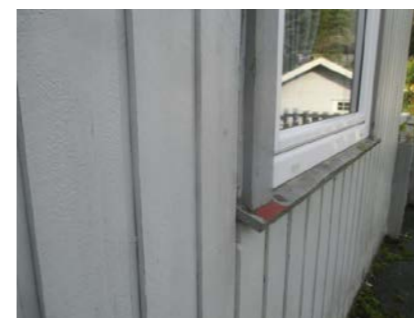
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

En del råteskader ble registrert i bunnen av kledning ved terrasse over garasje. Ellers er kledningen noe soltørket og værslitt på de mest utsatte steder.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:

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



Deler av kledningen med tilhørende belistninger.



Noe soltørket og værslitt.



Råteskader endevegg i mot terrasse over garasje.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med sponplater som undertak. Kaldtloftet ble vurdert på steder med gangbaner.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Isolasjonen ligger helt opp til undertaket ute i mot gesimsen flere plasser og stenger for tilgang på luft. Undertekaet av sponplater er blitt noe svekket enkelte steder på grunn av kondensering som ikke er uvanlig med shingel som taktekking. (Går noe i oppløsning) Gavlvegger er ikke vindtettet som gjør at det kan til tider bli noe inndriv av fuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Tiltak:

Det bør åpnes opp på kaldtloftet ute i mot gesimsen som vil forbedre luftsirkulasjonen betraktelig. En må følge med på undertaket ved jevne mellomrom med tanke på svekkelser.



Deler av kaldtloftet.



Bra med luftespalter i gesimsen for tilgang på luft til kaldtloftet.

TG 1 Vinduer

De fleste vinduer er blitt byttet og er av type pvc som er sidehengslet. Noen har fast karm.

TG 2 Vinduer - 2

Noen mindre vinduer i underetasjen og i trappegangen fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:
Vinduer har fått en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Noe vedlikehold må beregnes på eldre opprinnlige vinduer med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

To nyere hoveddører med glass til hoved og utleiedelen. Nyere tofløyet balkongdør til terrasse og en balkongdør av pvc i fra kjøkken til veranda.

TG 2 Dører - 2

Dør og to porter til garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Dør og porter bærer preg av slitasje og elde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
En god del vedlikehold må beregnes på porter og dør. Utskiftning må forventes på noe sikt på grunn av slitasje og elde.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Større terrasse ut i fra stue og en veranda ut i fra kjøkken. Normalt vedlikehold må beregnes på terrasse og veranda.

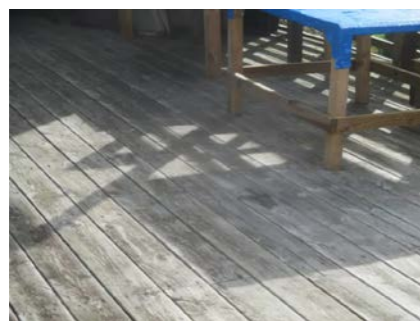
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Deler av terrasse.



Veranda.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Større terrasse over garasje og carport.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har uttetheter.
- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Noe usikker tekking i rundt stolper for rekkverk og det samler seg noe vann enkelte steder. Skader på undertak i garasjen på deler som var åpnet opp og større råteskader i rundt og over porter utvendig. Noe retningsavvik på rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Andre tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Det må gjøres nærmere undersøkelse av himling i garasje som ikke er åpnet opp får å kunne se om det er mer skader på undertaket. Større oppgraderinger/utskiftning av fasade ved porter og fornying av tekking må beregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Samler seg noe vann på tekkingen.

Tilstandsrapport



Råteskader i rundt porter og over porter.



Fukt og kondensmerker i garasjen.



Grodd en del mose på tekkingen.

TG 2 Utvendige trapper

Eldre trapp til terrasse over garasje og en trapp på siden av terrasse ut i fra stue.

Vurdering av avvik:

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

Trapper bærer preg av slitasje og elde og er blitt noe svekket.

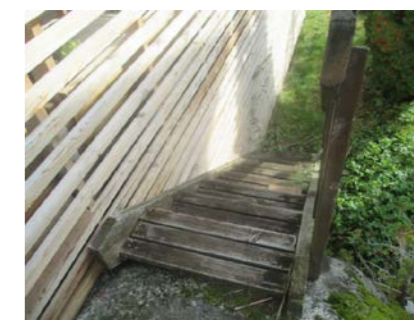
Konsekvens/tiltak

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

En del vedlikehold og oppgraderinger av disse to trapper bør beregnes.



Trapp til terrasse over garasje.



Trapp ved siden av terrasse

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Gulvbelegg, laminat, flis, parkett og teppe.
Himling: Malt panel og malte himlingsplater.
Vegger: Panel, panelingsplater og tapet.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Enkelte overflater har fått en del slitasje og da spesielt laminatgulv på kjøkken i hovedetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Noe oppgraderinger/fornyng av enkelte overflater bør beregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpte kjellergulv.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gjelder målt igjennom hele stuen i hoveddelen. Er noe ujevn gulvstøp i underetasjen enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Eldre pipe i fra byggeåret med en vedovn i utleiedelen og en sotluke.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vedovn i stue utleiedel.



Sotluke i utleiedelen

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Er en god del utforede vegger under bakkenivå i underetasjen. Det må nevnes at dette er en risikokonstruksjon. Hulltaking er foretatt i utfored vegg på vaskerommet, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 11,8 vektprosent.



Hulltaking i utfored vegg på vaskerommet.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med tette opptrinn i mellom etasjer.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Trapp i mellom etasjer.

TG 1 Innvendige dører

Eldre finer inndører som er blitt malt i ettertid.

VÅTROM

HOVED > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og malt panel med spotter i himling.

HOVED > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med oppkant av eldre fliser og har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

HOVED > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Ukjent tettesjikt/membran og en sluk under dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Usikker tetting i rundt sluke.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

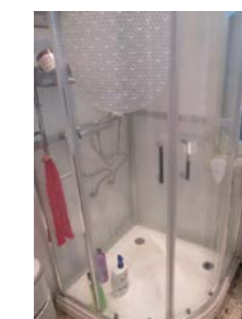


Usikker tetting i rundt sluk.

HOVED > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, toalett og dusjkabinett.



Nyere dusjkabinett.

HOVED > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte med direkte utkast i ytterveggen for ventilasjon av rommet.

HOVED > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i fra soverommet, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: Under 8 vektprosent.

Tilstandsrapport



Hulltaking i fra soverommet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt glassfibertapet på vegger og panel i himling.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

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

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk under vaskekum.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

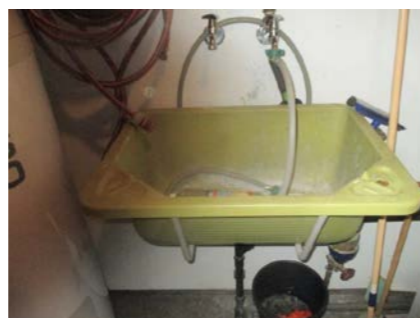


Sluk under vaskekum.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har en vaskekum og opplegg for vaskemaskin.



Vaskekum.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er en eldre elektrisk styrt vifte med direkte utkast i grunnmur.



Eldre vifte i grunnmur.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i utfored vegg nær sluk, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 11,8 vektprosent.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM (UTLEIEDEL)

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt glassfibertapet på vegger og malt panel i himling.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM (UTLEIEDEL)

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og rommet har ingen synlige varmekilde.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM (UTLEIEDEL)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ukjent tettesjikt/membran og en sluk under dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

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

Noe usikker tetting i rundt sluke.

Konsekvens/tiltak

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

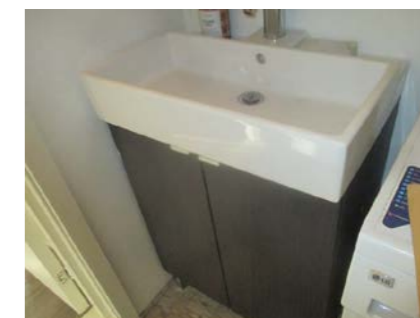


Sluk under dusjkabinett.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM (UTLEIEDEL)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



Innredning.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM (UTLEIEDEL)

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte med direkte utkast i grunnmur for ventilasjon av rommet.



Vifte i grunnmur.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM (UTLEIEDEL)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i fra underskap på kjøkken, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: Under 8 vektprosent.

KJØKKEN

HOVED > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Laminatgulv, malte himlingsplater, malt glassfibertapet på vegger og fliser over kjøkkenbenken. Innredning med fylling fronter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En del hengsler må justeres og gulvet er slitt/skadet. (Se punkt overflater)

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Noe justeringer av skapdører må beregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Deler av innredningen.

HOVED > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator.

UNDERETASJE > KJØKKEN (UTLEIEDEL)

TG 1 Overflater og innredning

Gulvbelegg, malt panel i himling, malt panel og glassfibertapet på vegger.
Innredning med fylling fronter som er blitt malt.



Deler av innredningen.

UNDERETASJE > KJØKKEN (UTLEIEDEL)

TG 1 Avtrekk

Det er en eldre kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:
Gulvfliser, panel i himling, panelingsplater på vegger.
Vvs utstyret er funnet i orden.

Vurdering av avvik:

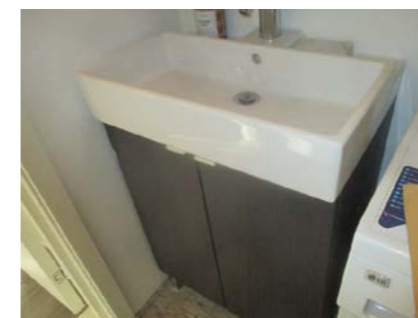
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Deler av toalettrommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innendig stoppekran med vannmåler på vaskerommet.



Deler av vannrør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kjøkkenbenken i utleiedel.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Nyere vinduer av pvc har ikke ventiler, slik som dem gamle. Dermed mangler noe ventilasjon av enkelte rom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i hoveddelen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Eldre varmepumpe.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter til hoveddelen og en mindre til utleiedelen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Mindre berder i kjøkkenbenken til utleiedel.



Nyere berder på vaskerommet til hoveddelen.

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskapene er plassert i vindfang i hoved og utleiedelen og har skrusikringer med merkede kurser. Det meste av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Byggeåret.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. 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
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. 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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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



Sikringsskapet til utleiedelen.



Sikringsskapet til hoveddelen.

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 bygningsakkyndig 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.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat i hoved og utleiedelen.

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

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Delvis utspringet tomt som er blitt noe oppfylt.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering. Grunnmur er mest sannsynlig blitt smurt inn med et tjærestoff som var mest vanlig i denne byggeperioden.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker type leca. Antar at det er støpte stripefundamenter under grunnmur som var mest vanlig i denne byggeperioden.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelse.

Noen sprekker i grunnmur i garasje som tyder på at det har vært noe bevegelser i grunnen. Carport har også noen sprekker i mur og fundamenter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

En må følge med på disse sprekker om det fremdeles er noe bevegelser. Som oftes oppstår disse kort tid etter oppføring..



Sprekk i grunnmur på garasje.



Deler av grunnmur.

TG 0 Terrenforhold

Svak skrånet terreng foran og bak boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

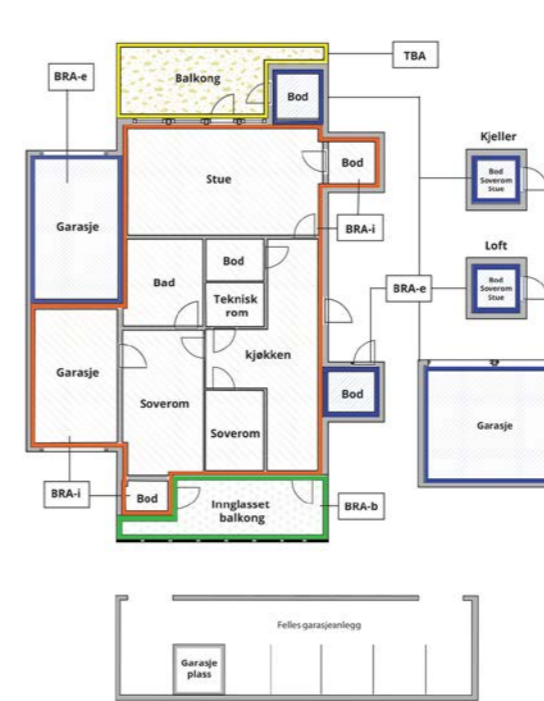
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig med sokkelleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hoved	94			94	99
Underetasje	87	49		136	
SUM	181	49			99
SUM BRA	230				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved	Gang , Stue , Kjøkken , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		
Underetasje	Vindfang , Hall m/trapp , Gang , Arbeidsrom , Toalettrom , Vaskerom , Bod , Bod 2, Vindfang (Utleiedel), Gang (Utleiedel), Stue (Utleiedel), Kjøkken (Utleiedel), Soverom (Utleiedel), Bad/vaskerom (Utleiedel), Bod (Utleiedel)	Garasje	

Kommentar

Carport er ikke tatt med i arealberegningen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Underetasjen til hoveddelen er inntegnet sportsbod i bruk som et arbeidsrom.

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: Noe lite dagslysflate på soverom i utleiedelen.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig med sokkelleilighet	170	60

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.9.2024	Torleif Fjellestad	Takstingeniør
	Knut S. Åvitsland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4219 EVJE OG HORNNES	5	144		0	921.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Bakkemoen 20							
Hjemmelshaver							
Bakken Invest AS							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 000 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.10.2024		Gjennomgått	5	Nei
Infoland.no	26.09.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.09.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	10.01.1974	Bolig	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	10.08.1983	Tilbygget garasjer.	Gjennomgått	6	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

etter gjeldende teknisk forskrift på 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 dampsperrer 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

- **Skadegjører:** Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/ZB1749>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørlandet	
Oppdragsnr.	
1408240193	
Selger 1 navn	
Knut Simon Åvitsland	
Gateadresse	
Bakkemoen 20	
Poststed	Postnr
EVJE	4735
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Bakken-Invest as	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Frende
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: KSÅ

1

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

Svar

Beskrivelse

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Beskrivelse

Initialer selger: KSÅ

2

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

Nei Ja

Beskrivelse

Hybelleilighet i kjeller

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Huset var godkjent med hybelleilighet når det ble bygget nytt.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1408240193

Document reference: 1408240193

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Knut Åvitsland	670990fe085010d989120a 1f1f37765e729d1e63	08.10.2024 05:21:46 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1408240193

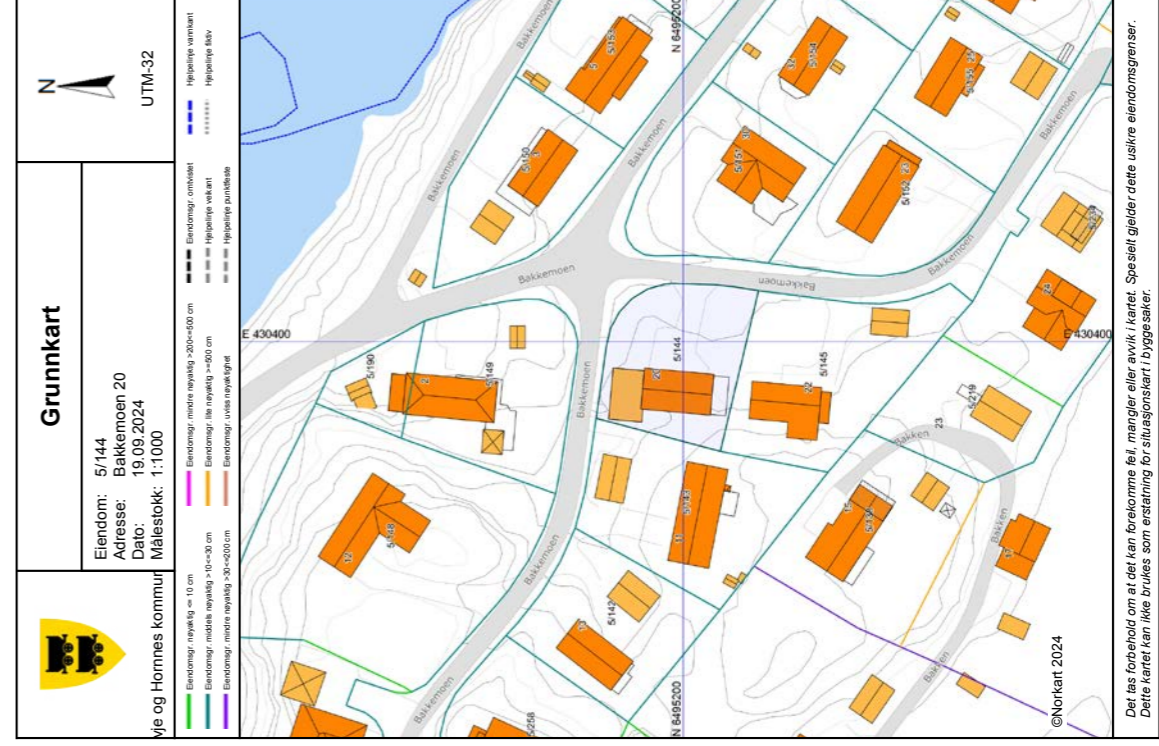
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
-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

Utskriftsdato: 19.09.2024

Oversiktskart for eiendom 4219 - 5/144//



© 2016 Norkart AS Geovet og kommuner. Dette dokumentet er utarbeidet av opplysnings- og kartetjenesteproduktet Norkart AS. Det tas forbehold om feil eller mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrænser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



©Norkart 2024
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrænser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Areal		Arealmerknad					
Areal	921,40 m ²	EUREF89 UTM Sone 32	Øst 430394,55				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	Nord	6495201,25				
Grensepunkter							
#	Nord	Øst	Nøyktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6495191,96	430376,43	13 cm	Ikke spesifisert (S)	Off. godkjent grensemerke (S1)	35,52	
2	6495218,7	430383,55	13 cm	Ikke spesifisert (S)	Off. godkjent grensemerke (S1)	27,67	
3	6495216,48	430399,14	13 cm	Ikke spesifisert (S)	Off. godkjent grensemerke (S1)	15,75	
4	6495202,38	430412,6	13 cm	Ikke spesifisert (S)	Off. godkjent grensemerke (S1)	21,16	
5	6495189,02	430411,84	13 cm	Ikke spesifisert (S)	Off. godkjent grensemerke (S1)	13,39	
6	6495183,75	430410,99	13 cm	Ikke spesifisert (S)	Off. godkjent grensemerke (S1)	5,34	



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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	TIDL. TOMT NR. 4	Beregnet areal	921.4
Etablert dato	17.01.1975	Historisk oppgitt areal	925
Oppdatert dato	11.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle	Forretningstype	Forr.dato	M.før.dato	Kom. saksref.	Annen ref.	Tingl.status	Endr.dato	Involverte	Berørte
	Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			Tinglyst	01.01.2020	5/144	
	Skylddeling	17.01.1975						5/6 (-925), 5/144 (925)	

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6495201.25	430394.55	0	Ja	921.4	

Tinglyste eierforhold

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

Adresse

Vegadresse: Bakkemoen 20

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4735 EVJE	Kirkesogn	05050204 Evje og Hornnes
Grunnkrets	201 Birkeland	Tettsted	3603 Evje
Valgkrets	1 Evje		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	167787983		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	
2	167787991		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 167787983: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	141
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	141
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	3

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		14.09.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bakkemoen 20	H0101	5/144	100	4	1	1	Kjøkken
Bolig	Bakkemoen 20	U0101	5/144	41	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Bakkemoen 20	K0101	5/144	48	0	0	1	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	100	0	100	0	0	0
U01	1	41	0	41	0	0	0
K01	1	0	0	0	0	0	0

2: Bygning 167787991: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		14.09.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	5/144	-	-	-	-	-



Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

Utskriftsdato: 19.09.2024

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Evje og Hornnes kommune

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	5	Bruksnr.	144	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	---	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	68238396	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	167787983	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Bakkemoen 20, 4735 EVJE

Situasjon

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

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

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

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 68238396

BruksenhetId	68238395	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	167787983	Bruksenhetsnummer	K0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Bakkemoen 20, 4735 EVJE

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Konvertert ildsted		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
30.01.2013	Branntilsyn	31.05.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 68238395

-		-	
---	--	---	--

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 68238394

BruksenhetId 68238449	Bygningstype Unummerert
Bygningsnummer 167787991	Bruksenhetsnummer 0000
Bygningstatus Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 68238449.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.

BruksenhetId 68238394	Bygningstype Bolig
Bygningsnummer 167787983	Bruksenhetsnummer U0101
Bygningstatus Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse Bakkemoen 20, 4735 EVJE

Situasjon

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

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

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

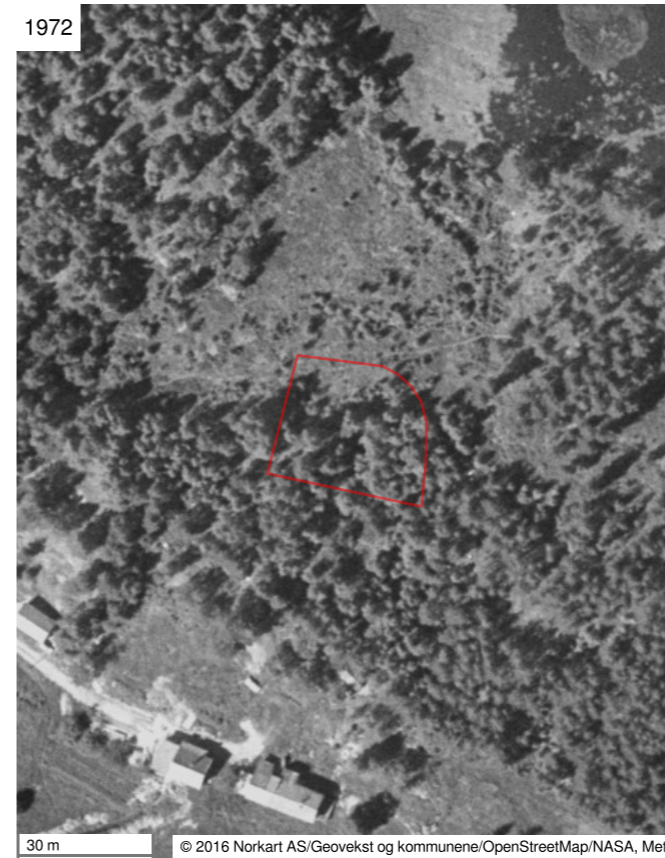
Ortofotorapport for eiendom 4219 - 5/144//

Utskriftsdato: 19.09.2024

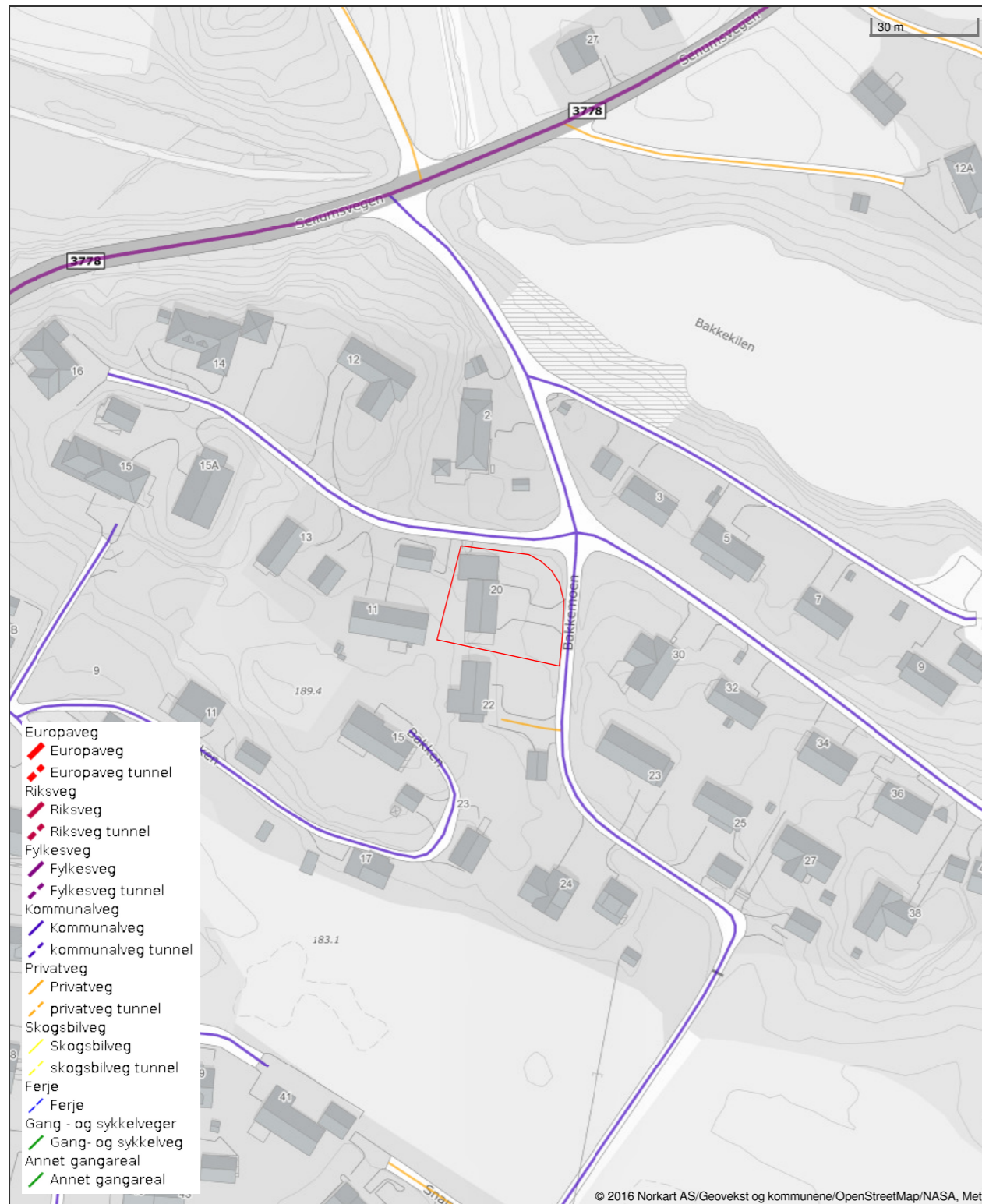


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.





Vegstatuskart for eiendom 4219 - 5/144//



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

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Evje og Hornnes kommune

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	5	Bruksnr.	144	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bakkemoen 20, 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
Avløp	9 253,14 kr
Feiing	481,25 kr
Renovasjon	5 170,00 kr
Vann	5 576,14 kr
Sum	20 480,53 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnem.gebyr vann	1 stk	2 190,00 kr	1/1	0 %	2 190,00 kr	1 642,50 kr
Å konto vann	213 m3	19,69 kr	1/1	0 %	4 193,44 kr	3 145,09 kr
Abonnem.gebyr avløp	1 stk	4 230,00 kr	1/1	0 %	4 230,00 kr	3 172,50 kr
Å konto avløp	213 m3	34,31 kr	1/1	0 %	7 308,56 kr	5 481,41 kr
Std Renovasjon	1 stk	4 010,00 kr	1/1	0 %	4 010,00 kr	3 007,50 kr
Større dunk 240 l rest	1 stk	1 160,00 kr	1/1	0 %	1 160,00 kr	870,00 kr
Feiing/Tilsyn 2024	1 stk	453,00 kr	1/1	0 %	453,00 kr	453,00 kr
				Sum	23 545,00 kr	17 772,00 kr

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

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

	Evje og Hornnes kommune	Utskriftsdato: 20.09.2024
	Org.nr.: 964 966 109 Telefon: 37 93 23 00 E-post: post@e-h.kommune.no	

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	5	Bruksnr.	144	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Bakkemoen 20, 4735 EVJE								

Restanser og legalpant

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Kommunale restanser kr. 11.999,-, gjelder 2. og 3.kvt, 2. kvartal forfalt 05.07.24 og 3. kv. forfaller 05.10.24. Gjør oppmerksom på at vannmåler ikke er avlest siden des. 2020, kun stipulert, så denne er ikke hensyntatt i restansen.	
Kommunale avgifter 2024:	
Abonnementsgebyr vann	kr. 1.752,- + mva
Abonnementsgebyr avløp	kr. 3.384,- + mva
Forbruk vann	kr. 15,75 pr. m3 + mva
Forbruk avløp	kr. 27,45 pr. m3 + mva
Std. Renovasjon	kr. 3.208,- + mva
240 l restavfallsdunk	kr. 928,- + mva (frivillig, kan sies opp)
Feiegebyr	kr. 453,-

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

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Evje og Hornnes	Bygningsrådet	Teknisk kontor	10.08.83

Sak nr.

139/83: Byggherre: Erling Strømvoll, Postboks 104 4660 Evje.

Søknad om bygging av garasje carport og veranda på

gnr. 5, bnr. 144 - Bakkemoen 4.

Bruksareal i garasje: 20 m²--- " --- i carport: 16 m²

Anmeldar: Erling Strømvold.

Framlagt:

Søknad om byggeløyve i 2 eks. dagsett 25.07.83

Gjenpart av nabovarsel m/kvitt. " 27.07.83

Situasjonsplan i M= 1: 500 i 2 eks.

Teikningar av plan og fasader i 2 eks.

Framlegg til vedtak:

Bygningsrådet godkjenner byggemeldinga på dei generelle vilkåra som fylgjer vedlagt. Løyve om å plassere garasjen nærare nabogrensa enn 4 m er gjeve med heimel i § 70 pkt. 2a i bygningslova, og kap. 26: 14.1 i byggeforskriftene.

- Armeringsteikning av dekke over garasje må godkjennast av teknisk kontor før byggearbeida vert påbyrja.
- Garasjen må ventilerast i samsvar med gjeldande krav i byggeforskriftene.
- Byggemeldingsgebyr kr 300.- må betalast til kommunekasseraren i Evje og Hornnes før byggearbeida vert påbyrja.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Sign.

Utskrift sendt til

Erling Strømvoll



Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	5	Bruksnr.	144	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bakkemoen 20, 4735 EVJE								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
64151831	2967	16.11.2023	Stipulert forbruk	187

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

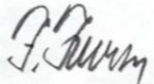
FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:
 Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tilleggsopplysninger:

- Oppføring av veranda vil medføre at denne blir stående nærmere tomtegrense enn 4 meter, og nærmere nabohus enn 8 meter. Nabo som berøres av dette har ingen innvendinger mot dette, jfr bekreftelse under tilleggsopplysninger, pkt 4.
- Garasje er tenkt oppført på ledig tverrende av huset, det er her mur i full høyde, ca 2.75 meter, garasjen er tenkt satt inntil denne. Med husets plassering på tomten, er det denne plassering som er mest naturlig, og som ikke medfører genanse for naboer eller andre. I tilknytning til garasje er tenkt oppført en carport med samme takhøyde, denne vil falle naturlig inn i terrenget omkring. Utkjørsel kan foretas uten fare, da dette kan foretas på en blindvei uten gjennomgangstrafikk, jfr vedlagte tegninger. Det kan her innskytes at tomtens plassering gir små muligheter for plassering av frittliggende garasje uten at dette vil bli til genanse for nabotomtene. På grunn av min egen pendlersituasjon, samt min kones arbeidssituasjon, er vi foreløpig avhengig av to biler. Avstand fra forkant av garasje til midten av vei er 8 meter.

- Størrelse på omsøkt tilbygg vil utgjøre:
 - veranda 23.4 kv.meter utført i trykkinpr trevirke
 - garasje 46.8 kv.meter utført i leca/betong
 - carport 18 kv.meter utført i leca/betong

4. Bekreftelse:
 Undertegnede, IVAR IVERSEN, er innforstått med at omsøkte veranda vil bli plasert nærmere felles tomtegrense enn 4 meter. Jeg har ingen merknader til dette.

Evje 27/7 83 
 Ivar Iversen

139/83
 Evje og Hornnes bygningsråd
 10.08.83
 B.B

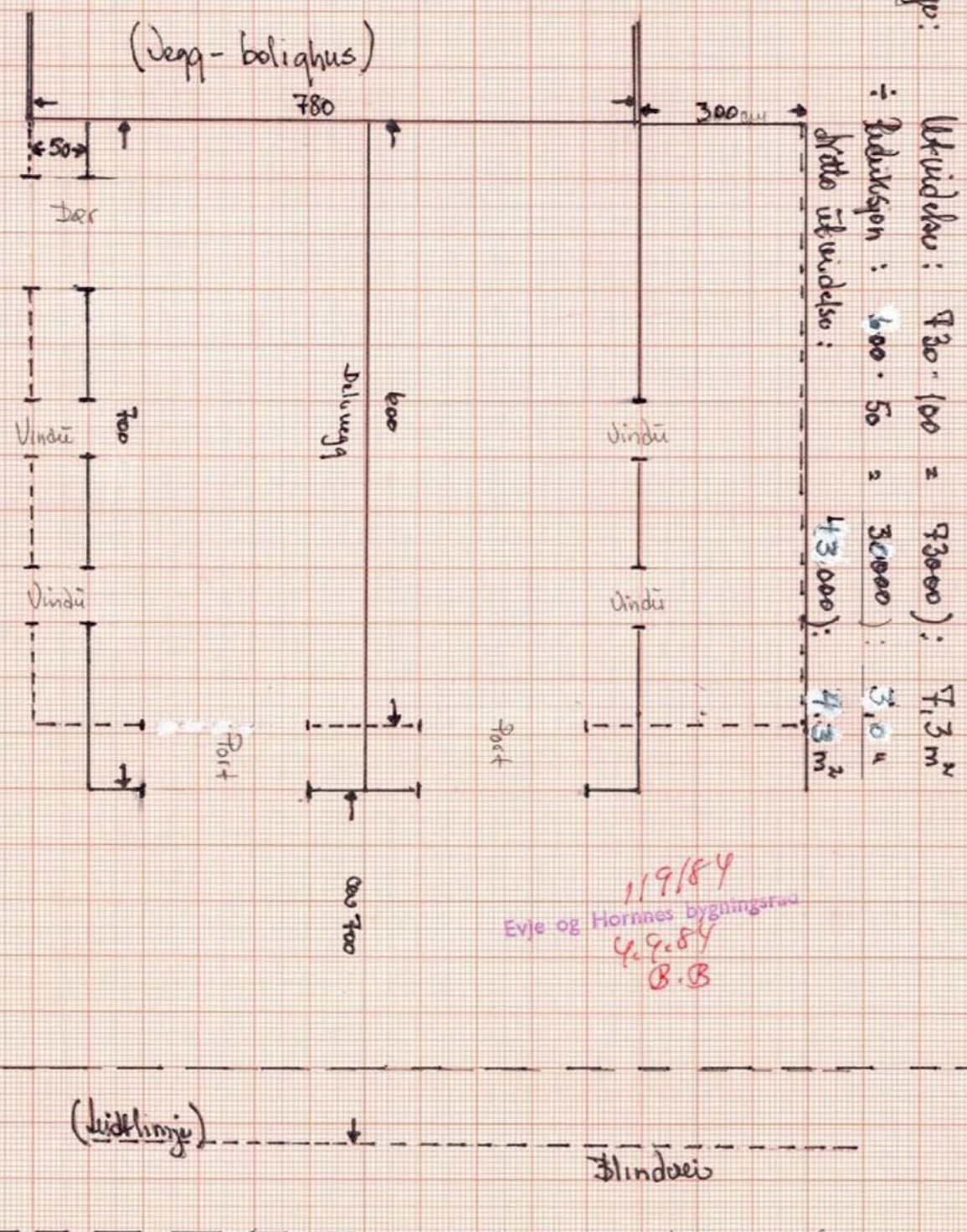
Erling Strømvoll
Bakkemoen 4

Målestokk: ingew, alle mål i cm.

Skisse over endring - garage/carport

Stiplet linje: Godkjent tegning

Heltrukket linje: Krävende utførelse



SÆRUTSKRIFT

av møtebok for Evje og Hornnes kommune.

År 1975 den 9. desember holdt bygningsrådet møte

Sak nr. 228/75:

Bjerg og Erling Strømvoll, 4672 Evjemoen.
Bygging av bustadhus på gnr. 5 - bnr. 144, tomt nr. 4.
Arealet utgjør $141 m^2$.

Framlagt:

- 2 stk. byggjemeldingar dagsett 13/10-75,
 - 3 " plan- og fasadeteikningar dagsett juni 1974,
 - 2 " situasjonsplanar,
- melding til fylkesforsyningsnemda dagsett 13/10-75.

Samrøystes vedtak:

Byggjemeldinga vert godkjend på vilkår av at:

1. Arbeidet vert utført i samsvar med byggjemelding og godkjende teikningar,
2. bygningslov, byggjeføresegner og gjeldande vedtekter vert fylgde,
3. arbeid i samband med tilkopling av vatn og kloakk vert utført av autorisera firma.

Rett utskrift:

Synnøve Voigt
Synnøve Voigt

Evje 15/12 1975

MØTEBOK . Blad

Kommune	Styre, rad, utvalg m. v.	Motested	Mote dato
Evje og Hornnes	Bygningsrådet	teknisk kontor	4.09.84

Sak nr.

119/84: Byggherre: Erling Strømvoll, 4660 Evje.

Søknad om å forlenge garasje med 1 m og endring av takkonstruksjon frå betongdekke til trebjelkelag. - gnr. 5, bnr. 144, Bakkemoen 4.

Samla bruksareal i utvidinga: 4,3 m³

Anmeldar: Erling Strømvoll.

Framlagt:

Søknad dagsett: 15.08.84

Planteikning i 2 eks.

Saksdokumenter frå sak 139/83.

Framlegg til vedtak:

Bygningsrådet finn det uheldig at garasjen blir bygd så nærre vegen, men på grunn av at garasjen får avkøyrsløse mot ein blindveg finn ein likevel å kunne godkjenne byggemeldinga på fylgjande vilkår:

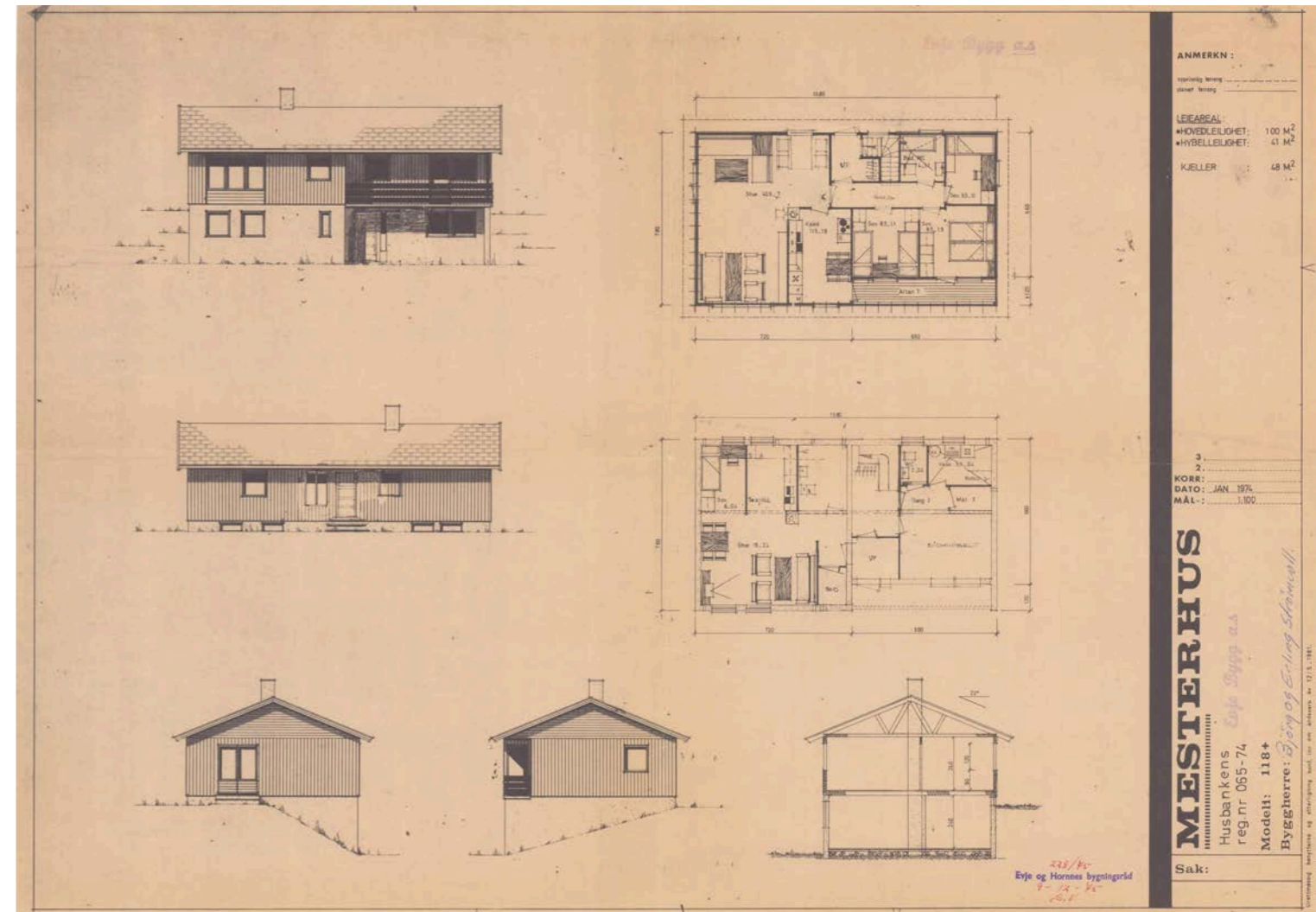
- Himlinga i garasjen må kles med tennvernande kledning i min. brannklasse A 10. (f.eks. 13 mm gipsplater eller tilsvarande).
- Garasjen må ventilerast i samsvar med kap. 38:532 i gjeldande byggeføresegner (dvs. min 440 cm² friskluftsinntak nede på veggen eller under garasjeport og 440 cm² utsuging ved taket på motsatt side av friskluftsinntaket).

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

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Sign.	Utskrift sendt til
<i>Bjorne folcansen</i>	Erling Strømvoll

Kommunenes arkivnøkkel: 026



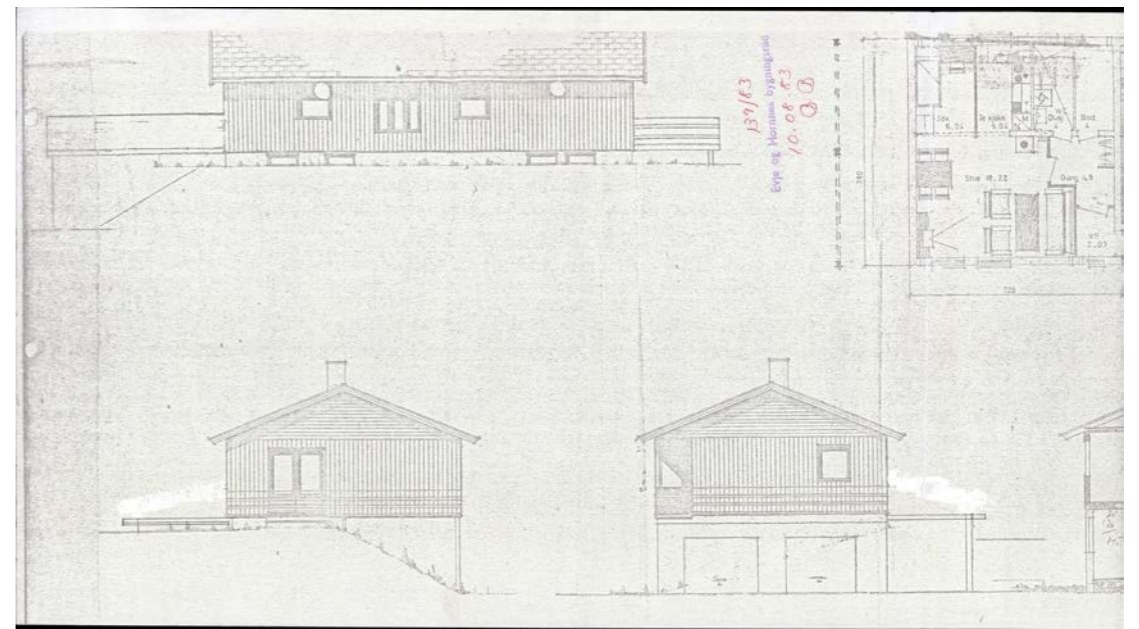
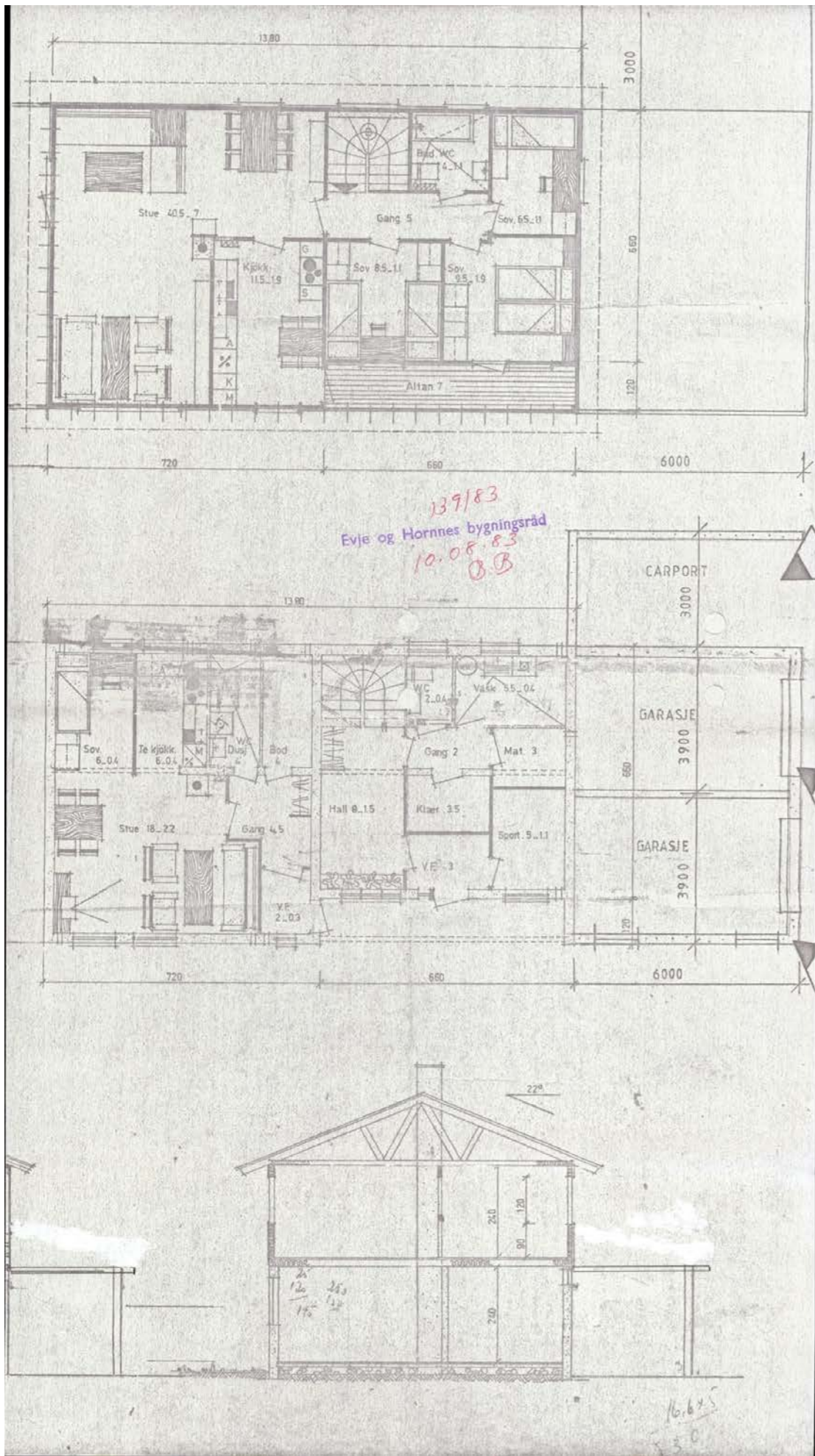
ANMERKN:

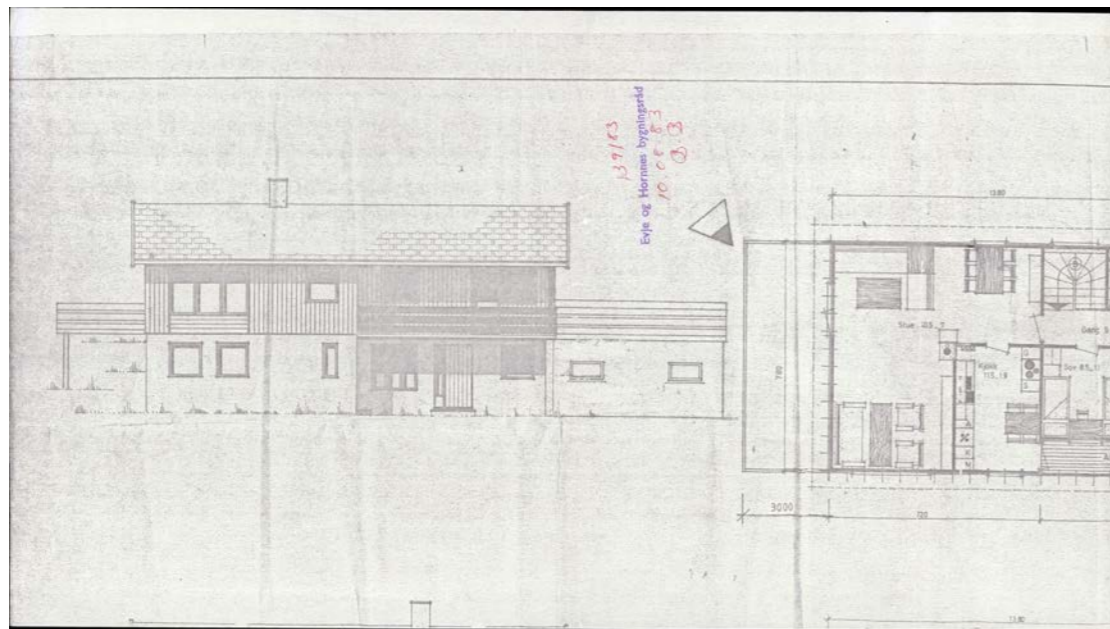
LEIAREAL: 100 M²
 HØYDELEIHEIT: 41 M²
 KJELLER: 48 M²

3.
 2.
 KORR: JAN 1976
 DATO: JAN 1976
 MÅL: 1:100

MESTERHUS
 Husbankens
 reg.nr 055-74
 Modell: 118+
 Byggherre: Erling og Erling Strømvoll



Sak:





Trykt på selvkopierende papir

379 33799

Kommune  EVJE OG HORNNES KOMMUNE Forvaltning Evjemoen 4735 EVJE		Ferdigattest etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1	
Ansvarlig søker (navn, adresse) Evje Byggs AS 4735 Evje		Tiltakshaver (navn, adresse) Oddvar Tollefsen 4735 Evje	
Ferdigattest er gitt for			
Eiendom/adresse Balckenmoen	Gnr 5	Bnr 144	Feste nr Seksjonsnr
Spesifikasjon			
Tiltakets/byggets art Enebolig med kjellerleilighet			
Vedtak fattet av Bygningsrådet		Vedtak dato 15.12.75	Saksnr 288/75
Dato sluttkontroll 	Kontrollansvarlig 		
Merknader	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).		
Underskrift			
Sted Evje	Dato 29/5-02	Stempel/underskrift  O. M. H. [Signature]	
Kopi sendt til			
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Bakkemoen, 4660 Evje			5	144	4
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Bustad	13.10.75	dato	9.12.75	sak 228/75
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Bjerg og Erling Strømvoll		Evjemoen		1386	
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Evje Bygg v/Kåre Tjessem		4660 Evje		1181	
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse.

 for nevnte bygg for følgende del av nevnte bygg: Hele bygget uten kjellerleilighet.

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Kjellerleiligheten er ferdig.

Det er laget gangvei på loftet.

Dette arbeid må være fullført innen

Evje, den 17.01.77

Sendes:

 byggherren 2 eks. anmelderen 1 " . ansvarshavende byggepløyemyndighet

Evje og Hornnes kommune

Teknisk kontor

Torstein Møen

bygningssjef



Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

Utskriftsdato: 19.09.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Evje og Hornnes kommune

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	5	Bruksnr.	144	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bakkemoen 20, 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 arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.02.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/1601/200227-kp-gjeldende-bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 921 m ² KPHensynsonenavn 197701 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	197701
Navn	Bakkemoen

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.02.1977
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/1920/4219_197701_bestemmelser_221020.pdf
Delarealer	<p>Delareal 24 m² Formål Kjørevei Feltnavn VEG A5</p> <p>Delareal 5 m² Formål Kjørevei Feltnavn VEG A4</p> <p>Delareal 893 m² Formål Boliger</p>

Tegnforklaring	
	Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 1)
	Område for bustader med tilhørende anlegg
	Område for offentlige bygninger (stat, fylke)
	Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985 § 2)
	Landbruksområde
	Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (i)
	Kjørevei
	Gang/sykkelveg
	Gangveg
	Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)
	Friområde
	Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2)
	Fellesområde
	Fellesleikerealforbann
	Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20
	Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planen si avgrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Bygglegrense
	Planlagt busseveg
	Bygninger som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Friskilt linje
	Regulert antikkjørebane
	Påskriftfeltnavn
	Påskriftradius
	Påskriftplantilbehør



REGULERINGSBESTEMMELSER
til reguleringsplan for
DEL AV BIRKELAND MED BAKKEMOEN.

o--o--o--o

Sist revidert 20.10.2022 - pkt. 2.1 og 21.09.2017 pkt. 2.1 og pkt. 6

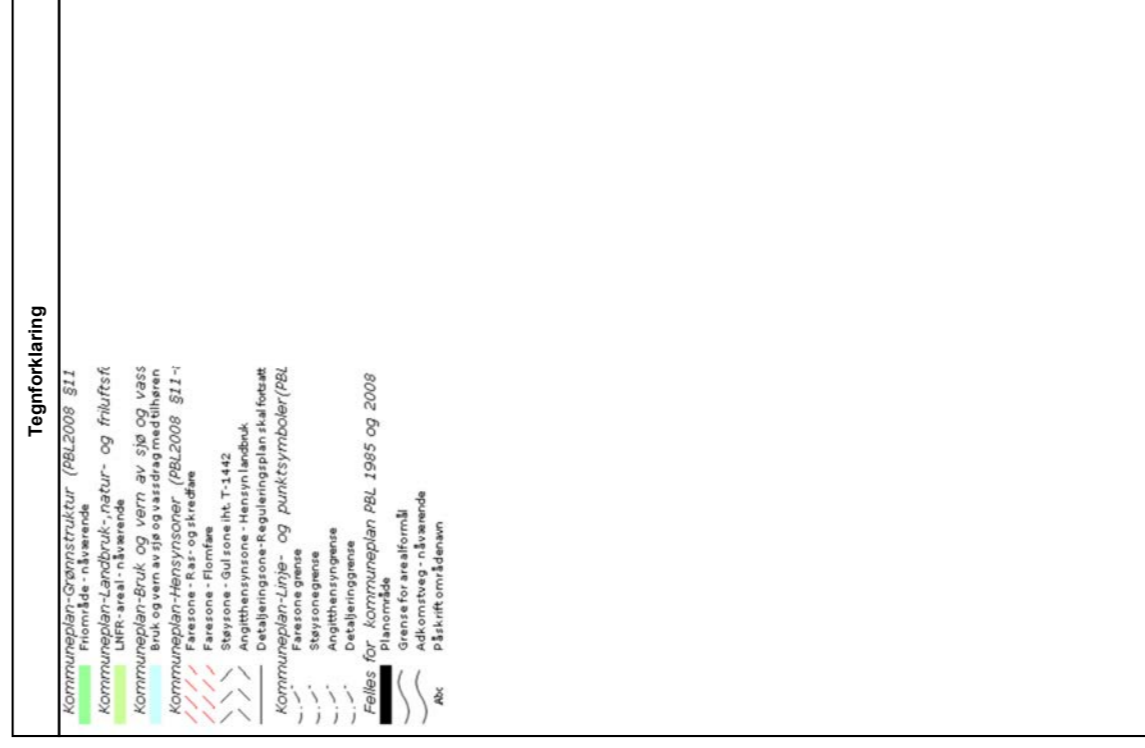
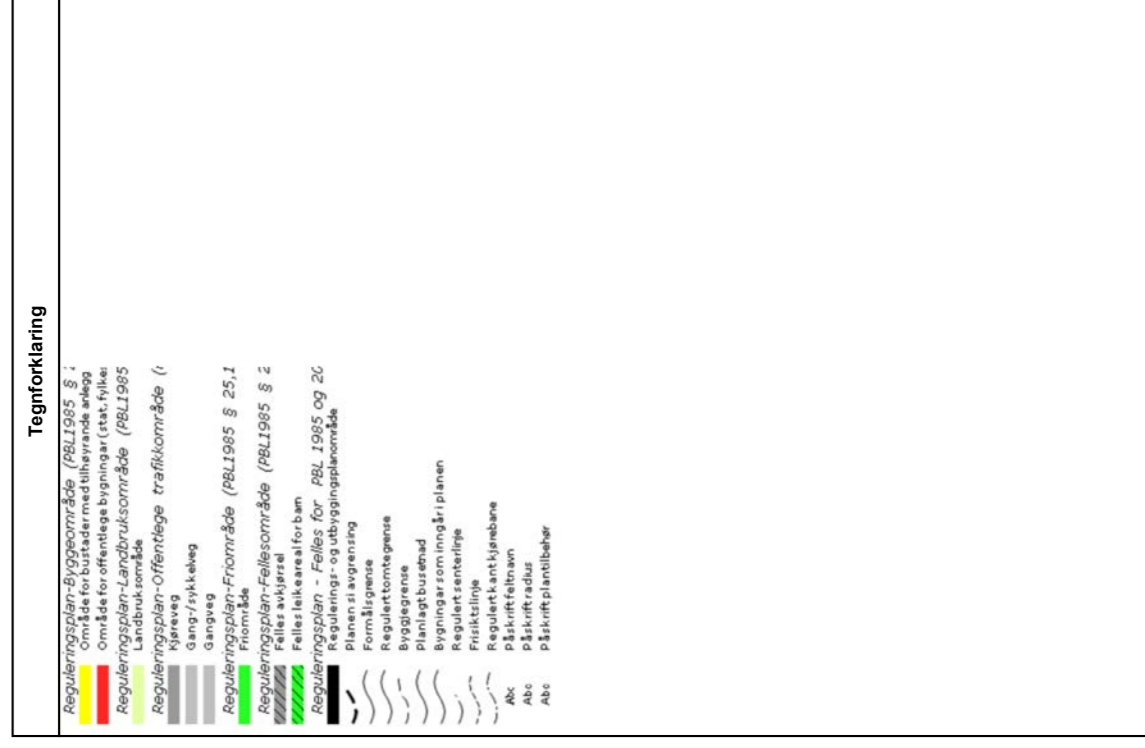
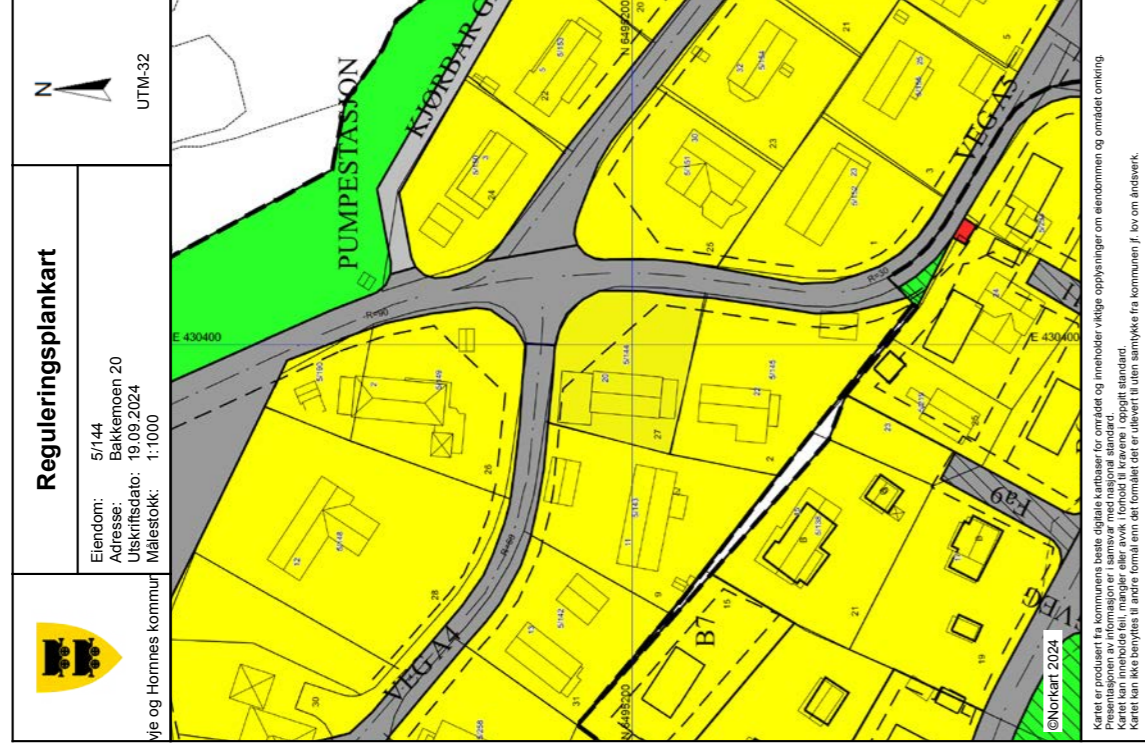
1. Denne reguleringsplanen omfatter arealet øst for fylkesvegen Krossen-Senum på neset mellom Bakkekilen og Otra, som vist med "reguleringsgrense" på reguleringskartet.
2. Bebyggelse.
 - 2.1. I område for ÅPEN BEBYGGELSE må det bare oppføres hus i overensstemmelse med bygningslovens §§ 70, 71 og 72. Tillatt utnyttelsesgrad er 1 : 4, inkl. garasjer o.a. uthus. Tomt med gbnr. 5/129 og 5/93 har tillatt BYA lik 40%.
 - 2.2. Bygningsrådet kan tillate at enkelte tomter innenfor boligområdet tas i bruk til små forretningsbygg, når dette kan skje uten å medføre trafikkmessige vansker eller andre ulemper for nabolaget. Ved slike saker skal det gis nabovarsel som bestemt for søknad om byggetillatelse.
3. Landbruksområde.

I landbruksområder må det ikke oppføres andre hus eller anlegg enn slike som er nødvendige for vanlig jordbruk.
4. Trafikkområder. Veier.
 - 4.1. Langs fylkesvegen Krossen-Senum, kalt Senumsvegen, skal veilovens krav om 12.5 m avstand fra midt vei til bebyggelse gjelle for nybygg.
 - 4.2. Langs fylkesvegen Krossen-Evje Bru, kalt Gamle Setesdalsveg, kan det bygges inntil 12.5 m fra vegens midtlinje.
 - 4.3. På veger som er merket "gang- og sykkelveg" er det bare tillatt å bruke motorkjøretøy for nødvendig kjøring til og fra eiendommer som ikke har annen kjørbar adkomst, samt for kommunalt vedlikeholdsarbeid.
 - 4.4. Gangstier er linjer der almenhetens ferdsel er tillatt og ikke må sperres eller hindres. Kommunen påtar seg ikke plikt til opparbeidelse eller vedlikehold av slike.
5. I FRIOMRÅDE må det ikke føres opp hus eller andre anlegg bortsett fra kommunens vann- og kloakkledninger og eventuelle anlegg for lek og sport, heller ikke større anlegg for konkurransesport.

6. Siktsone i krysset Olstadvegen x Fv. 303 må være ivaretatt før det kan gis igangsettingstillatelse for ny boenhet på gbnr. 5/129.

Kristiansand i oktober 1975

Gunnar Fjermeros



Nabolagsprofil

Bakkemoen 20

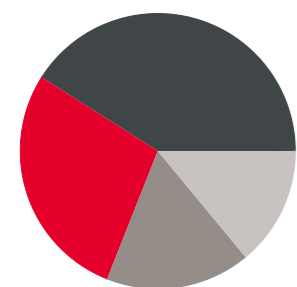
Offentlig transport

🚶 Evje sentrum	11 min	🚶
Linje 170, 175, 178	0.8 km	
✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 8 min	✈️

Skoler

Evje barneskule (1-7 kl.)	26 min	🚶
226 elever, 16 klasser	1.9 km	
Evje ungdomsskule (8-10 kl.)	26 min	🚶
172 elever, 8 klasser	1.9 km	
Setesdal vgs avd. Hornnes	8 min	🚶
210 elever, 11 klasser	4.4 km	
KVS - Bygland	34 min	🚶
80 elever, 4 klasser	35.7 km	

Aldersfordeling barn (0-18 år)

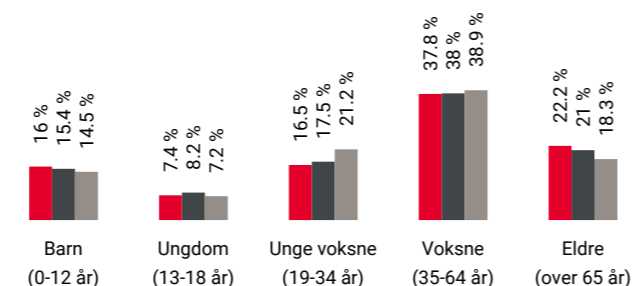


28% i barnehagealder
41% 6-12 år
17% 13-15 år
14% 16-18 år

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Birkeland	419	218
■ Kommune: Evje og Hornnes	3 653	1 793
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

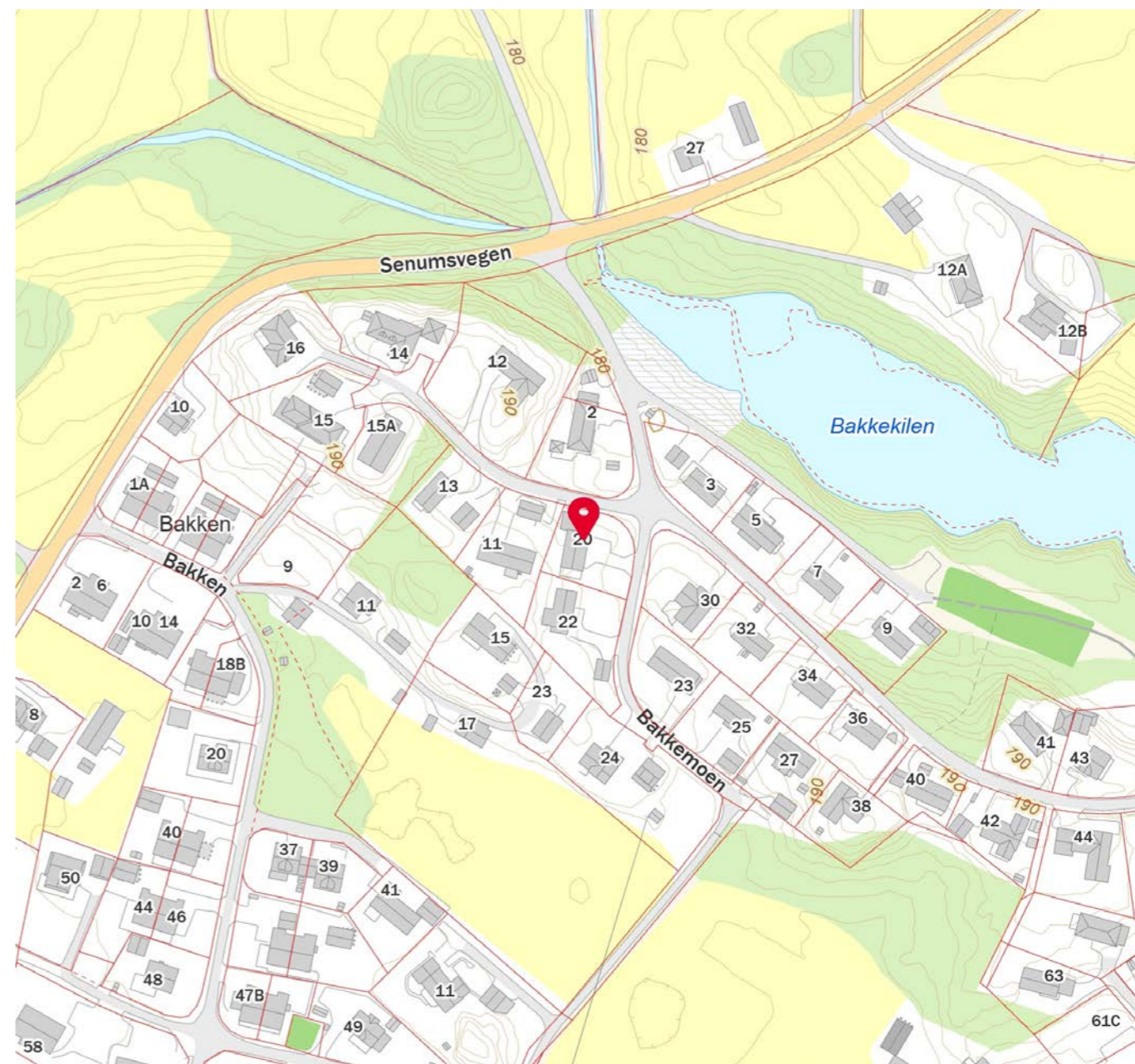
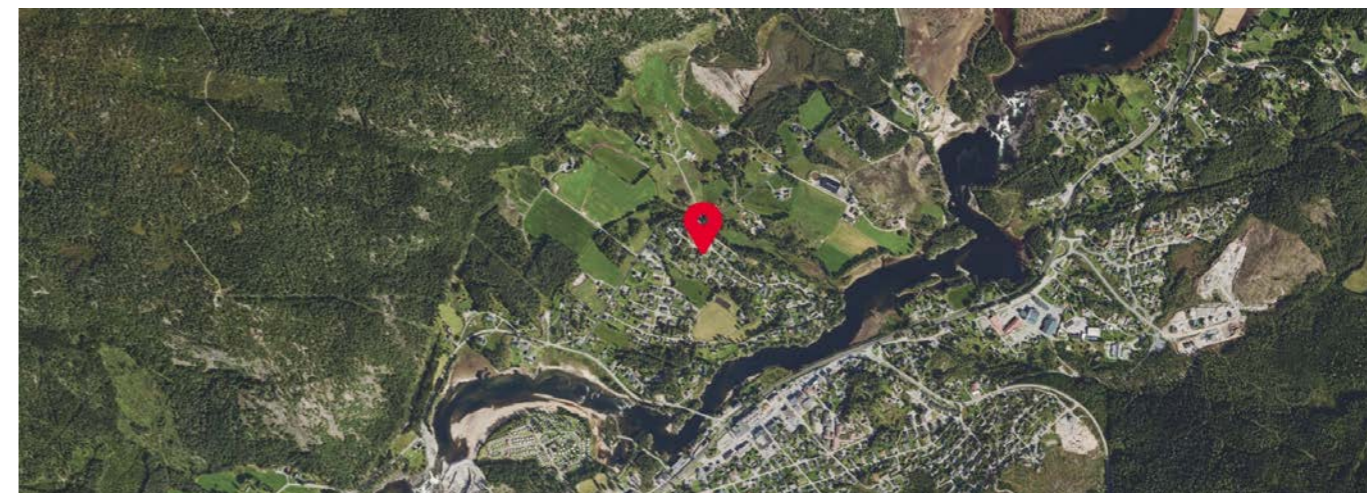
Babuschka barnehage (1-5 år)	6 min	🚶
15 barn	0.4 km	
Oddeskogen barnehage (1-5 år)	6 min	🚶
110 barn	3.1 km	
Hornnes barnehage (1-5 år)	8 min	🚶
48 barn	4.4 km	

Dagligvare

Kiwi Evje	15 min	🚶
PostNord	1.1 km	
Spar Evje	17 min	🚶

Sport

🏟️ Evje Stadion	20 min	🚶
Fotball, friidrett, sandvolleyball	1.5 km	
🏟️ Evje barneskole	25 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	1.8 km	
🏊 Treningscenter	25 min	🚶





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

“Vi unner ingen å stå alene”

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

HELP
 Rett skal være rett. For alle.

HELP
 Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det 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 boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Bakkemoen 20
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: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre