

An aerial photograph of a property. On the left is a large red barn with a dark roof and a smaller structure attached. In the center is a two-story yellow house with a gabled roof and a balcony. To the right is a dark-colored building. The property is surrounded by a mix of evergreen and deciduous trees, with a dense forest in the background. The sky is blue with scattered white clouds. A red banner in the top right corner contains the word 'aktiv.' in white lowercase letters.

aktiv.

Hovslagervegen 12, 4735 EVJE

**Spennende renoveringsobjekt på
stor tomt like ved Evje sentrum!**



Eiendomsmegler

Tommy Svendsen

Mobil 464 32 223

E-post tommy.svendsen@aktiv.no

Aktiv Sørlandet

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 700 000,-
Omkostn.: Kr 43 740,-
Total ink omk.: Kr 1 743 740,-
Selger: Arild Breive

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1929
BRA-i/BRA Total 115/161 kvm
Tomtstr.: 1862.4 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 50, bnr. 118
Oppdragsnr.: 1408240226

Spennende renoveringsobjekt på stor tomt like ved Evje sentrum!

Vi har for salg et spennende renoveringsobjekt med sentral beliggenhet. Ligger like ved Evje sentrum og tomten er på hele 1862,4 kvm. Eiendommen inneholder enebolig samt uthus med garasje. Det må påregnes en del vedlikehold både på bolig og uthus. Boligen strekker seg over to plan og har to stuer, kjøkken, 3 soverom, bad og toalettrom. Kjeller er grovkjeller med god plass til oppbevaring.

Eiendommen er pent opparbeidet med stor hage med busker og beplantning. Asfaltert innkjørsel. Beliggende rett ved Evje sentrum med gåavstand til de fleste fasiliteter. Unik sjanse til å få eiendom like ved sentrum med en tomt på i underkant av 2 mål!



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	24
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	63
Nabolagsprofil	95
Forbrukerinformasjon	104
Budskjema	105



Det er eldre vinduer av forskjellige typer og årganger. Noen glass har vært byttet.

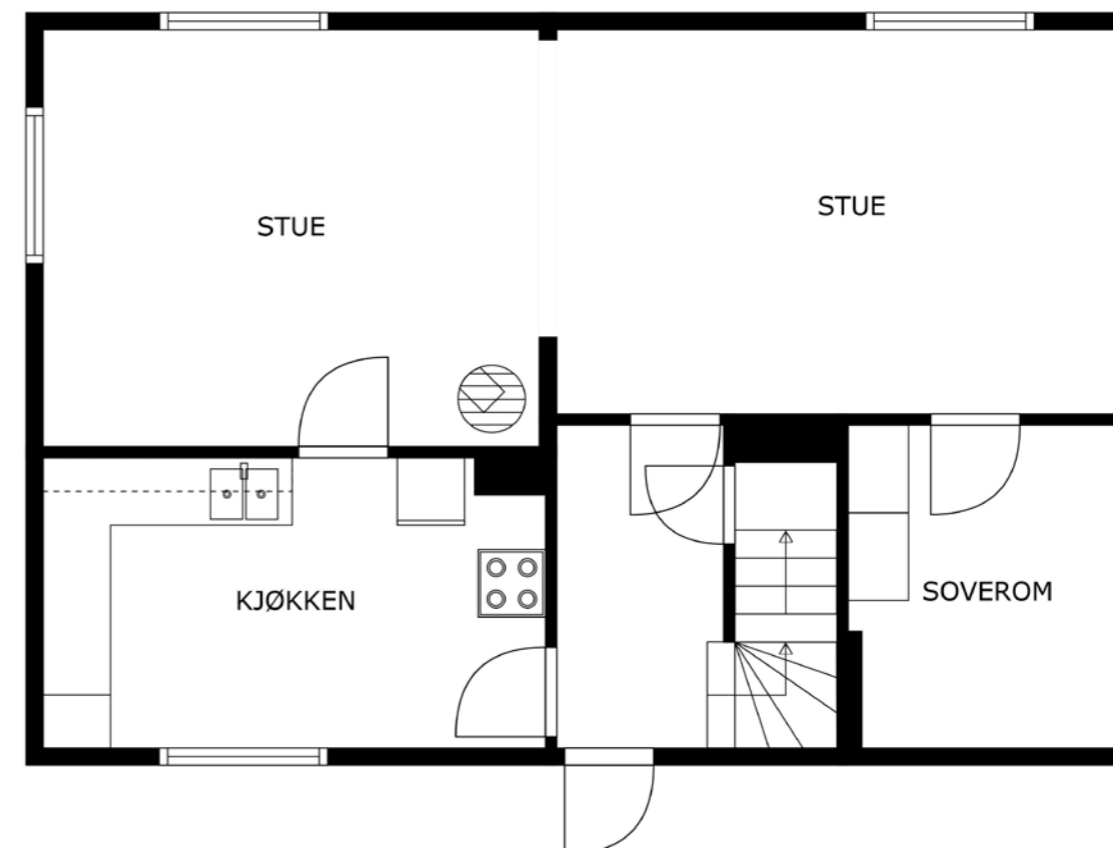


På kjøkken er det malt panel med synlige bjelker i himling. Våtromstapet over kjøkkenbenken, gulvbelegg og malt panel og tapet på vegger.



Plantegning

1. etasje



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

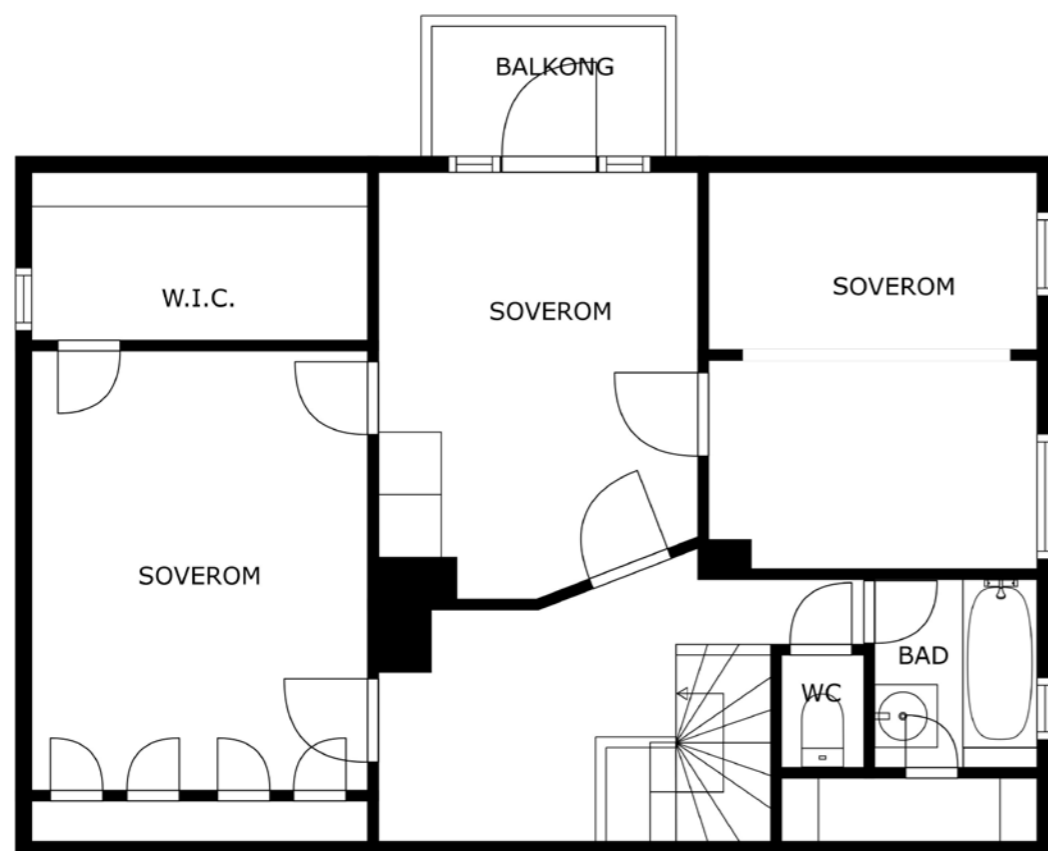
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





Plantegning

2. etasje



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

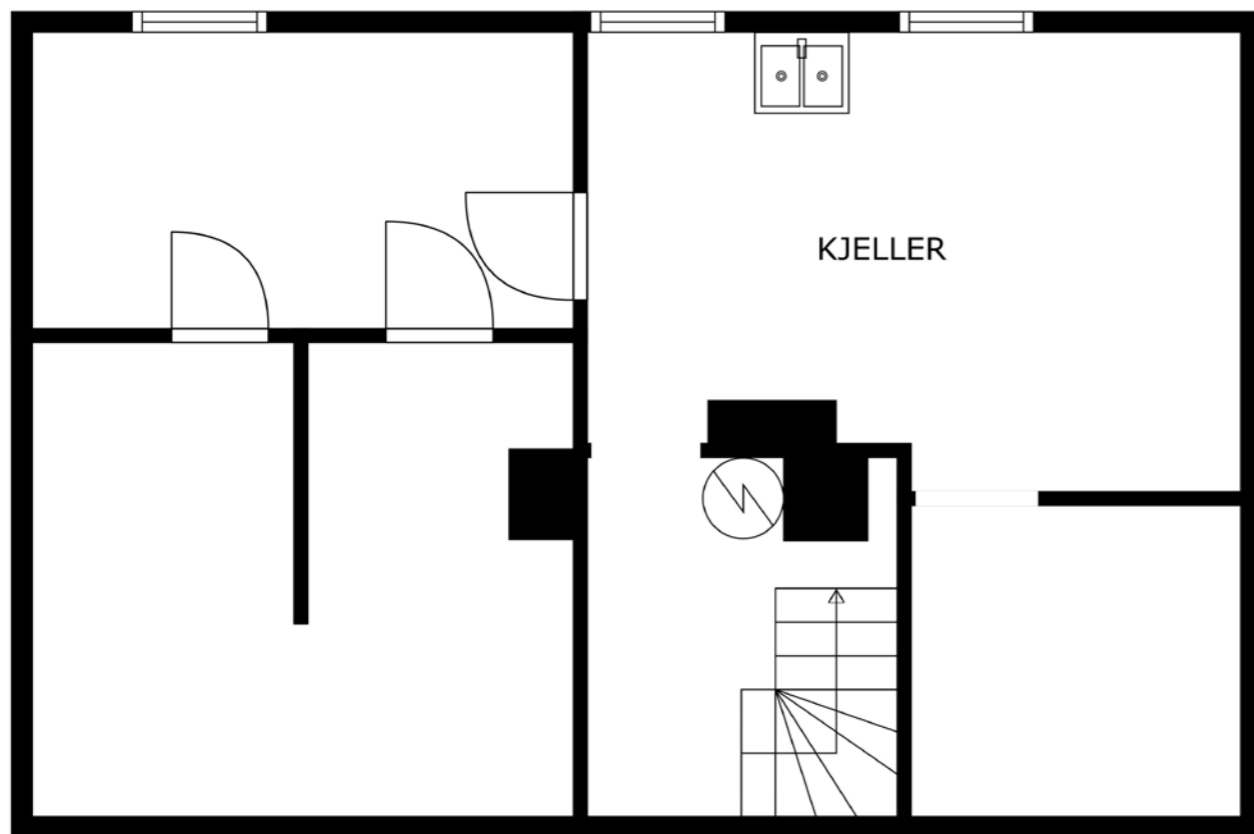
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Grovkjeller inneholder 5 boder/lagerrom og er ikke målbart pga. lav takhøyde.

Plantegning

0. 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.





Velkommen til Hovslagervegen 12!





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: 115 m²

BRA - e: 46 m²

BRA totalt: 161 m²

TBA: 2 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 64 m² Hall m/ trapp, stue, spisestue, kjøkken, trapperom og soverom.

2. etasje

BRA-i: 51 m² Gang, loftstue, toalettrom, bad og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje: 2 m²

Uthus med garasje

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 19 m² Garasje

1. etasje

BRA-e: 27 m² Lagerrom

Ikke målbare arealer

Grovkjeller inneholder 5 boder/lagerrom og er ikke målbart pga. lav takhøyde.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1862.4 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med asfaltert innkjørsel og busker og beplantning. Det er også en platting bak huset som kan brukes til sitteområde/grillområde.

Beliggenhet

Sentral beliggenhet rett ved sentrum. Her har du alt av fasiliteter i gåavstand.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

BARNEHAGER:

Babuschka barnehage: 1.2 km

Oddeskogen barnehage: 1.4 km

Hornnes barnehage: 4.4 km

SKOLER:

Evje barneskule: 1 km

Evje ungdomsskule: 0.9 km

Setesdal vgs avd. Hornnes: 4.4 km

KVS - Bygland: 34.3 km

Skolekrets

Evje

Offentlig kommunikasjon

BUSS:

Evje sentrum: 0.7 km

Bygningssakkyndig

Torleif Fjellestad

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i tre.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.

Har eldre liggende bordkledning av type dobbelfals med staff og en bunnstokk mot grunnmur.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med under og påbord som undertak.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har eid eiendommen i 7 måneder.

Jeg arvet boligen etter min søster som døde i mars 2024 og har derfor ikke bodd i boligen selv. Så min kjennskap til boligen er basert på informasjon jeg fikk av min søster og mine observasjoner etter overtakelsen.

Ved mye regn, så er det noen punkter i kjeller som det er litt vanninntrengning og tenker at det kommer av gammel og ikke helt fungerende drenering.

Det har tidligere vært utettheter rundt pipe og to steder på tak for mange år siden, og jeg kjenner til at det ble tettet ved bytte av takstein og nye pipebeslag og etter det har det ikke vært registrert lekkasje, men det er merker etter de gamle lekkasjene.

Huset er antatt bygget i 1929 og muren bærer preg av dette.

I kjeller ble det for 4 år siden konstatert noe sopp i et rom i kjeller. Ved å få kontroll på luftfuktigheten i kjeller, har det så langt jeg er informert, ikke vært nye soppangrep, men i det aktuelle rommet i kjeller vises dette.

Innhold

Hovedetasje: hall m/trapp, stue, spisestue, kjøkken, trapperom og soverom.

Loft: gang, loftstue, toalettrom, bad og 2 soverom.

Kjeller: grovkjeller som inneholder 5 boder/

lagerrom. Er ikke målbart pga. lav takhøyde.

Standard

Både enebolig og uthus har lav standard og trenger en del renovering. Taktekking er av eldre betongtakstein og må skiftes/utbedres. Drenering er mest sannsynlig fra byggeår og det må derfor dreneres på nytt. Trapp ned til kjeller må ha større oppgraderinger ift. skade på trapp samt gjøres tiltak mtp. sikkerhet. Det er fukt i kjeller og må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt/råteskade samt utbedre råteskadene. Alle rom trenger overflatebehandling. Bad i andre etasje er eldre slitt bad som ikke vil holde tett ved en lekkasje. Dette rommet trenger større oppgraderinger. Se tilstandsrapport for mer detaljert.

Innvendige vannledninger er av eldre kobber og jernrør. Det er eldre avløpsrør av støpejern. Utvendige avløpsrør er av ukjent type og vannledninger er av jernrør. Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger. Sikringsskapet er plassert i gangen på loftet og er blitt oppgradert med automatsikringer med merkede kurser. Deler av anlegget er fra byggeår og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

Uthus med garasje er på 46 kvm. og inneholder lagerrom samt garasje uten port. Her må det beregnes en del vedlikehold med enkelte oppgraderinger. Det er eldre slitte vinduer og dør.

Kledningen ligger nær bakkenivå på baksiden med tanke på oppsug av fuktighet og dermed skader. Anbefaler å montere takrenner på hele bygget for å unngå ekstra fuktbelastning på fasader.

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:

Taktekking:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkningen.

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Taksteinen er slitt og det er kun bord som undertekking. (ikke papp)

Konsekvens/tiltak

- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Taktekkingen med lekter må beregnes og byttes i sin helhet. Da må det legges en undertekking på takbord og mulig deler av undertaket må skiftes.

Utvendige dører - 2:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Større skader på ytterdør i kjeller og råteskader på kjellerlemmen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdøren må byttes i sin helhet og kjellerlemmen må utbedres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Vurdering av avvik:

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

- Det er avvik:

Eldre slitt balkong med større skjevheter og slitt/skadet tekking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Balkongen må beregnes og bygges opp på nytt. Se også punkt veggkonstruksjon.

Rom Under Terreng:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

- Det er avvik:

Det har trukket opp fuktighet i enkle skillevegger av panel som har resultert i råteskader. Innsig av vann flere plasser og en god del fuktmerker på grunnmur. Noe god del fuktvandring ble registrert ved søk i nedre del av grunnmur og direkte på støpte gulv med en fuktighetsindikator. Dette har sammenheng med at det ikke ble brukt fuktspærre (plast) under gulvstøpen og fundamenter i denne byggeperioden som gjør at

det alltid vil kunne bli noe oppsug av jordfuktighet. Innsiget av fuktighet skyldes mangel/defekt drenering og fuktsikring av grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Det er viktig at ikke grunnmur blir foret ut og lukket inne før årsaken til fuktighet er blitt utbedret. (Bruksendring i fra grovkjeller) Se også punkt drenering vedrørende kostnad.

Innvendige trapper - 2:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Trappen har store skader.

Større skader på flere trappetrinn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Større oppgraderinger av skader på trapp og gjøre tiltak med tanke på sikkerhet.

Våtrom > Loft > Bad > Generell:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Drenering:

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Nedløp og beslag:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

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

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

- Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav. Utskiftning av takrenner med tilhørende deler i samband med bytting av taktekking må beregnes.

Utvendig veggkonstruksjon:

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

En del skjevheter på fasade ved balkong på loftet og kledningen er noe slitt med noe råteskader i bunnstokk

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Andre tiltak:
Skjevheter med balkong må undersøkes nærmere. Ellers må det beregnes en del vedlikehold med enkelte utskiftninger nå og på noe sikt. Vist kledningen byttes på hele fasader må det opprettes bedre lufting bak kledningen.

Takkonstruksjon/Loft:

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.
Har tidligere vært lekkasjer i rundt begge piper som har resultert i noe skader på undertaket og vises også i himling på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Det må forventes at deler av undertaket og noen bjelker må skiftes ut i samband med ny takteking. Anbefaler at det blir satt inn ventiler i alle gavlvegger som vil øke luftsirkulasjonen av kaldtloftet.

Innvendige overflater:

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Ingen fukt ved søk i disse områder på befaringen.

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. Gjeder i begge etasjer og ujevn gulvstøp i grovkjeller. Kan også se en del nedbøyning av gulvbjelker i begge stuer.
- 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.
- Rommene fungerer greit med disse avvik.

Pipe og ildsted:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Konsekvens/tiltak
 - Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det er viktig at det blir foretatt en gjennomgang av fagfolk på pipe som ikke har vært i bruk på mange år, vist den skal takes i bruk på nytt.

Innvendige trapper:

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kjøkken > Hoved > Kjøkken > Overflater og innredning:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Gjelder spesielt plastikkuffer.
- Konsekvens/tiltak
 - Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

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.

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Elektrisk anlegg:

Se tilstandsrapport.

Grunnmur og fundamenter:

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.
- Det er avvik:
Grunnmur har forvitret enkelte steder. (Gått noe i oppløsning)
- Konsekvens/tiltak
 - Lokal utbedring må utføres.

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.

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

Vinduer - 2:

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Konsekvens/tiltak
 - Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Det må beregnes noe vedlikehold med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.

Radon:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kjøkken > Hoved > Kjøkken > Avtrekk:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres over komfyr.

Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Er en mindre ventil i himling uten deksel.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

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.

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 plass til parkering på egen eiendom og i garasje.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel. Selger opplyser at det drypper litt vann i vannlåsen under kjøkkenbenken ved bruk.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe samt vedovn i stue/spisestue.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 700 000

Info kommunale avgifter

Fakturert beløp i 2023:

Avløp: 3 848,14 kr

Feiing: 481,25 kr

Renovasjon: 4 010,00 kr

Vann: 2 195,14 kr

Sum: 10 534,53 kr

Formuesverdi primær år 2022

Kr 533 093

Formuesverdi sekundær år 2022

Kr 2 025 753

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

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 50, bruksnummer 118 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:

4219/50/118:

10.12.1943 - Dokumentnr: 100546 - Erklæring/avtale Grensegangssak

Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.1996 - Dokumentnr: 13406 - Best. om vann/kloakkledn.

08.11.1926 - Dokumentnr: 800124 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhets opprettet fra:

Knr:4219 Gnr:50 Bnr:113

01.01.2020 - Dokumentnr: 1652105 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0937 Gnr:50 Bnr:118

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen grenser til offentlig vei.,
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp

Regulerings og arealplaner

Delareal 1 813 m
Formål: Boligbebyggelse

Delareal 18 m
Formål: Veg

Delareal 31 m
Formål: Annen veggrunn - tekniske anlegg

Adgang til utleie

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

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.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med megler. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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

1 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

42 500 (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))

43 740 (Omkostninger totalt)

58 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

61 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 743 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 758 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 761 640 (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 43 740

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 dekningsalg 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.550,- oppgjørshonorar kr. 6.000,- og visninger kr. 2.500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 62.500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle utlegg Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Tommy Svendsen

Eiendomsmegler

tommy.svendsen@aktiv.no

Tlf: 464 32 223

Ansvarlig megler

Tommy Svendsen

Eiendomsmegler

tommy.svendsen@aktiv.no

Tlf: 464 32 223

Sør-Vest Megleren AS, Fiboveien 2 A

4580 Lyngdal

Tlf: 383 30 099

Salgsoppgavedato

11.11.2024

Tilstandsrapport

Hovslagervegen 12, 4735 EVJE

EVJE OG HORNNES kommune

gnr. 50, bnr. 118



Sum areal alle bygg: BRA: 161 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 21.10.2024

Rapportdato: 24.10.2024

Oppdragsnr.: 20127-1755

Referansenummer: JL1306

Autorisert foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad

Vår ref: Arild Breive



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



Oppdragsnr.: 20127-1755

Befaringsdato: 21.10.2024

Side: 2 av 27

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 - Byggeår: 1929

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av eldre betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og balkong ut i fra loftstue.

Eldre takrenner med tilhørende deler og begge piper er blitt helbeslått over tak.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Har eldre liggende bordkledning av type dobbelfals med staff og en bunnstokk mot grunnmur.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med under og påbord som undertak.

Kaldtloftet ble vurdert i fra en inspeksjonsluke i gangen.

Nyere vinduer på loftstue og kjeller.

Ellers er det noe eldre vinduer av forskjellige typer og årganger. Noen glass har vært byttet. Nyere balkongdør på loftstue med høy brystning og en teak hoveddør med glass som trenger noe utvendig vedlikehold.

Større skader på ytterdør i kjeller og råteskader på kjellerlemmen.

Luftbalkong ut i fra loftstue på kvisten.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Belegg, laminat og teppe.

Himling: Malt panel, større himlingsplater og synlige gulvbjelker i hovedetasjen.

Vegger: Tapet og malt panel.

En del fuktmerker/skader etter lekkasjer i rundt piper. Ellers har de fleste overflater normal slitasje ut i fra alder på disse.

Etasjeskiller er av trebjelkelag med furugulv i mellom etasjer.

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

To eldre opprinnelige teglsteinspiper. Eier opplyser at ene pipen ikke har vært i bruk på mange år.

Vedovn i spisestue og loftstue. Sotluker i grovkjeller.

Synlig grunnmur i rundt hele grovkjeller. (Ingen utforede vegger) Er installert en avfukter som var skrudd av på beforingen.

Hulltaking er ikke foretatt i rom under terreng.

Rommene har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Boligen har malt tretrapp som er blitt teppebelagt til loftet.

Malt tretrapp til kjeller.

Innvendig har boligen eldre malte fyllingsdører med fire spegler og to finerdører til kjøkken.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Eldre slitt bad som ikke vil holde tett ved en lekkasje og trenger større oppgraderinger.

Fuktmåling er foretatt i fra kottet som har åpen knevegg, uten å påvise unormale forhold.

Måleresultat: 7,8 vektprosent.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Malt panel med synlige gulvbjelker i himling, våtromstapet over kjøkkenbenken, gulvbelegg, malt panel og tapet på vegger.

Eldre innredning med slette fronter.

Eldre vifte i ytterveggen som er plassert et stykke i fra komfyr.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:

Gulvbelegg, malt panel i himling og på vegger.

Vvs utstyr er funnet i bra stand ut i fra alder.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av eldre kobber og jernrør.

Det er eldre avløpsrør av støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe i stue.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringskapet er plassert i gangen på loftet og er blitt oppgradert med automatsikringer med merkede kurser. Deler av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er mest sannsynlig i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering. Ukjent fuksikring av grunnmur.

Støpt tykk grunnmur i fra byggeåret og antar at det er støpte stripefundamenter under grunnmur som var nokså vanlig i denne byggeperioden.

Svak skråned tomt i rundt selve boligen.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegninger i kommune sitt arkiv.

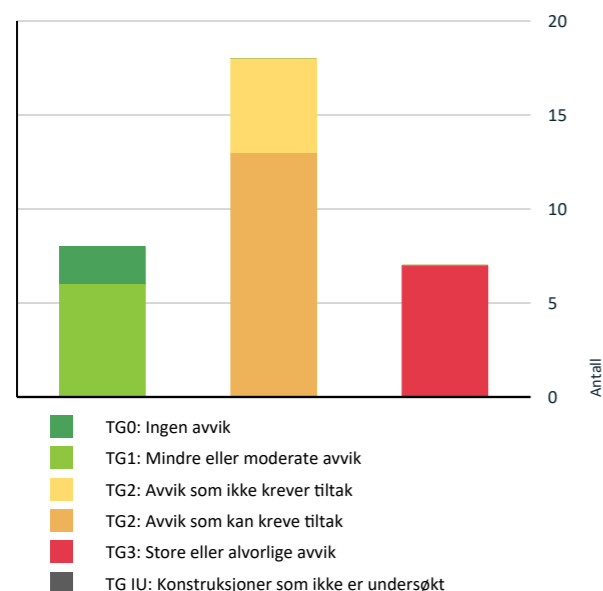
Uthus med garasje.

- Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegninger i kommune sitt arkiv.

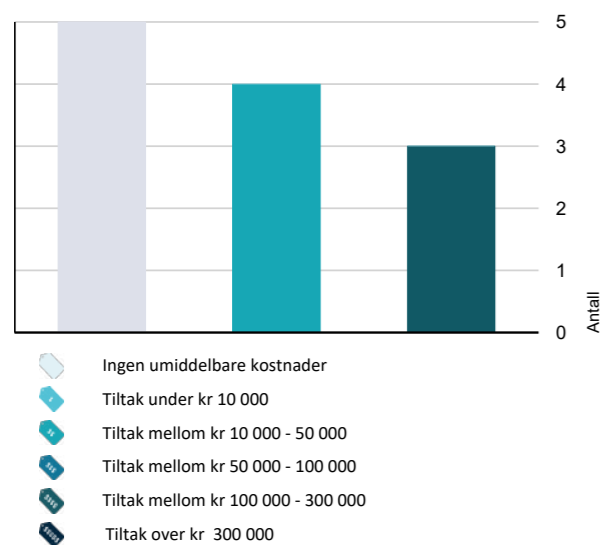
Sammendrag av boligens tilstand

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

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- Våtrom > Loft > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [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 > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Kjøkken > Hoved > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1929

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av eldre betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og balkong ut i fra loftstue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taksteinen er slitt og det er kun bord som undertekking. (ikke papp)

Konsekvens/tiltak

- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Taktekkingen med lekter må beregnes og byttes i sin helhet. Da må det legges en undertekking på takbord og mulig deler av undertaket må skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Kun bord som undertekking.



Deler av taktekkingen.

Nedløp og beslag

Eldre takrenner med tilhørende deler og begge piper er blitt helbeslått over tak.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Utskiftning av takrenner med tilhørende deler i samband med bytting av taktekking må beregnes.

Tilstandsrapport



Piper er blitt helbeslått etter lekkasjer.



Eldre takrenner.



Vann i fra taknedløp må ledes bort i fra grunnmur.

Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Har eldre liggende bordkledning av type dobbelfals med staff og en bunnstokk mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

En del skjevheter på fasade ved balkong på loftet og kledningen er noe slitt med noe råteskader i bunnstokk

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Andre tiltak:

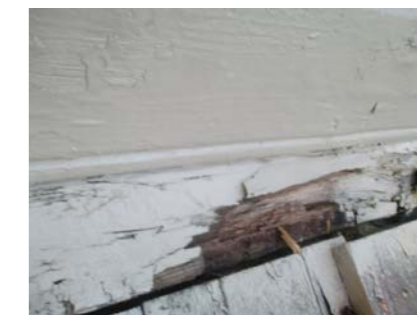
Skjevheter med balkong må undersøkes nærmere. Ellers må det beregnes en del vedlikehold med enkelte utskiftninger nå og på noe sikt. Vist kledningen byttes på hele fasader må det opprettes bedre lufting bak kledningen.



Skjevheter. Mulig balkong har dratt kledningen noe ut.



Lite tilgang på luft ved grunnmur.



Noe råteskader på bunnstokk.



Deler av kledningen med tilhørende belistninger.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med under og påbord som undertak.
Kaldtloftet ble vurdert i fra en inspeksjonsluke i gangen.

Vurdering av avvik:

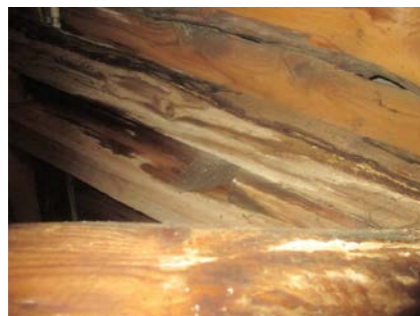
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Har tidligere vært lekkasjer i rundt begge piper som har resultert i noe skader på undertaket og vises også i himling på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det må forventes at deler av undertaket og noen bjelker må skiftes ut i samband med ny taktekkning. Anbefaler at det blir satt inn ventiler i alle gavlvegger som vil øke luft sirkulasjonen av kaldtloftet.



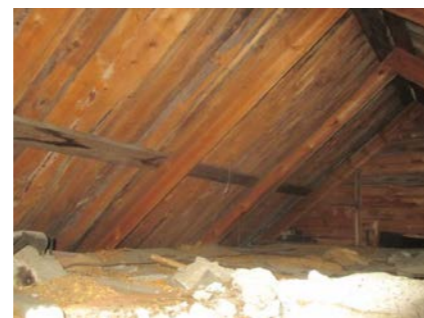
Skade på undertaket og bjelke etter lekkasje ved pipe.



Deler av kaldtloftet.



En del merker på undertaket av bord.



Deler av takkonstruksjonen.

TG 1 Vinduer

Nyere vinduer på loftstue og kjeller.

TG 2 Vinduer - 2

Ellers er det noe eldre vinduer av forskjellige typer og årganger. Noen glass har vært byttet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Noe slitasje på utvendig karm og ramme.

TG 3 Dører - 2

Større skader på ytterdør i kjeller og råteskader på kjellerlemmen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Større skader på ytterdør i kjeller og råteskader på kjellerlemmen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdøren må byttes i sin helhet og kjellerlemmen må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Defekt ytterdør og råteskader på kjellerlemmen

TG 1 Dører

Nyere balkongdør på loftstue med høy brystning og en teak hoveddør med glass som trenger noe utvendig vedlikehold.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Luftbalkong ut i fra loftstue på kvisten.

Vurdering av avvik:

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

Eldre slitt balkong med større skjevheter og slitt/skadet tekkning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Balkongen må beregnes og bygges opp på nytt. Se også punkt veggkonstruksjon.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Deler av balkongen.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Belegg, laminat og teppe.

Himling: Malt panel, større himlingsplater og synlige gulvbjelker i hovedetasjen.

Vegger: Tapet og malt panel.

En del fuktmerker/skader etter lekkasjer i rundt piper. Ellers har de fleste overflater normal slitasje ut i fra alder på disse.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Ingen fukt ved søk i disse områder på befaringen.



Rundt pipe i gangen.

Tilstandsrapport



Rundt pipe på loftstue.



Yttervegg i trappoppgangen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag med furugulv i mellom etasjer.

Vurdering av avvik:

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

Gjeder i begge etasjer og ujevn gulvstøp i grovkjeller. Kan også se en del nedbøyning av gulvbjelker i begge stuer.

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.

Rommene fungerer greit med disse avvik.

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

To eldre opprinnelige teglsteinspiper. Eier opplyser at ene pipen ikke har vært i bruk på mange år. Vedovn i spisestue og loftstue. Sotluker i grovkjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det er viktig at det blir foretatt en gjennomgang av fagfolk på pipe som ikke har vært i bruk på mange år, vist den skal takes i bruk på nytt.



Vedovn i loftstue.



Ovn i spisestue.



Sotluke i grovkjeller.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Synlig grunnmur i rundt hele grovkjeller. (Ingen utforede vegger) Er installert en avfukter som var skrudd av på befaringen. Hulltaking er ikke foretatt i rom under terreng. Rommene har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er avvik:

Det har trukket opp fuktighet i enkle skillevegger av panel som har resultert i råteskader. Innsig av vann flere plasser og en god del fuktmerker på grunnmur.

Noe god del fuktvandring ble registrert ved søk i nedre del av grunnmur og direkte på støpte gulv med en fuktighetsindikator.

Det har sammenheng med at det ikke ble brukt fuktspærre (plast) under gulvstøpen og fundamenter i denne byggeperioden som gjør at det alltid vil kunne bli noe oppsug av jordfuktighet. Innsiget av fuktighet skyldes mangel/defekt drenering og fuktsikring av grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Det er viktig at ikke grunnmur blir foret ut og lukket inne før årsaken til fuktighet er blitt utbedret. (Bruksendring i fra grovkjeller)

Se også punkt drenering vedrørende kostnad.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innsig av vann.



Innsig av vann og fuktmerker på grunnmur.



Har trukket opp fuktighet i skillevegger.

TG 3 Innvendige trapper - 2

Malt tretrapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen har store skader.

Større skader på flere trappetrinn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Større oppgraderinger av skader på trapp og gjøre tiltak med tanke på sikkerhet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Malt kjellertrapp uten rekkverk.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp som er blitt teppebelagt til loftet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Tilstandsrapport



Teppebelagt trapp til loftet.



Store åpninger i rekkverk rundt trapp på loftet.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen eldre malte fyllingsdører med fire spegler og to finerdører til kjøkken.

VÅTROM

LOFT > BAD

TG 3 Generell

Eldre slitt bad som ikke vil holde tett ved en lekkasje og trenger større oppgraderinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Gammel sluk i gulvet.



Sevante.



Badekar med panel på vegger.



Skader på panel under badekar.

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Fuktmåling er foretatt i fra kottet som har åpen knevegg, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 7,8 vektprosent.



Fuktmåling i fra kottet som har åpen knevegg.

KJØKKEN

HOVED > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Malt panel med synlige gulvbjelker i himling, våtromstapet over kjøkkenbenken, gulvbelegg, malt panel og tapet på vegger. Eldre innredning med slette fronter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Gjelder spesielt plastikkuffer.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



Deler av innredningen.

HOVED > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Eldre vifte i ytterveggen som er plassert et stykke i fra komfyr.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres over komfyr.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Eldre vifte i ytterveggen.

SPESIALROM

LOFT > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:

Gulvbelegg, malt panel i himling og på vegger. Vvs utstyr er funnet i bra stand ut i fra alder.

Vurdering av avvik:

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

Er en mindre ventil i himling uten deksel.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Deler av toalettrommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av eldre kobber og jernrør.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- 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.



Innendig stoppekran med vannmåler er plassert i grovkjeller.

TG 2 Avløpsrør

Det er eldre avløpsrør av støpejern.

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.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.



Avløpsrør i fra kjøkkenbenken.



Eldre soilrør.



Eldre soilrør med stakeluke i kjellergulvet.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i stue.



Varmepumpe i stue.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- 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



Berder er plassert i grovkjeller ved trapp.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert i gangen på loftet og er blitt oppgradert med automatsikringer med merkede kurser. Deler 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 1929.
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 Ingen ting gjort i mitt eierskap.
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?
Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

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

Inntak og sikringskap

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



Sikringsskapet er plassert i gangen på loftet.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 bygningsakkreditering har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på 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

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er mest sannsynlig i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering. Ukjent fuktsikring av grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt tykk grunnmur i fra byggeåret og antar at det er støpte stripefundamenter under grunnmur som var nokså vanlig i denne byggeperioden.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.
- Det er avvik:

Grunnmur har forvitret enkelte steder. (Gått noe i oppløsning)

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Noen sprekker enkelte steder.

Tilstandsrapport



Deler av grunnmur.

TG 0 Terrenghold

Svak skråned tomt i rundt selve boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og vannledninger er av jernrør. 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.

Bygninger på eiendommen

Uthus med garasje.



Anvendelse

Byggeår
1930

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere under enkel beskrivelse av konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

- Fundamentert ved hjelp av en støpt ringmur som har noen sprekker.
- Sperrekonstruksjon med bord som undertak på uthuset.
- Ingen undertak i garasjedelen som kan resultere i noe kondensering til tider.
- Nyere takteking av stål/aluminiumsplater på uthuset.
- Takteking av rustet bølgeblekkplater på garasjedelen.
- Anbefaler å montere takrenner på hele bygget for å unngå ekstra fuktbelastning på fasader.
- Er byttet en del kledning i senere tid.
- Kledningen ligger nær bakkenivå på baksiden med tanke på oppsug av fuktighet og dermed skader.
- Eldre slitte vinduer og dør.
- Ingen port til garasjedelen.
- Det er ikke støpt gulv i garasjedelen.
- Ellers må det beregnes en del vedlikehold med enkelte oppgraderinger ut i fra alder på de forskjellige bygningselementer.

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. Arealat gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

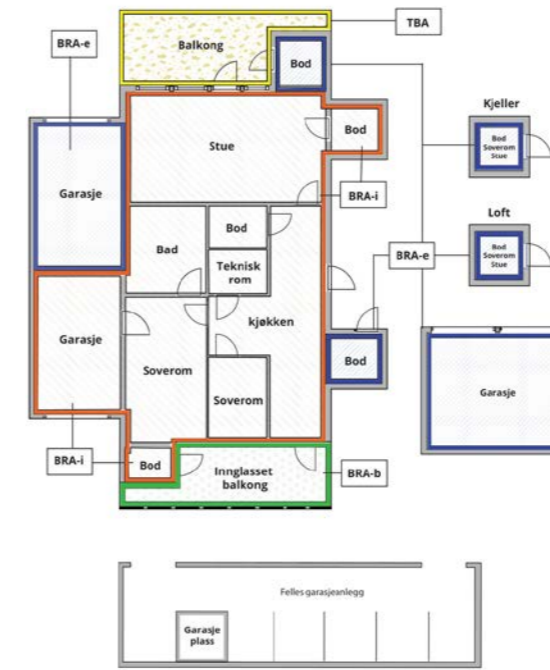
Hva er måleverdig areal?

Arealat 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Hoved	64			64			64
Loft	51			51	2	12	63
Kjeller						53	53
SUM	115				2	65	180
SUM BRA	115						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved	Hall m/trapp , Stue , Spisestue , Kjøkken , Trapperom , Soverom		
Loft	Gang , Loftstue , Toalettrom , Bad , Soverom , Soverom 2		
Kjeller			

Kommentar

Grovkjeller inneholder 5 boder/lagerrom og er ikke målbart pga. lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen tegninger i kommune sitt arkiv.

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:

Uthus med garasje.

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hoved		27		27	
Underetasje		19		19	
SUM		46			
SUM BRA	46				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved		Lagerrom	
Underetasje		Garasje	

Kommentar

Garasje er tatt med i arealberegningen, selv det ikke er noen port.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen tegninger i kommune sitt arkiv.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	115	0
Uthus med garasje.	0	46

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.10.2024	Torleif Fjellestad	Takstingeniør
	Arild Breive	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4219 EVJE OG HORNNES	50	118		0	1862.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hovslagervegen 12

Hjemmelshaver
Breive Arild

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2024	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.10.2024		Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	22.10.2024		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	23.10.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	24.10.2024		Finnes ikke		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

• Bygningsesakkyndig 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. Bygningsesakkyndig 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 bygningsesakkyndig 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.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/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/JL1306>

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.	
1408240226	
Selger 1 navn	
Arlid Breive	
Gateadresse	
Hovslagervegen 12	
Poststed	Postnr
EVJE	4735
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	7
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	If
Polise/avtalenr.	8242774

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: AB

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja

- 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 arvet boligen etter min søster som døde i mars 2024 og har derfor ikke bodd i boligen selv. Så min kjennskap til boligen er basert på informasjon jeg fikk av min søster og mine observasjoner etter overtakelsen.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arild Breive	c15694348bcb4b101ddee5c 6c24128346fe4c72c	17.10.2024 12:34:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1408240226

Document reference: 1408240226

- 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>



Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Evje og Hornnes kommune

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	118	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	68238986	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	167789021	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Hovslagervegen 12, 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
20.03.2014	Branntilsyn	13.12.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

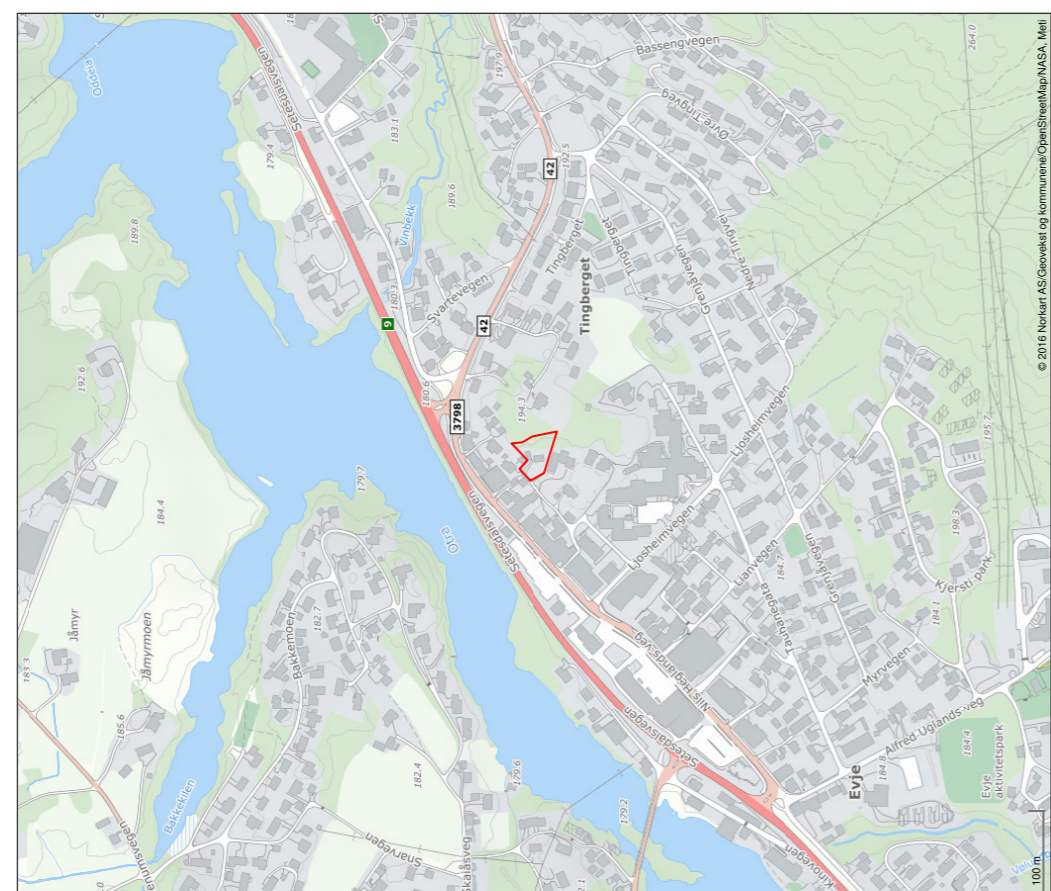
Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 68238986

BruksenhetId	68239064	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	167789013	Bruksenhetsnummer	0000



Oversiktskart for eiendom 4219 - 50/118//



Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse

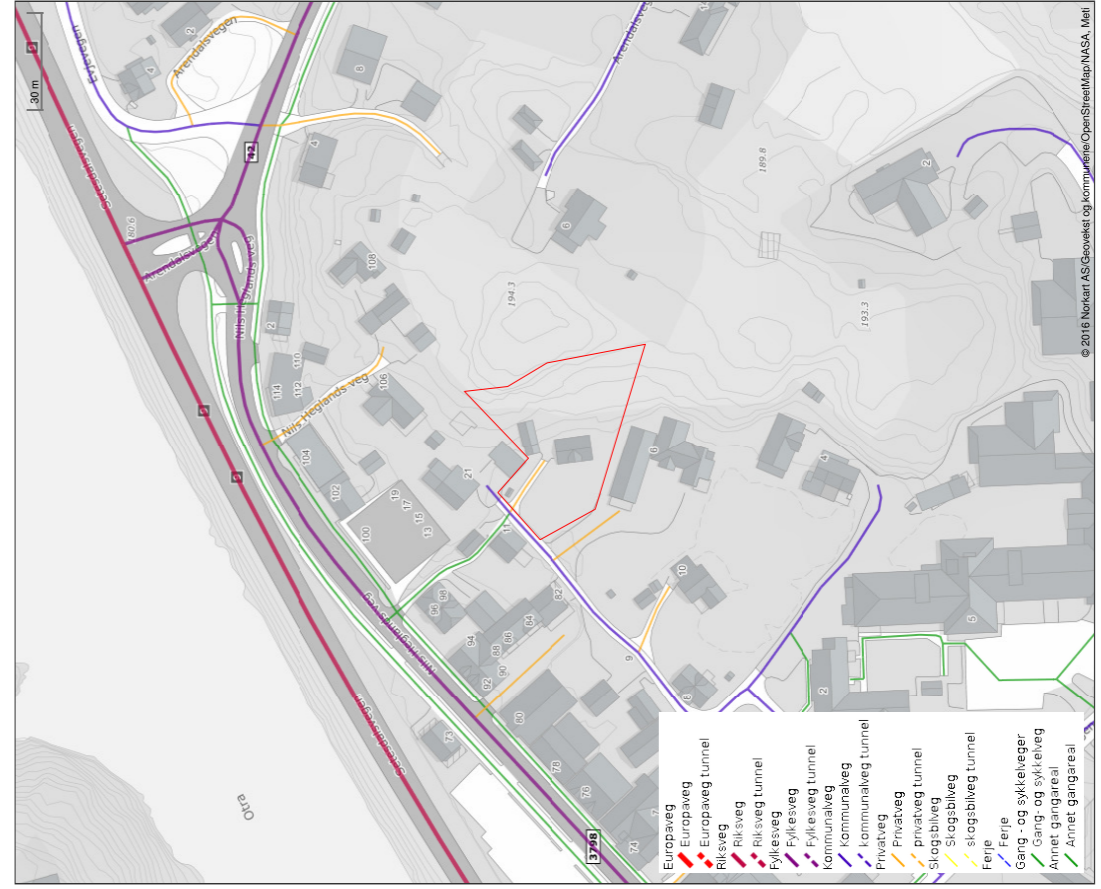
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 68239064.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

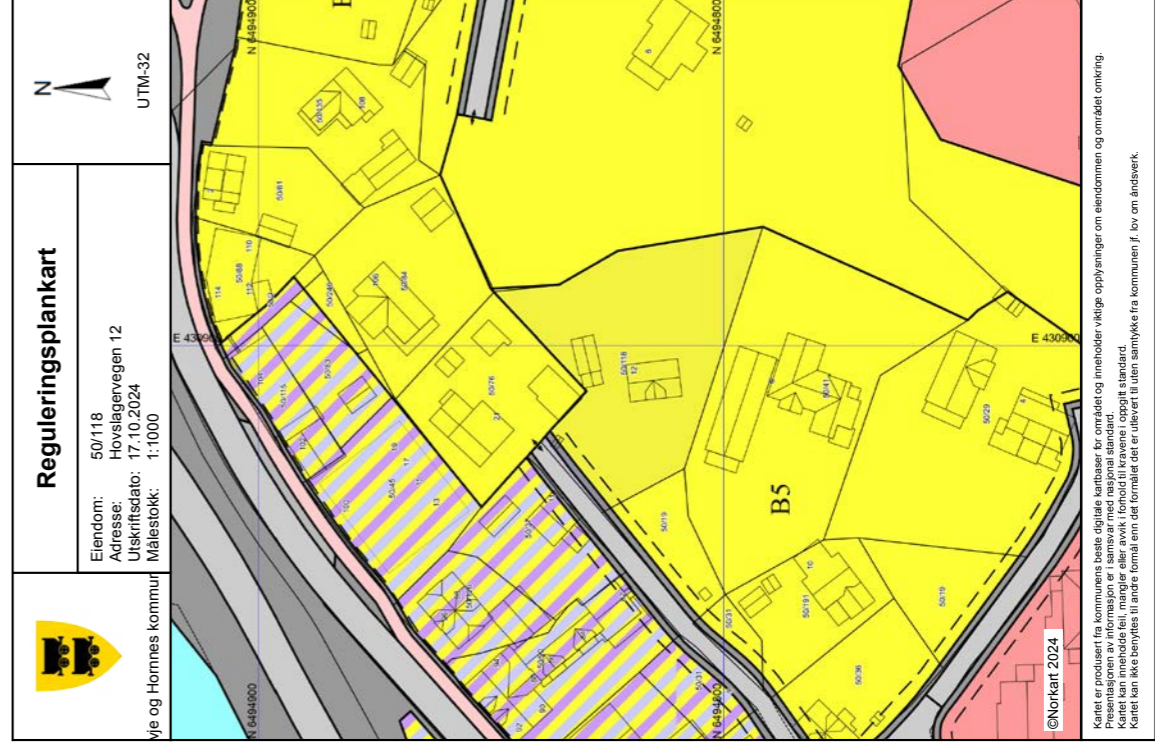
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 17.10.2024

Vegstatuskart for eiendom 4219 - 50/118//



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.



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.

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	FOLLERÅS	Beregnet areal	1862.4
Etablert dato	08.11.1926	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	06.04.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetshøving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	03.11.2021 08.11.2021	2021/698		50/37, 50/45, 50/76, 50/84, 50/101, 50/116, 50/118, 50/126
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	50/118
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Skylddeling	08.11.1926			50/113, 50/118
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6494825.45	430897.29		Ja	1862.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BREIVE ARILD F080448*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	GRENJÅVEGEN 24 4735 4735 EVJE	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Hovslagervegen 12

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4735 EVJE	Kirkesogn	05050204 Evje og Hornnes
Grunnkrets	103 Evje sentrum	Tettsted	3603 Evje
Valgkrets	1 Evje		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	167789021		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	167789013		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 167789021: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	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	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		14.09.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hovslagervegen 12	H0101	50/118	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0

2: Bygning 167789013: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	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		-	50/118	-	-	-	-	-



Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

Utskriftsdato: 17.10.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Evje og Hornnes kommune

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	118	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hovslagervegen 12, 4735 EVJE								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
64129872	536	04.10.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	3

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

Utskriftsdato: 17.10.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Evje og Hornnes kommune

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	118	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hovslagervegen 12, 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-kg-gjeldende-bestemmelser.pdf						
Delarealer	<table> <tr> <td>Delareal</td> <td>1 862 m²</td> </tr> <tr> <td>KPHensynsonenavn</td> <td>201115</td> </tr> <tr> <td>KPDetaljering</td> <td>Reguleringsplan skal fortsatt gjelde</td> </tr> </table>	Delareal	1 862 m ²	KPHensynsonenavn	201115	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Delareal	1 862 m ²						
KPHensynsonenavn	201115						
KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde						

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201115
Navn	Områdeplan Evje sentrum

Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.01.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/1031/141121-bestemmelser-201115.pdf
Delarealer	Delareal 1 813 m ² Formål Boligbebyggelse Felt navn B5
	Delareal 18 m ² Formål Veg Felt navn o_V3
	Delareal 31 m ² Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg Felt navn VT



Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

Utskriftsdato: 17.10.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Evje og Hornnes kommune

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	118	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hovslagervegen 12, 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	3 848,14 kr
Feiing	481,25 kr
Renovasjon	4 010,00 kr
Vann	2 195,14 kr
Sum	10 534,53 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	4 m3	19,69 kr	1/1	0 %	78,75 kr	59,06 kr
Abonnem.gebyr avløp	1 stk	4 230,00 kr	1/1	0 %	4 230,00 kr	3 172,50 kr
Å konto avløp	4 m3	34,31 kr	1/1	0 %	137,25 kr	102,94 kr
Std Renovasjon	1 stk	4 010,00 kr	1/1	0 %	4 010,00 kr	3 007,50 kr
Feiing/Tilsyn 2024	1 stk	453,00 kr	1/1	0 %	453,00 kr	453,00 kr
				Sum	11 099,00 kr	8 437,50 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

REGULERINGSBESTEMMELSER OMRÅDEREGULERING FOR EVJE SENTRUM, PLANID 201115.

Dato: 23.10.2010
Dato for siste revisjon etter ME PS 115/14: 21.11.2014
Dato for kommunestyrets vedtak PS 3/13 : 24.01.2013

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense. Ved siden av disse bestemmelsene gjelder også lov om Lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27.06.2008 (pbl) med forskrifter.

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende formål:

- 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG** (pbl § 12-5)
Boligbebyggelse - B1 – B7
Institusjon II
Kirke/ annen religionsutøvelse - KR 1
Hotell/ overnatting H1
Bolig/ forretning/ kontor – B/F/K 1 – B/F/K 7
- 2. SAMFERDSELSANLEGG** (pbl § 12-5)
Veg
Gang/ sykkelveg
Annen veggrunn
Parkeringsplasser
- 3. LANDBRUKS-, NATUR og FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT** (pbl § 12-5)
Friluftsområde
- 4. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG** (pbl § 12-5)
Friluftsområde

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6 er det lagt inn følgende hensynssoner:

- 1. FARESONER**
Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- 2. BEVARING**

III

I medhold av plan og bygningslovens § 12-7 gis følgende felles bestemmelser

§ 1 Fellesbestemmelser

- a) Kommunens utvalg for plan- og byggesaker fatter bestemmelse på detaljeringsgrad for situasjonsplan for hvert enkelt utbyggingsprosjekt innenfor planområdet, og godkjenner denne. Minimumsinholdet i en slik plan er tomtegrenser (eksisterende og evt. nye), bygningers plassering, høyde og etasjetall på bygninger, varelevering, parkeringsplasser og interne veier. I tillegg skal det leveres støyberegning for det aktuelle tiltaket.
- b) Innenfor hele planområdet tillates fri etablering av vann og avløpsanlegg etter behov. For nødvendig fremføring av strøm, telelinjer, fiber e.l. gjelder tilsvarende. Disse skal legges som jordkabel innenfor planområdet.
- c) Nye bygg, gater, veier, møteplasser, fortau og sykkelgater skal være universell utformet. Offentlige områder skal profileres ut fra kommunens gruvehistorie og byggetradisjon/ materialbruk.
- d) Bygninger/ eiendommer som gjennom denne reguleringsplanen blir omregulert til annet bruk enn i dag, kan fortsette sin eksisterende bruk/ virksomhet inntil det søkes gjort endringer på byggene/ eiendommene som er søknadspliktige etter pbl.
- e) Etter at denne planen med bestemmelser er vedtatt, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med denne.

IV

I medhold av plan og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygg innenfor planområdet:

§ 2 Bebyggelse og anlegg

§ 2.1 Fellesbestemmelser for områder avsatt til bebyggelse og anlegg

- a) Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser, der det i plankartet er vist i plankartet. Der det ikke er vist i plankartet, er det gitt egne bestemmelser for avstand til nabogrense i bestemmelsene.
- b) Nye bygg skal oppføres med trepanel, og ha saltak med takvinkel mellom 25 og 40°. Mindre takoppbygg, arker o.l. kan godkjennes.
- c) Oppgitt gesimshøyde og mønehøyde skal regnes ut fra gjennomsnittlig høyde på tomte/ området før opparbeidelse begynner.

- d) Det skal oppfordres til å bygge på en miljøvennlig måte og med energisparende tiltak.
- e) Større fasader skal arkitektonisk brytes ned slik at volumet fremstår i mer småskala form.
- f) Areal for plassering av søppeldunker skal inntegnes i forbindelse med byggemelding.

§ 2.2.0 Utfyllende bestemmelser for boligområdene B1 og B2

- a) Området skal benyttes til boligbebyggelse med tilhørende garasjer og utendørs boder.
- b) Bygg skal plasseres innen for byggegrense som er vist på plankart. Mot nabogrense kan man plassere bygg med en vegg inntil 1.5 meter fra grense.
- c) Bebyggelsen kan utføres som leilighetsbygg, rekkehus, eller frittliggende eneboliger. %T-BYA for hver enkelt eiendom, eller de eiendommer som sammen inngår et felles utbyggingsprosjekt skal være max 35 %. Areal for parkering medregnes ikke i %T-BYA.
- d) Det skal være minimum 25 kvm uteareal pr boenhet på egen eiendom, eller de eiendommer som inngår i et felles utbyggingsprosjekt.
- e) Bygninger med boligdel kan oppføres med en gesimshøyde maks 6.5 meter og mønehøyde på maks 9,0 meter. Arker og kvister kan ha gesimshøyde maks 8,0 meter. Takoppløft kan være maks 1/3 av husets mønelengde. Frittliggende garasjer og utendørs boder kan oppføres med en gesimshøyde maks 3 meter og mønehøyde maks 5,5 meter.
- f) Rekkehus og eneboliger skal ha 2 parkeringsplasser på egen tomt. For eneboliger med utleieenhet skal det ytterligere være 1 parkeringsplass pr. utleieenhet på egen tomt.
- g) Leilighetsbygg skal ha 1.5 parkeringsplass pr boenhet på egen eiendom, eller de eiendommer som inngår i et felles utbyggingsprosjekt.

§ 2.2.1 Utfyllende bestemmelser for boligområdene B5 – B7

- a) Før ny bebyggelse oppføres i disse områdene må det utarbeides en egen detaljreguleringsplan, jf pbl §12-3. Eksisterende bygg kan utvikles innenfor følgende bestemmelser, dog uten at de endrer karakter;
- b) Området skal benyttes til boligbebyggelse med tilhørende garasjer og utendørs boder.
- c) Bygg skal plasseres innen for byggegrense som er vist på plankart. Mot nabogrense kan man plassere bygg med en vegg inntil 1.5 meter fra grense.

- d) Bygninger med boligdel kan oppføres med en gesimshøyde 6.5 meter og mønehøyde 9 meter. Arker og kvister kan ha gesimshøyde maks 8,0 meter. Frittliggende garasjer og utendørs boder kan oppføres med en gesimshøyde maks 3 meter og mønehøyde maks 5,5 meter
- e) Eneboliger skal ha 2 parkeringsplasser på egen tomt. For eneboliger med utleieenhet skal det ytterligere være 1 parkeringsplass pr. utleieenhet på egen tomt.

§ 2.3 Utfyllende bestemmelser for institusjon II

- a) Området skal benyttes til sykehjem, aldersboliger og bofellesskap for PUH i nødvendig grad og utstrekning.
- b) Bygninger kan oppføres med gesimshøyde 8,0 meter og mønehøyde max 10 meter
- c) %T-BYA for hver enkelt eiendom, eller de eiendommer som sammen inngår et felles utbyggingsprosjekt skal være max 35 %. Areal for parkering medregnes ikke i %T-BYA
- d) Det skal avsettes tilstrekkelig med parkeringsareal til gjeldende aktivitet innenfor regulert område.
- e) Arealutnyttelse utover dette skal opparbeides parkmessig og være tilgjengelig for allmennheten.

§ 2.4 Utfyllende bestemmelser for kirke/ annen religionsutøvelse KR

- a) Området skal benyttes til nytt sentrumsnært bedehus i nødvendig grad og utstrekning.
- b) Bygninger kan oppføres med gesimshøyde 7,0 meter og mønehøyde 10 meter.
- c) %T-BYA for eiendommen skal være max 30 %. Areal for parkering medregnes ikke i %T-BYA
- d) Det skal avsettes tilstrekkelig med parkeringsareal til gjeldende aktivitet innenfor regulert område.
- e) Arealutnyttelse utover dette skal opparbeides parkmessig og være tilgjengelig for allmennheten.

§ 2.5 Utfyllende bestemmelser for hotell/ overnatting H1

- Området skal benyttes til hotell, overnatting og serveringsvirksomhet.
- Før ny bebyggelse oppføres eller utvides i dette området må det utarbeides en egen detaljreguleringsplan, jf pbl § 12-3.
- Ved et eventuelt større utbyggingsprosjekt skal hovedhuset på gnr 50 bnr 9 søkes bevart og integrert i prosjektet.
- I en detaljplan skal ny bebyggelse maksimalt utgjøre 1000 m² BRA

§ 2.6.1 Utfyllende bestemmelser for bolig/ forretning/ kontor B/F/K

- I dette området ønsker man blandet formål. Første etasje skal benyttes til næringsvirksomhet – forretning eller kontor. Første etasje skal bygges med minimum 3.5 meters høyde. Andre etasje til næring bolig/ forretning og/eller bolig. En eventuell tredje etasje benyttes til bolig
- Før ny bebyggelse oppføres eller utvides i delområde B/F/K 2,3, 4 og 5 må det utarbeides en egen detaljreguleringsplan, jf pbl § 12-3.
- Bygg skal plasseres innen for byggegrense som er vist på plankart. Mot nabogrense kan man plassere bygg med en vegg inntil 1.5 meter fra grense.
- Større fasader skal arkitektonisk brytes ned slik at volumet fremstår i mer småskala form.
- For boliger skal det minimum avsettes 1,5 parkeringsplass pr. boenhet. 0,5 av kravet på 1,5 plasser pr. bolig defineres som gjesteparkering som kan skje på bakkeplan. Av kravet på 1,5 plasser skal 1,0 plass tilrettelegges under bakken. For næringsvirksomhet skal det minimum avsettes 1 parkeringsplass pr 50 kvm bruksareal for forretning/kontor. For lagerareal regnes 1 parkeringsplass pr 100 m² bruksareal. Av parkeringskravet til næringsvirksomhet regnes 20% som plasser for ansatte som skal tilrettelegges under bakken. 80% av parkeringsbehovet for næringsvirksomhet kan skje på bakkeplan
- For delområdene gjelder følgende særbestemmelser:

Delområde	% T-BYA	Maks Gesimshøyde (cote m.o.h)	Maks. Mønehøyde (cote m.o.h)
B/F/K1	35	191,1	194,5
B/F/K2	50		
B/F/K3			
B/F/K4			

B/F/K6	90	191,6	195,5
B/F/K7	100	195,7	198,7

De gesims og mønehøyder som ikke er angitt skal avklares i forbindelse med detaljplan.

I delområde B/F/K 5 tillates innpasset nytt butikk/kontorareal med samlet maksimalt bruksareal på 15000 m². Utnyttingsgrad for de enkelte eiendommene avklares i detaljplan.

g) Adkomst til næringsbebyggelse i felt B/F/K 5 må løses via Nils Heglands veg.

§ 3 Samferdselsanlegg

§ 3.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg

- Nye samferdselsanlegg skal plasseres og bygges med den størrelse/ bredde som vist på plankart. Dette gjelder også ved større rehabilitering av eksisterende samferdselsanlegg. Utenfor regulert område med formål samferdselsanlegg kan det tillates nødvendig skjæring/ fylling. Disse skal da sås til og gis en parkmessig utforming. Bygging skal skje etter godkjente byggeplaner og utenomhusplaner.
- Eiendom gnr 50 bnr 217 kan benytte gang/ sykkelveg som adkomst til eiendommen.
- Areal innen frisiktsoner skal holdes fri for vegetasjon eller innretninger som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegareal.
- Nye avkjøringer og internveger som blir nødvendige, og som ikke er vist på plankart, skal få sin utforming og størrelse bestemt gjennom utbyggingsavtale med Evje og Hornnes kommune.

§ 4 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

§ 4.1 Friluftsområde

- Områdene skal benyttes til interne turveier.
- I områdene er det tillatt oppført bebyggelse og andre tekniske installasjoner som typisk beriker bruken av området.

V

I medhold av plan og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser hensynssoner innenfor planområdet:

§ 5 Fareområde

§ 5.1 Høyspentkabel

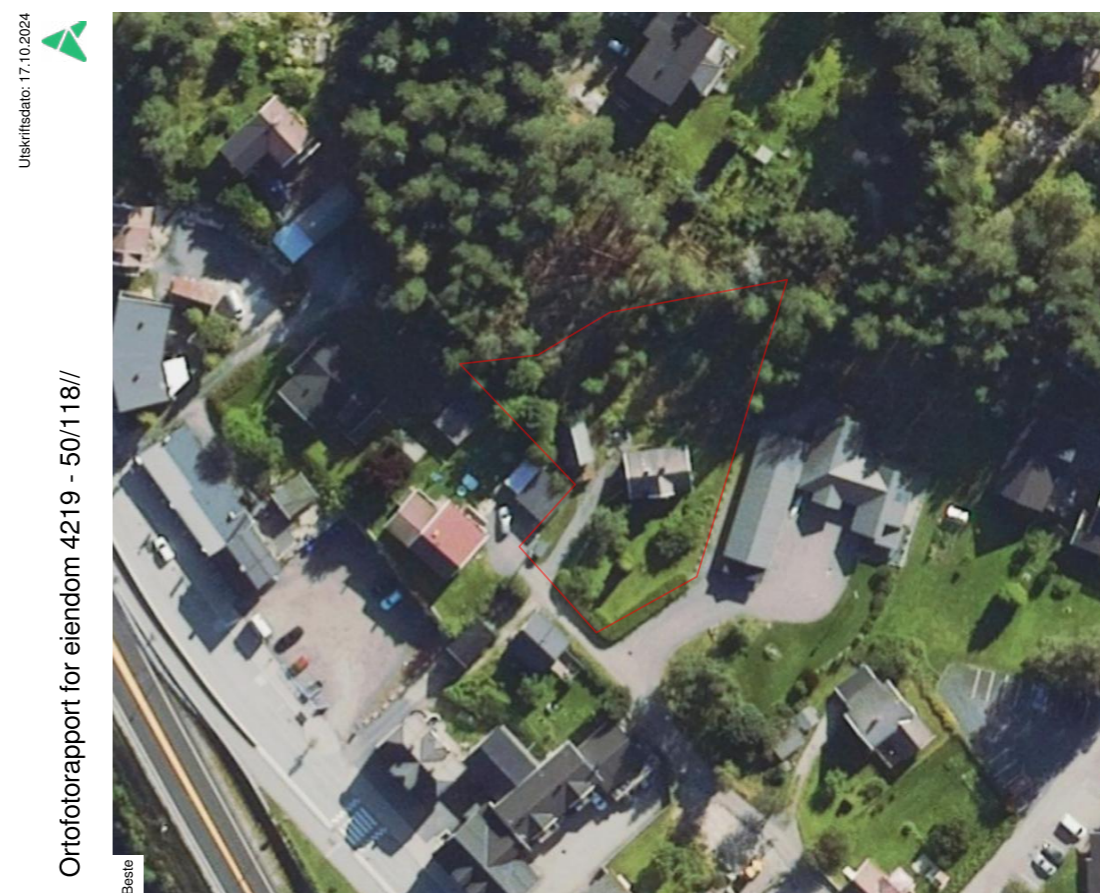
- a) Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan for område B 7 skal ”hensynssone fare” videreføres og gis utfyllende bestemmelser.

§ 5.2. Bevaringsområde – Dølen Hotel

- a) Bestående bebyggelse skal i hovedsak bevares. Riving av hus kan bare skje etter at kommunen har gitt tillatelse.
- b) Ombygging kan tillates når det skjer innenfor rammen av hva den opprinnelige bygningens særpreg tillater. Tilbygg og påbygg kan tillates når det for øvrig ikke forstyrrer oppfattelsen av den opprinnelige bygningen.
- c) Kommunen kan kreve at en bygning blir tilbakeført til opprinnelig utseende etter skade ved rehabilitering og istandsetting.
- d) Nybygg kan tillates når det utformes og plasseres i harmoni med de opprinnelige bygningers og miljøets karakter, målestokk og tradisjon.
- e) Bygninger skal fortrinnsvis fremstå som trehus med en eksteriørutforming som harmonerer med den tradisjonelle utforming av vedkommende bygning.
- f) Ved utskifting av tak kan kommunen kreve taktekkning med svart eller rød tegl- stein. Valming kan i enkelte tilfeller tillates når de harmonerer med takformene til tilstøtende eller nærliggende bebyggelse. Pulttak kan tillates for mindre tilbygg, vindfang o.l. Flate tak tillates ikke.
- g) Takterrasser tillates ikke hvor de er synlige fra gate eller offentlig område. Utsparinger i taket skal trekkes vekk fra gavlvegger og gesimser.
- h) Arkers størrelse og form skal tilpasses bygningenes arkitektur. Takvindu på lett synlige takflater skal begrenses mest mulig og fortrinnsvis gis utseende og plassering som tradisjonelle takluker.
- i) Vinduene skal beholde sin originale utforming. Løse utenpåliggende vindussprosser og tilsvarende falske løsninger tillates ikke.
- j) Eksteriørmessige endringer skal forelegges fylkeskonservatoren i Aust-Agder for uttalelse før behandling.

§ 6 Rekkefølgebestemmelser

- a) Før bestående bussterminal i område B/F/K2 kan bebygges eller nyttes til andre formål skal det være etablert bussterminal annetsteds.
- b) Ved utvikling av boligområde B5-B7 skal bestående avkjørsler til gnr 50 bnr 84, gnr 50 bnr 135, gnr 50 bnr 188 og gnr 50 bnr 319-320 stenges og omlegges til ny atkomstvei gjennom boligfeltet.
- c) Før bygging av rundkjøring i Arendalskrysset skal det utarbeides en detaljreguleringsplan for området.





Kulturminnerapport



Eiendom	4219 50/118	Antall datasett	4
Utskriftsdato	17.10.2024		

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.

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Spjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Lokallister, Enkelminner og Skningsoner
- Kulturminner - Fredete bygninger

	Evje og Hornnes kommune Org.nr.: 964 966 109 Telefon: 37 93 23 00 E-post: post@e-h.kommune.no		Utskriftsdato: 21.10.2024

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	118	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Hovslagervegen 12, 4735 EVJE								

Bygningstegninger

Det foreligger ikke bygningstegninger for denne eiendommen i våre arkiver.	<input checked="" type="checkbox"/>
--	-------------------------------------

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER:

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

	Evje og Hornnes kommune Org.nr.: 964 966 109 Telefon: 37 93 23 00 E-post: post@e-h.kommune.no		Utskriftsdato: 21.10.2024

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	118	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Hovslagervegen 12, 4735 EVJE								

Restanser og legalpant

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Ingen kommunale restanser, ajour pr. 30.09.2024. Vennligst oppgi vannmålerstand ved eierskifte. 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 Feie/tilsyns gebyr kr. 453,-	
---	--

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER:

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

	Evje og Hornnes kommune		Utskriftsdato: 21.10.2024
	Org.nr.: 964 966 109 Telefon: 37 93 23 00 E-post: post@e-h.kommune.no		

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	118	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Hovslagervegen 12, 4735 EVJE								

Ferdigattest / Midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Det foreligger ferdigattest:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Det foreligger midlertidig brukstillatelse:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentarer:	Finnes ikke i våre arkiver	

Generell informasjon

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

Det er ikke utstedt ferdigattest for fritidsboliger bygd før 1998.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFOESPØRSLER:

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

ERKLÆRING

TINGLYST
 02 SEPT. 1996
 Kristiansand byrett
 DAGBOK NR. 13406

Erklæringen gjelder eiendommen gnr. 50, bnr. 118 i Evje og Hornnes kommune.

1. Undertegnede er inneforstått med at kommunale vann- og avløpsledninger med tilhørende installasjoner, berører eiendommen.
2. Kommunen har rett til å utføre nødvendig vedlikehold av ledningsnett, på vilkår av at området blir satt i sin opprinnelige stand. Det kan ikke plasseres bygninger i en avstand av 3 m fra ledningstraseen.
3. Denne erklæringen blir tinglyst på eiendommen. Kommunen dekker utgiftene til dette.

Evje 12.8.96

Aud Breive
 Eier av gnr 50, bnr 118
 Aud Breive

TINGLYST
 02 SEPT. 1996
 Kristiansand byrett
 DAGBOK NR. 13406

ERKLÆRING

Erklæringen gjelder eiendommen gnr. 50, bnr. 118 i Evje og Hornnes kommune.

1. Undertegnede er inneforstått med at kommunale vann- og avløpsledninger med tilhørende installasjoner, berører eiendommen.
2. Kommunen har rett til å utføre nødvendig vedlikehold av ledningsnett, på vilkår av at området blir satt i sin opprinnelige stand. Det kan ikke plasseres bygninger i en avstand av 3 m fra ledningstraseen.
3. Denne erklæringen blir tinglyst på eiendommen. Kommunen dekker utgiftene til dette.

Evje 12.8-96

Aud Breive
Eier av gnr 50, bnr 118
Aud Breive

Nabolagsprofil

Hovslagervegen 12 - Nabolaget Evje sentrum - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚶 Evje sentrum	9 min
Linje 170, 175, 178	0.7 km
✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 5 min

Skoler

Evje barneskule (1-7 kl.)	13 min
226 elever, 16 klasser	1 km
Evje ungdomsskule (8-10 kl.)	13 min
172 elever, 8 klasser	0.9 km
Setesdal vgs avd. Hornnes	7 min
210 elever, 11 klasser	4.4 km
KVS - Bygland	30 min
80 elever, 4 klasser	34.3 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Evje	8 min
🚗 Evje	15 min

«Det er trivelig og koselig og det er noe for alle, kort veg til skule og andre aktiviteter. De fleste vinker og sier hei når jeg møter dem»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

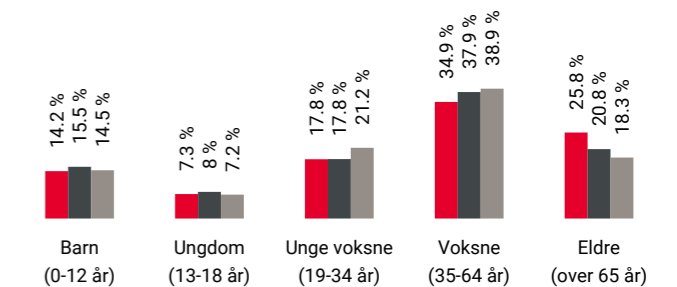


Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100



Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Evje sentrum	1 036	607
Evje	2 793	1 411
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Babuschka barnehage (1-5 år)	17 min
15 barn	1.2 km
Oddeskogen barnehage (1-5 år)	19 min
110 barn	1.4 km
Hornnes barnehage (1-5 år)	7 min
48 barn	4.4 km



Dagligvare


Coop Extra Evje	4 min
Kiwi Evje	6 min
PostNord	0.4 km




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler







-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **Støynivået**
Lite støynivå 93/100

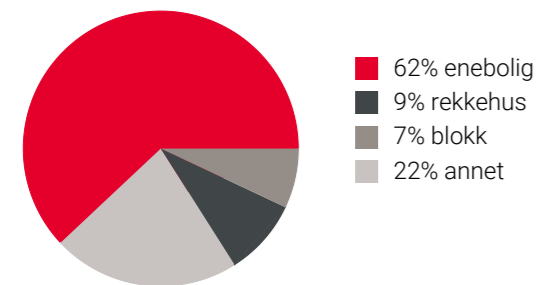
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 92/100

 **Gateparkering**
Lett 92/100

Sport

-  Evje barneskole 12 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.9 km
-  Evje Stadion 15 min 
Fotball, friidrett, sandvolleyball 1.1 km
-  Treningssenter 24 min 

Boligmasse



«Fin plass, rolig og landlig. Trygt, nærhet til byene Arendal, Kristiansand, Stavanger og til skistedene Hovden og Brokke.»

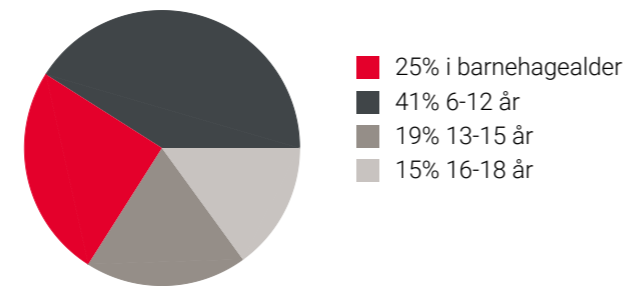
Sitat fra en lokalkjent



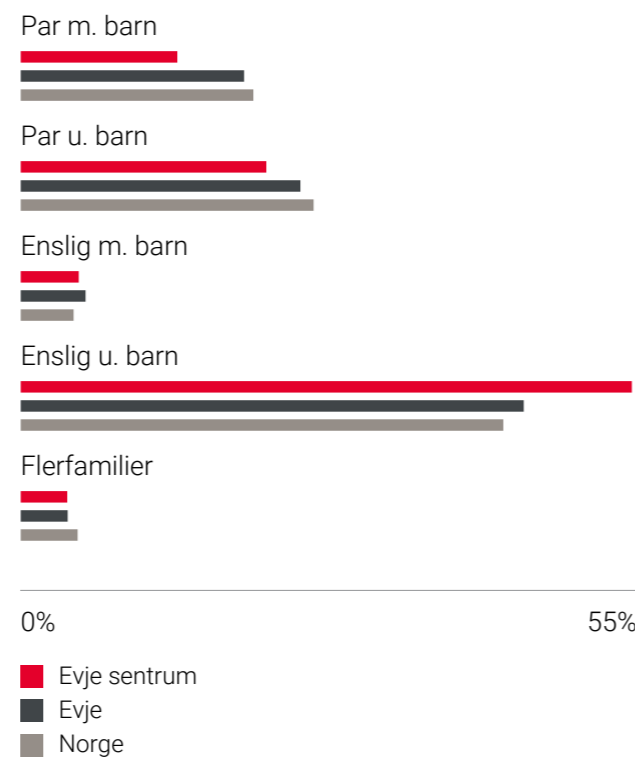
Varer/Tjenester

-  Vitusapotek Evje 5 min 
-  Evje Vinmonopol 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

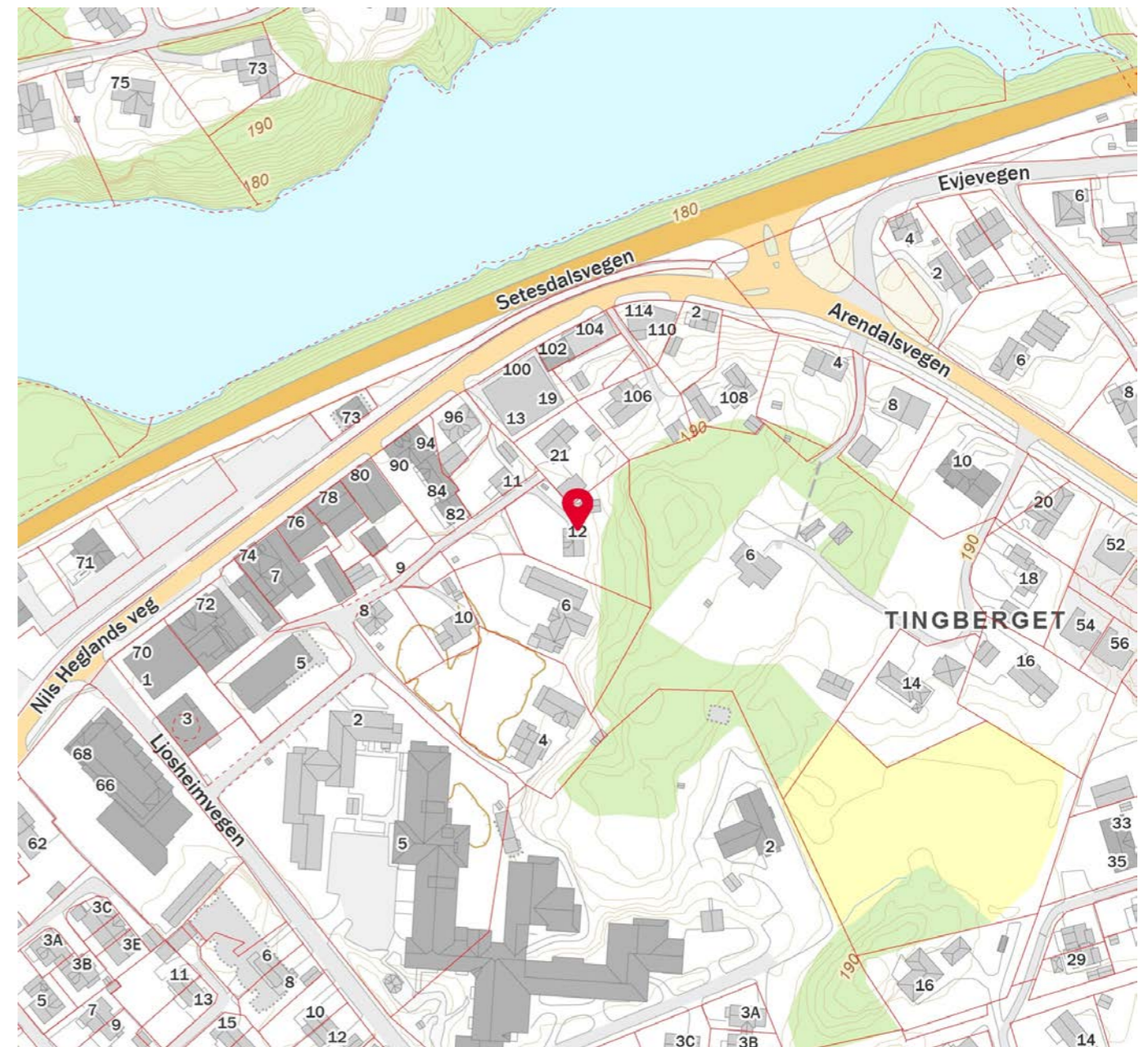
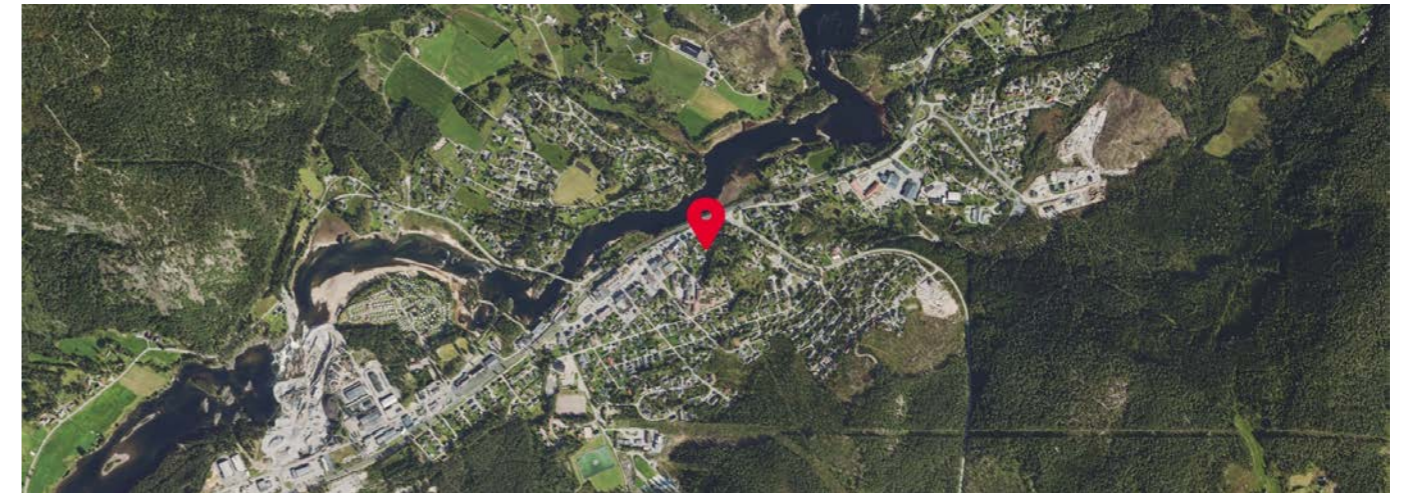


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%





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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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”

Retts 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
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts 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 eiendomsmegler. 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 påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

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



HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- 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

- 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.

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
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).
- 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
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Hovslagervegen 12
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 salgssoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

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

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre