

Setesdalsvegen 2406

Langeid



Prisantydning: **kr 3 650 000,-**



Gårdsbruk på nesten 1000 mål med hytte på heia | boligen er godt vedlikeholdt og oppgradert | låve med god lagringsplass

OMRÅDE

Langeid

ADRESSE

Setesdalsvegen 2406, 4745

BYGLAND

Prisantydning

kr 3 650 000,-

Omkostninger: **kr 111 550,-**

Totalpris: **kr 3 761 550,-**

Kommunale avgifter: **kr 3 837,- per år**



BRA-i: 119 m²

BRA-e: 231 m²

BRA Total: 350 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1895

Soverom: 3

Etasje: 2

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 973100 m²

Jan Terje Halvorsen

Eiendomsmegler

928 06 323

janterje.halvorsen@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Setesdal

Ljosheimvegen 1, 4735 Evje

99 56 40 40

sormegleren.no

SETESDALSVEGEN 2406

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2, bruksnummer 12 i Bygland kommune. Gårdsnummer 2, bruksnummer 21 i Bygland kommune.

Areal

BRA - i: 119 m²

BRA - e: 231 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 350 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 76 m² Gang, soverom 1, bad, stue, kjøkken, vaskerom

2. etasje

BRA-i: 43 m² Soverom 2, soverom 3, gang m/trapp, kott

Låve

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 117 m² Garasje 1, verksted, teknisk rom, diverse lagerrom, garasje 2

2. etasje

BRA-e: 105 m² Lagerrom

Laftet bod/anneks

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-e: 9 m² Annet

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

Treplattung mot sør og platting med betongheller mot nord som ligger i tilknytning/inntil boligen er vurdert som Åpent areal (TBA). Andre opparbeidet områder er ikke målt opp, inngår ikke i mandat. Kott på loft er ikke måleverdig.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/

innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Takhøyden i loftsetasjen varierer gjennom hele etasjen (opprinnelig del) på grunn av skjevheter i etasjeskiller. Høyde over gulv må være minst 1,90 meter for at arealet skal være målbart og høyden varierer mye i loftsetasjen.

Låve:

Carport måles ikke iht. NS 3940:2023 Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Laftet bod/anneks:

Det foreligger ikke tegninger. Det er ikke fremvist godkjente tegninger fra kommunens byggesaksarkiv. Ukjent om dette finnes.

Landbrukstakst hytte/støylsbu:

Det foreligger ikke tegninger. Det er ikke fremvist godkjente tegninger fra kommunens byggesaksarkiv. Ukjent om dette finnes. BTA hytte 62 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

973100 m²

Tomtebeskrivelse

Gruset adkomst og gårdsplass. Det er opparbeidet plen og jorder rundt boligen. Den dyrka jorda ligger ifølge NGU i et område med breelvavsetning, breveelv, innsjøavsetning og delvis morenemateriale. Den fulldyrka jorda er i all hovedsak sandjord. All jord leies bort til grassproduksjon. Dyrka jord vurderes av takstmann som greit arrondert. Den er ellers flat og lettrevet. Innmarksbeite på 04 daa ligger på en nordlig teig og verdsettes som skog. Det er flere teiger på heia med noe fjellskog i Simdalen. Se landbrukstakst for mer info.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Langeid, nord i Bygland kommune. Gårdstun og driftsbygninger ligger om lag 220 meter over havet. Tunet ligger ved offentlig veg Rv 9 ca 50 meter fra driftssenter. Rv 9 er hovedferdselsåre sørover mot Bygland, Evje og Kristiansand, og nordover mot Rysstad, Hovden og Haukeli. Eiendommen består av flere større og mindre teiger som i sin helhet ligger vest for Otravassdraget. Teigene fordeler seg fra bygda Langeid og opp lia i vest og innover fjellet mot Setesdal Vesthei. De innerste (vestligste) teigene ligger ved Hovestøylvannet, rett utenfor landskapsvernområdet. Avstander: 29 km til barnehage, barneskole, ungdomsskole og kommuneadministrasjon på Bygland, 13 km til butikker på Rysstad. Reiseveg til Evje sentrum er 63 km. Nærmeste by er Kristiansand med reiseveg på 123 km.

Adkomst

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeqleren og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Hafslund Takst AS v/Anders Westgård Hafslund

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG

Eldre bolig i tre oppført over murer av betong og naturstein, noe i lettklinkerblokker på tilbygg, antar fundamentert på stedlige masser av stein, sand, jord og morene. Eldre tømmerkonstruksjon på opprinnelig del, kledd med stående kledning fra omkring 2007. Ingen isolering utover tømmerkonstruksjonen. Tilbygg har bindingsverk konstruksjon, antar isolert etter hva som var normalt for oppføringstidspunktet. Saltak av type åstak konstruksjon på

opprinnelig del, antar sperrekonstruksjon på tilbygg oppført i senere tid. Saltak tekket med betongtakstein fra noe usikkert monteringsår, men antagelig omkring 2007 ifm. utbygging av boligen. Ukjent undertak. Tilbygg mot nord er tekket med asfaltshingel ifra oppføringsår. Takrenner, nedløpsrør av plast på hoveddel og tilbygg fra ukjent år, men tilsynelatende fra eldre dato. Takrenner og nedløp av stål på takoverbygg ved inngangsparti tilsynelatende skiftet i senere tid. Vinduer fra med malte karmen og rammer av tre med 2-lags glass. Kontrollerte vinduer er merket 2009 i vindusglass. Malte ytterdører og balkongdør i tre. Balkongdør har 2-lags glass. Hovedytterdør er merket 2006 og balkongdør er merket 2009 i vindusglass. Antar at ytterdør til vaskerom er skiftet omkring samme tidspunkt som øvrige ytterdører. Boligen har eldre treplattning på siden mot sørøst med behandlede terrassebord. Fremstår i noe dårligere stand. Inngangsparti og området foran inngangsparti er belagt med betongheller.

INNENDIG

Innvendige overflater har fliser, tregulv og parkett på gulv. Trepanel og synlige tømmervegger med forskjellig type behandling. Trepanel og malte himlingsplater i tak. Boligen har tre/fyllingsdører som innvendige dører. Antar fra byggeår på loft og fra senere monteringsår i 1. etasje. Bjelkelag mellom etasjer av tidstypisk trekonstruksjon. Ingen isolering mellom etasjer. Malt tretrapp mellom etasjer fra byggeår. Boligen har vedovn tilkoblet elementpipe.

VÅTROM

Baderom fra omkring 2007 med vinylbelegg på gulv, malt trepanel på vegger og i takhimling. Rommet er innredet med vegghengt toalett, badekar og baderomsinnredning med nedfelt vask. Vaskerom fra omkring 2007 med vinylbelegg på gulv, malt trepanel på vegger og i takhimling. Rommet er innredet med dusjkabinett, utslagskum og opplegg for vaskemaskin. Vannfordelerskap og varmtvannstank er også plassert i rommet.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra omkring 2007 med profilerte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Innvendige vann og avløpsrør i plast fra omkring 2007. Vannrør av typen "rør i rør" med vannfordelerskap plassert på vaskerom. Vann er tilknyttet privat grunnboret brønn og avløp er tilknyttet privat eldre septiktank.
- Ca. 200 liters varmtvannstank fra 2019 plassert på vaskerom.
- Generell luftutskifting i boligen skjer ved naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved at vinduer åpnes.
- Boligen har el-anlegg som er oppgradert/fornytt etter 2007. Ukjent omfang. Sikringsskap har automatsikringer og er plassert i trapp.

Sammendrag selgers egenerklæring

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

Enebolig som inneholder i 1. etg. gang, soverom, bad, stue, kjøkken og vaskerom. Loftsetasjen inneholder to soverom, gang m/trapp og kott.

På eiendommen er det en låve som er innredet med 2 garasjeplasser, verksted, teknisk rom og diverse lagerrom. Loftet på låven er lagerrom. På eiendommen er det også et lite laftet anneks til lagring.

Hytte/støylsbu ved Vonaros, bygget 1990/91.

Hytta inneholder gang, stue, kjøkkenkrok med gassovn, toalett med vask og utedo, 3 soverom. Oppvarming med ved. Svært fin beliggenhet. Kan ikke fradeles landbrukseiendommen. Ikke innlagt strøm. Hytta har solceller med strøm til lamper. Ingen mobildekning. Det følger en liten robåt med hytta.

Standard

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Anders Westgård Hafslund den 03.09.24, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato, 27.07.2024. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden. Bygningen fremstår i hovedsak i god teknisk stand, men med noe påregnelige avvik mot dagens standard og forskriftskrav, samt enkelte tilstandssvekkelser utover den forventede slitasjen, alder tatt i betraktning.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3 Store eller alvorlige avvik:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell er på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter og over 30 mm gjennom hele rom. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Innvendige trapper:

TG 3: Det mangler rekkverk i trappen.

TG 2: Det mangler håndløper/-list på vegg i trappeløpet. Det er noe begrenset frihøyde i trappeløpet og trappen fremstår noe bratt.

TG2 Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Taktekking: Undertaket på hoveddel har ukjent alder og tilstand, mulig fra eldre periode og over 30 år, dvs. at over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på asfaltshingel (over 15 år). Det er registrert manglende beslag/vannbord langs tak/vegg over takoverbygg inngangsparti. Se bilde. Det er stedvis registrert en del synlige spiker gjennom undertaket.

Utvendig > Nedløp og beslag: Det er stedvis påvist manglende takfot beslag (skvettsink), samt mangelfull fagmessig utførelse flere steder. Det er stedvis også registrert noe motfall og svekkelser på enkelte takrenner/nedløp m.m. Det kan ikke utelukkes at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på enkelte renner/nedløp/beslag. Det er ikke montert snøfangere på taket.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Innfestingen av kledningsbord er stedvis trukket lengre inn i treverket enn anbefalt og for nærme enden av kledningbord over enkelte vinduer/vannbord. Ved stikkontroll i underkant av kledning og hjørnebord ble registrert musebørste, men stedvis er musetettingen ikke helt tilstrekkelig. Større åpninger stedvis registrert.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging av tak.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er stedvis værslitt/oppsprukket trevirke/trepener, samt noe ufagmessig skjøting av terrasse/terrassebord.

Innvendig > Overflater: Det er stedvis registrert noe ufagmessig utførelse på gulv og himlingsplater, sprekke/avstand mellom fotlist og gulvoverflater, samt ujevnheter og bom i fliser i gang m.m.

Innvendig > Radon: Bygget er ikke utført med radonsperre og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er utført radonmålinger.

Innvendig > Pipe og ildsted: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Metallskjold i sot-/feieluke registrert, men ukjent om dette er en godkjent løsning.

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling: Vegger med trepanel i våtsoner fungerer i normal brukssituasjon, men er ikke fukt/lekkasjesikkert. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er benyttet våtromsmaling i rommet. Det gjøres oppmerksom på at eventuell våtromsmaling ikke er det samme som tett membran. Det vil si at det ikke kan dusjes direkte på vegger. Dør er plassert i våtsone med listverk/foringer i tre.

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning: Glassdør til dusjkabinett er løsnet i bunn og håndtak er defekt. Det er ikke montert vannlås på avløpsrør under utslagskum.

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon: Det mangler tilluftsløsning under/ved dør.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Vegger med panel i våtsoner fungerer i normal brukssituasjon, men er ikke fukt/lekkasjesikkert. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er benyttet våtromsmaling i rommet. Det gjøres oppmerksom på at eventuell våtromsmaling ikke er det samme som tett membran. Det vil si at det ikke kan dusjes direkte på vegger. Vindu/dør er plassert i våtsone med listverk/foringer i tre.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke registrert dreneringsutløp under vegghengt toalett. Rørgjennomføringer i vegg fremstår noe utette. Ukjent om det er benyttet tett membran bak panel.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon: Det mangler tilluftsløsning under/ved dør. For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon. Det er stedvis registrert noe svikt og knirk i gulver.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Det er ukjent løsning på lufting av avløpsanlegget.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Varmtvannsbereder er tilkoblet vanlig stikkontakt. Avvik ift. dagens forskrifter.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Boligen har el-anlegg som er oppgradert/fornytt etter 2007 ifm. renovering, tilbygg ifølge opplysninger fra selger. Men omfanget er noe usikkert. Sikringskapp med automatsikringer plassert i trapp.

Generelt for el-anlegg som ikke er kontrollert av eltilsyn de siste 5 år, og der det er ukjent om det foreligger samsvarserklæring på alt utførende arbeid, anbefales det kontroll av fagkyndig kontrollør/eltakstmann.

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, vurdering/svar på spørsmål om el-anlegg i rapporten må ikke forveksles med en elkontroll.

Tomteforhold > Terrengforhold: Boligen vurderes til å være plassert i område med potensielt snø-, jord- og flomskredfare iht. kommuneplan og NVE sine oversiktskart.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Ukjent alder, type og tilstand på utvendig avløpsledning. Det kan ikke utelukkes at utvendige avløpsledninger er fra eldre periode (over 25 år), dvs. at over halvparten av forventet levetid er utgått. Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvalitet på brønnvann.

Tomteforhold > Septiktank: Septiktank er ikke åpnet/kontrollert. Inngår ikke i oppdraget. TG settes for at over halvparten av forventet levetid er utgått for septiktank.

TG2 Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Det er registrert noe motfall på gulvet fra vegghengt toalett til/mot sluk.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er registrert dampsperre/plast i skilleveggen, men ingen skade eller fukt konstatert.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Utenom enkelte riss/sprekker og overflater med manglende puss er det videre ikke registrert forhold som skulle tilsi at det er vesentlige svikt/svakheter i grunn eller fundamenter.

Hulltaking:

Det er foretatt hulltaking i 1. etg. bad og 1. etg vaskerom.

Innbo og løsøre

Hytta selges møblert, med unntak av skjenk, bord og bokhylle som ikke følger salget.

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen:

Boligeiendommen: Kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr/stekeovn/koketopp.

Moderniseringer og påkostninger

Selger opplyser at rør i rør, el anlegg, vinduer, kledning og takstein er fra ca 2007 og fremover, i forbindelse med påbygging.

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett - Fiberkabel

Parkering

Tilkomst vei helt frem - og parkering på egen tomt.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

Ikke oppgitt

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmåling.

Diverse

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd boligen. Det er selgers foreldre som har bodd i boligen. Selger har derfor ikke førstehånds kunnskap om boligen/eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Elektrisk: Det elektriske anlegget ble fornyet i 2007, det er fordelingstavle med Automatsikringer og 10 kretser, hvorav den ene er lagt ut til uthuset.

Eiendommen er en bebygd landbrukseiendom. Etter sin størrelse kommer eiendommen inn under bestemmelsene i konsesjonsloven med tilhørende rundskriv. Eiendommen oppfyller ikke arealkravene til odlingsjord, da arealene på full og overflatedyrka jord på eiendommen er under 35 dekar, og det produktive skogarealet på eiendommen er under 500 dekar. I henhold til jordlovens bestemmelser er det driveplikt for de dyrkede arealene, enten ved at eier driver selv eller ved bortleie. Ved bortleie er minstekravet skriftlig leieavtale med varighet på 10 år der leieavtalen ikke er oppsigelig for utleier i leieperioden(jf. Lov om jord, § 8).

Eiendommens arealer: 23,9 Daa
Fulldyrket jord: 0,0 Daa
Overflatedyrket jord: 0,4 Daa
Innmarksbeite: 0,0 Daa
Skog av svært høy bonitet: 0,0 Daa
Skog av høy bonitet: 6,3 Daa
Skog av middels bonitet: 77,5 Daa
Skog av lav bonitet: 168,9 Daa
Uproduktiv skog: 274,8 Daa
Myr: 212,0 Daa
Åpen jorddekt festmark: 2,9 Daa
Åpen grunnlendt fastmark: 187,8 Daa
Bebyggd, vann, bre: 18,6 Daa
Totalt areal 973,1 Daa

Arealene er hentet fra NIBIO Gårdskart. Det er arealtallene fra NIBIO som normalt legges til grunn for vurdering av odels og konsesjonsspørsmål.

Den dyrka jorda ligger ifølge NGU (Norges Geologiske Undersøkelser) i et område med breelvavsetning, breelv, innsjøavsetning og delvis morenemateriale. Den fulldyrka jorda er i all hovedsak sandjord. All dyrka jord leies bort til grasproduksjon. Dyrka jord vurderes som middels greit arrondert. Den er ellers flat og lettdrevet. Innmarksbeite på 0,4 daa ligger på en nordlig teig og verdsettes som skog. Påregnelig fremtidig bruk er grasproduksjon.

Skogen rundt gårdstunet er dominert av jordekanter og noen små skogteiger langs Rv. 9. Det er dessuten noe fjellskog inne i Simdalen. Iht. "skogportalen" i kilden.nibio.no er det ca 64 daa i hkl 2, og 27 daa i Hkl 5. Resten er regnet som skrapskog. Deler av de produktive skogarealene ligger over verneskoggrensen. Det betyr ikke at det ikke kan avvirkes, men det legger noen føringer for hvordan og på hvilken måte uttak skal foregå. Videre er det en del godkjenninger fra offentlige myndigheter som må avklares før evt. hogst iverksettes

Det er fellejakt på elg og hjort, og denne er leid ut iht. egne avtaler i bygda. Grunneiendommen inngår i Langeid/Frøysnes storvald og Langeid Jaktlag. Det regnes et samlet jaktareal på eiendommen på 970 mål. Man kan jakte småvilt på egen eiendom. Eiendommen er med i Storvald som til sammen har ca 100 000 mål. Jaktlaget Langeid har et samlet ca areal på 24 000 mål. Styreleder for storvaldet som tildeler kvoter er Torgeir Besteland. Telefonnummer kan fås ved henvendelse til megler.

Utmarka er dominert av skrapskog, høyfjell og myrdrag. Deler av utmarka ligger over verneskoggrensen. Påregnelig bruk er jakt og turterreng, samt sopp og bærsanking.

Det opplyses at dagens eier har søkt fradeling av ei hyttetomt på heia. Iht. det opplyste har ikke den offentlige administrasjonen gitt sitt samtykke til deling.

Se verditakst for landbrukseiendom, utarbeidet av Økonomisk Rådgivning AS v/Takstmann Gunnstein Hørte, datert 31.07.2024, vedlagt salgsoppgaven for mer informasjon.

Det er registrert ett automatisk fredet kulturminne mellom Storemyr og Ormetønn hvor det er innregistrert 3 likkviler. I tillegg er det registrert et kulturminne ved snuplassen for Simdalsvegen som er en setervoll. Det er ingen grunnforurensning registrert på matrikkelen. Det foreligger ingen skogbruksplan, og det er trolig ikke laget miljøplan for eiendommen. Ingen arealer er avsatt til nøkkelbiotoper på denne eiendommen. Ingen deler av eiendommen er vernet, men det foreligger en heftelse knyttet til Vern av Setesdal Vesthei Ryfylkeheiane landskapsvernområde m/dyrelivsfredning. Det er heller ingen utvalgte naturtyper innregistrert i Naturbase hos Miljødirektoratet. Våningshuset og stolpehuset er registrert i SEFRAK-registeret til Riksantikvaren. Ved større endringer eller ombygging av denne bygningsmassen kan det utløse meldeplikt og krav om godkjenning fra Statsforvalteren

Som grunneier og medeier i vei opp til Simedalen deltar selger på årlig driftsmøte. Overskudd deles og

utgifter dekkes av bom avgifter og årlige kontingenter fra hytter. Ingen medlemskaps-utgifter men diverse små inntekter fra vei, jakt og jord utleie. Mer info i landbrukstakst.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommene er ryddet og rengjort før visning, og at de ikke vil bli ytterligere ryddet og rengjort før overtagelse.

Selger kommer ikke til å vaske i låven og de forbeholder seg retten til å ta med seg det de ønsker å lar det de ønsker stå igjen på låven. Hytta er ferdig vasket til visning og blir ikke ytterligere vasket til overtagelse.

ENERGI

Oppvarming

Boligen har vedfyring og varmekabler på wc/bad, gang og deler av kjøkken området.

Hytte har kun vedfyring.

Info strømforbruk

Et årlig forbruk fra 2014 til 2022 ligger mellom 13000-16000 kwh.

Energikarakter G4 for enebolig.

Energikarakter F4 for hytte.

Oppgitt strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og bruken av eiendommen.

Strømkostnader vil variere ut fra valg av leverandør og avtaletype.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 3 837

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer renovasjon og feiing

Info eiendomsskatt

Ingen eiendomsskatt

Formuesverdi primær

Formuesverdi sekundær

Kr 239 505

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4220/2/12:

17.12.1956 - Dokumentnr: 100559 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om vannledning

Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.1980 - Dokumentnr: 104830 - Skjønn

I/S Øvre Otra, Fravikelseskjennelse

Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.1981 - Dokumentnr: 101447 - Skjønn

Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv

27.04.1983 - Dokumentnr: 101480 - Erklæring/avtale

I h.h. til skjønn 1965 og 1966 avløst ved denne avtale

Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.1984 - Dokumentnr: 103293 - Jordskifte

Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.1989 - Dokumentnr: 100184 - Jordskifte

Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.1993 - Dokumentnr: 2017 - Jordskifte

Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.2000 - Dokumentnr: 8270 - Fredningsvedtak

Vern av Setesdal Vesthei Ryfylkeheiane landskapsvernområde
m/dyrelivsfredning.

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Endringer i forskrift 28.04.2000 nr. 409

19.03.2007 - Dokumentnr: 268988 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Undstad Unni

Fnr: 200954 36693

Bestemmelse om vedhogst.

24.05.2012 - Dokumentnr: 406967 - Jordskifte

Jordskiftesak 0900-2010-0034

Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.2022 - Dokumentnr: 445357 - Skjønn

Skjønn saksnr. B20/1975 og B4/1980 fra Setesdal herredsrett

Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.1941 - Dokumentnr: 100309 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4220 Gnr:2 Bnr:2

15.12.2006 - Dokumentnr: 630825 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:



Knr:4220 Gnr:2 Bnr:40

01.01.2020 - Dokumentnr: 1079585 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0938 Gnr:2 Bnr:21

17.08.2005 - Dokumentnr: 14271 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighet hefter i: Knr:4220 Gnr:2 Bnr:12

Bestemmelse om brensel

11.07.2024 - Dokumentnr: 1693991 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Sørmeqleren AS

Org.nr: 944 121 331

Gjelder denne registerenheten med flere

Elektronisk innsendt

17.12.1956 - Dokumentnr: 100559 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om vannledning

Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.1980 - Dokumentnr: 104830 - Skjønn

I/S Øvre Otra, Fravikelseskjennelse

Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.1983 - Dokumentnr: 101480 - Erklæring/avtale

I h.h. til skjønn 1965 og 1966 avløst ved denne avtale

Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.1984 - Dokumentnr: 103293 - Jordskifte

Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.1985 - Dokumentnr: 104423 - Erklæring/avtale

Generell avtale om utbygging av Hekni Kraftverk

16.01.1989 - Dokumentnr: 100184 - Jordskifte

Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.2000 - Dokumentnr: 8270 - Fredningsvedtak

Vern av Setesdal Vesthei Ryfylkeheiane landskapsvernområde

m/dyrelivsfredning.

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Endringer i forskrift 28.04.2000 nr. 409

17.08.2005 - Dokumentnr: 14271 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:4220 Gnr:2 Bnr:21

Bestemmelse om brensel

Tinglyst rettighet for 2/21 om å ha rett til vedhogst på 2/12

11.07.2024 - Dokumentnr: 1693991 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Sørmeqleren AS

Org.nr: 944 121 331

Gjelder denne registerenheten med flere

Elektronisk innsendt

13.04.1931 - Dokumentnr: 800018 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4220 Gnr:2 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 596838 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0938 Gnr:2 Bnr:12

4220/2/21:

17.12.1956 - Dokumentnr: 100559 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om vannledning

Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.1980 - Dokumentnr: 104830 - Skjønn

I/S Øvre Otra, Fravikelseskjennelse

Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.1981 - Dokumentnr: 101447 - Skjønn

Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv

27.04.1983 - Dokumentnr: 101480 - Erklæring/avtale

I h.h. til skjønn 1965 og 1966 avløst ved denne avtale

Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.1984 - Dokumentnr: 103293 - Jordskifte

Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.1989 - Dokumentnr: 100184 - Jordskifte

Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.1993 - Dokumentnr: 2017 - Jordskifte

Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.2000 - Dokumentnr: 8270 - Fredningsvedtak

Vern av Setesdal Vesthei Ryfylkeheiane landskapsvernområde
m/dyrelivsfredning.

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Endringer i forskrift 28.04.2000 nr. 409

19.03.2007 - Dokumentnr: 268988 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Undstad Unni

Fnr: 200954 36693

Bestemmelse om vedhogst.

24.05.2012 - Dokumentnr: 406967 - Jordskifte

Jordskiftesak 0900-2010-0034

Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.2022 - Dokumentnr: 445357 - Skjønn

Skjønn saksnr. B20/1975 og B4/1980 fra Setesdal herredsrett

Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.1941 - Dokumentnr: 100309 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4220 Gnr:2 Bnr:2

15.12.2006 - Dokumentnr: 630825 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4220 Gnr:2 Bnr:40

01.01.2020 - Dokumentnr: 1079585 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0938 Gnr:2 Bnr:21

17.08.2005 - Dokumentnr: 14271 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighet hefter i: Knr:4220 Gnr:2 Bnr:12
Bestemmelse om brensel

11.07.2024 - Dokumentnr: 1693991 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra
rettighetshaver
Rettighetshaver: Sørmeqleren AS
Org.nr: 944 121 331
Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

17.12.1956 - Dokumentnr: 100559 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vannledning
Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.1980 - Dokumentnr: 104830 - Skjønn
I/S Øvre Otra, Fravikelseskjennelse
Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.1983 - Dokumentnr: 101480 - Erklæring/avtale
I h.h. til skjønn 1965 og 1966 avløst ved denne avtale
Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.1984 - Dokumentnr: 103293 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.1985 - Dokumentnr: 104423 - Erklæring/avtale
Generell avtale om utbygging av Hekni Kraftverk

16.01.1989 - Dokumentnr: 100184 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.2000 - Dokumentnr: 8270 - Fredningsvedtak
Vern av Setesdal Vesthei Ryfylkeheiane landskapsvernområde
m/dyrelivsfredning.
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Endringer i forskrift 28.04.2000 nr. 409

17.08.2005 - Dokumentnr: 14271 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:4220 Gnr:2 Bnr:21
Bestemmelse om brensel

11.07.2024 - Dokumentnr: 1693991 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra
rettighetshaver
Rettighetshaver: Sørmeqleren AS
Org.nr: 944 121 331
Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

13.04.1931 - Dokumentnr: 800018 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4220 Gnr:2 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 596838 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0938 Gnr:2 Bnr:12

Ferdigattest/brukstillatelse

Enebolig

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger fra opprinnelig byggeår, men fra senere tidspunkt (tegninger er begrenset).

Godkjente tegninger blir normalt kontrollert og vurdert av takstingeniør for lovlighet og lovlig bruk av rom om dette fremlegges. Dette var ikke mulig i gjeldende oppdrag, da tegninger fra kommunens byggesaksarkiv er begrenset (finnes ikke tegninger som definerer bruk av rom/rominndeling).

Låve

Det foreligger ikke tegninger. Det er ikke fremvist godkjente tegninger fra kommunens byggesaksarkiv. Ukjent om dette finnes.

Laftet bod/anneks

Det foreligger ikke tegninger. Det er ikke fremvist godkjente tegninger fra kommunens byggesaksarkiv. Ukjent om dette finnes.

Landbrukstakst hytte/støylsbu:

Det foreligger ikke tegninger. Det er ikke fremvist godkjente tegninger fra kommunens byggesaksarkiv. Ukjent om dette finnes.

Vei, vann og avløp

Huset - Privat borrevann og renseanlegg ble i følge selgers papirer oppgradert i 2019 (nytt vannrenseanlegg). Utført av Bademiljø på Evje.

Eiendommen har septik av ukjent alder, og spredegrøfter med infiltrasjon. Iht. det opplyste er innvendige rør i sin helhet byttet og har nå i hovedsak pvc "rør i rør" på alt som ligger skjult i vegger.

Det gjøres oppmerksom på at Bygland kommune har rett til å gi pålegg om kortslutning av septiktank og kreve til tilkobling til offentlig avløp.

50- 60 meter privat vei fra rv9 inn til gårdsplass. Denne brøytes selv eller avtale med naboer som har traktor og fres. Veien er av asfaltgrus. Normale vedlikeholdskostnader på veien.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som i kommunens arealplan er satt av til Landbruk, Natur Reindrift og Friluftsliv. Planen er vedtatt for perioden 2011-2022 og er nå under revidering for ny periode 2023-2035. Deler av eiendommen ligger over verneskoggrensen som i Bygland kommune ligger på 650 meter over havet.

Det er påtegning i grunnboken med heftelse for "Setesdal Vesthei Ryfylkeheiane landskapsvernområde med dyrelivsfredning", på kartet ser det imidlertid ut som at dette vernet ligger utenfor eiendommens arealer. Eiendommen er uansett omfattet av bestemmelsene i "Regional plan for Setesdal Vesthei, Ryfylkeheiane og Setesdal Austhei" kalt "Heieplanen" som er et felles styringsdokument for en rekke kommuner for forvaltning av villrein i området

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel, men kan fritt leies ut.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Boplikt dersom eiendommen overtas fra nær slekt eller i kraft av odelsrett (Lovbestemt boplikt): Om eiendommen overtas fra nær slekt eller i kraft av odelsrett vil bestemmelsene om lovbestemt boplikt i konsesjonslovens § 5 komme til anvendelse. Det er lovbestemt boplikt på bebygde landbrukseiendommer

der fulldyrka jord og overflatedyrka jord er mer enn 35 dekar eller produktivt skogareal er mer enn 500 dekar. (jfr Konesjonslovens § 5 annet ledd). Som bebygd eiendom regnes i denne sammenhengen eiendom med bebyggelse som er eller har vært brukt som helårsbolig. De samme reglene gjelder dersom eiendommen har bebyggelse under oppføring dersom tillatelse til bebyggelse er gitt med sikte på boligformål. Boplikten oppstår ved erverv av eiendommen. Den lovbestemte boplikten er en betingelse for at odelsberettigede eller nær slekt kan erverve landbrukseiendom konsesjonsfritt. Konsesjonsfriheten er betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bor der i minst 5 år. Den som ikke kan eller vil bosette seg på eiendommen må søke konsesjon. Lovbestemt boplikt påhviler eieren selv.

Boplikt dersom eiendommen overtas i fri handel (ikke fra nær slekt): Myndighetene kan sette boplikt som et vilkår for konsesjon. jfr. konsesjonslovens § 11.

Kommentar til boplikt: Ved salg til person innenfor arvekettsen vil det ikke bli konsesjonsbehandling på denne eiendommen. Det er dermed ikke hjemmel til å legge boplikt som vilkår for konsesjon annet enn ved fritt

Kommentar konsesjon

Eiendommen er en bebygd landbrukseiendom. Etter sin størrelse kommer eiendommen inn under bestemmelsene i konsesjonsloven med tilhørende rundskriv.

Kommentar odelsrett

Det hviler ikke odel på eiendommen.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

Prisantydning

Kr 3 650 000

Totalpris

Kr 3 761 550

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 91 250,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 111 550,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 3,70 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.900,-, oppgjørshonorar kr 11.900,-, grunnpakke markedsføring kr 11.950,-

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 175 300,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Selger

Gunnar Pettersen

Cathrine Louise Haugen

Oppdragsansvarlig

Jan Terje Halvorsen

Eiendomsmegler

janterje.halvorsen@sormegleren.no

Tlf: 928 06 323

Ansvarlig megler

Jan Terje Halvorsen

Eiendomsmegler

janterje.halvorsen@sormegleren.no
Tlf: 928 06 323

Sørmegleren AS, avd. Setesdal, Ljosheimvegen 1
4735 Evje
Tlf: 995 64 040
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato
12.09.2024





















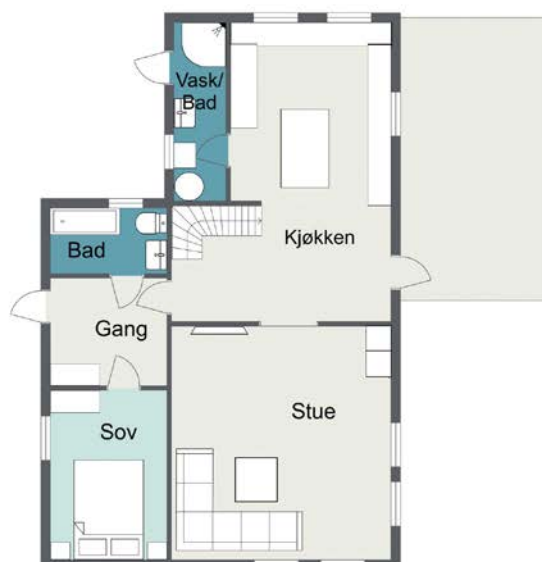








merket



SØRMEGLEREN

Plantegningene er ikke målbare og kan inneholde feil.
Møbleringen på tegningene gjengir ikke faktisk møblering og er der bare som illustrasjon.

Plantegning enebolig 1. etg.



SØRMEGLEREN

Plantegningene er ikke målbare og kan inneholde feil.
Møbleringen på tegningene gjengir ikke faktisk møblering og er der bare som illustrasjon.

Plantegning enebolig 2. etg.

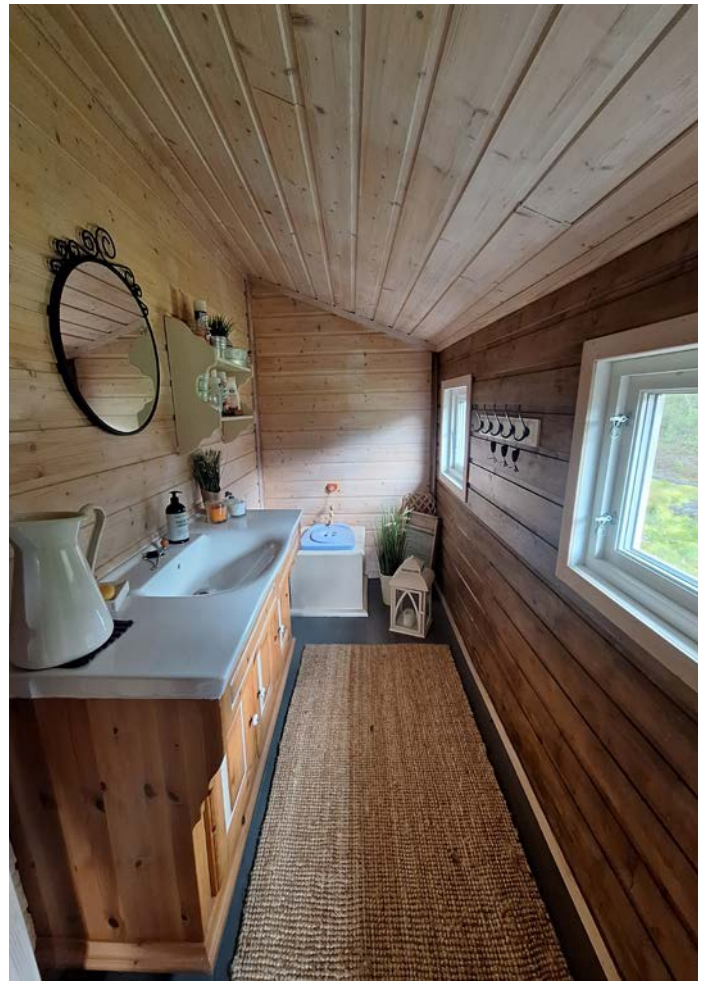














Setesdalsvegen 2406

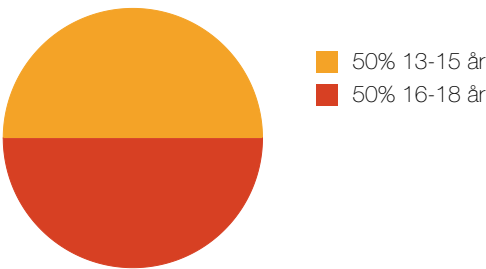
Offentlig transport

🚶 Langeid Linje 170	5 min 0.4 km
✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 57 min

Skoler

Bygland oppvekstsenter (1-10 kl.) 78 elever, 7 klasser	26 min 29.3 km
Setesdal vgs avd. Valle	26 min
KVS - Bygland 80 elever, 4 klasser	26 min 29 km

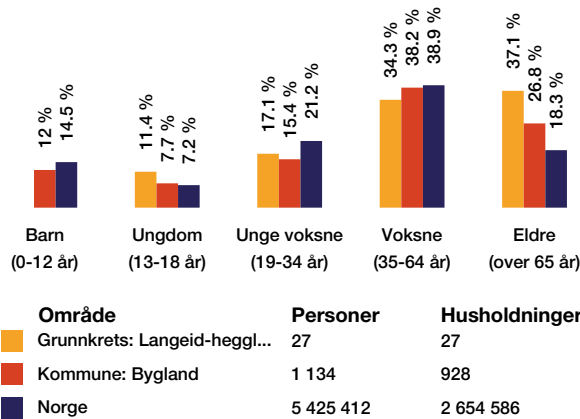
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	50%	33%
Ikke gift	35%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

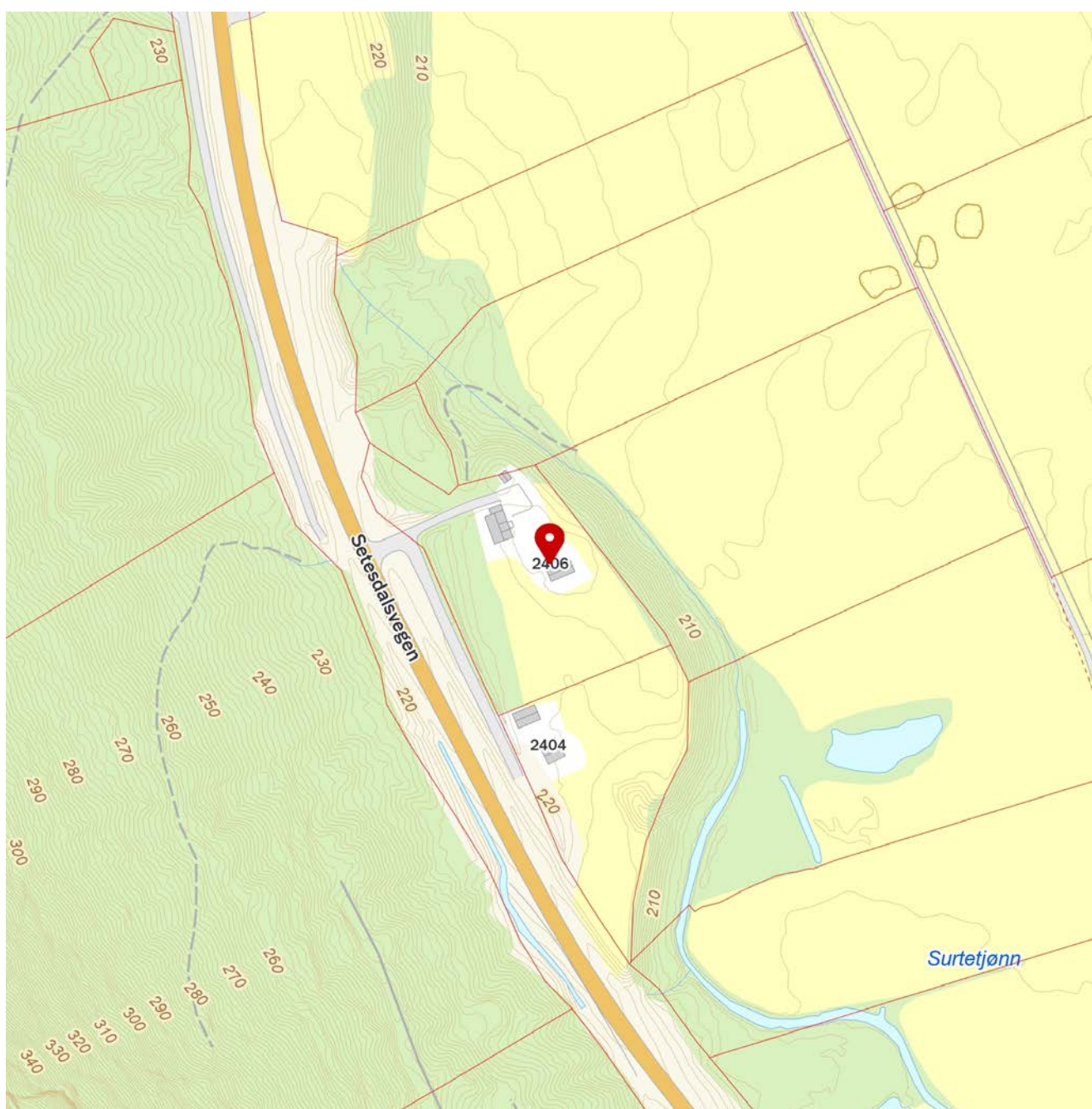
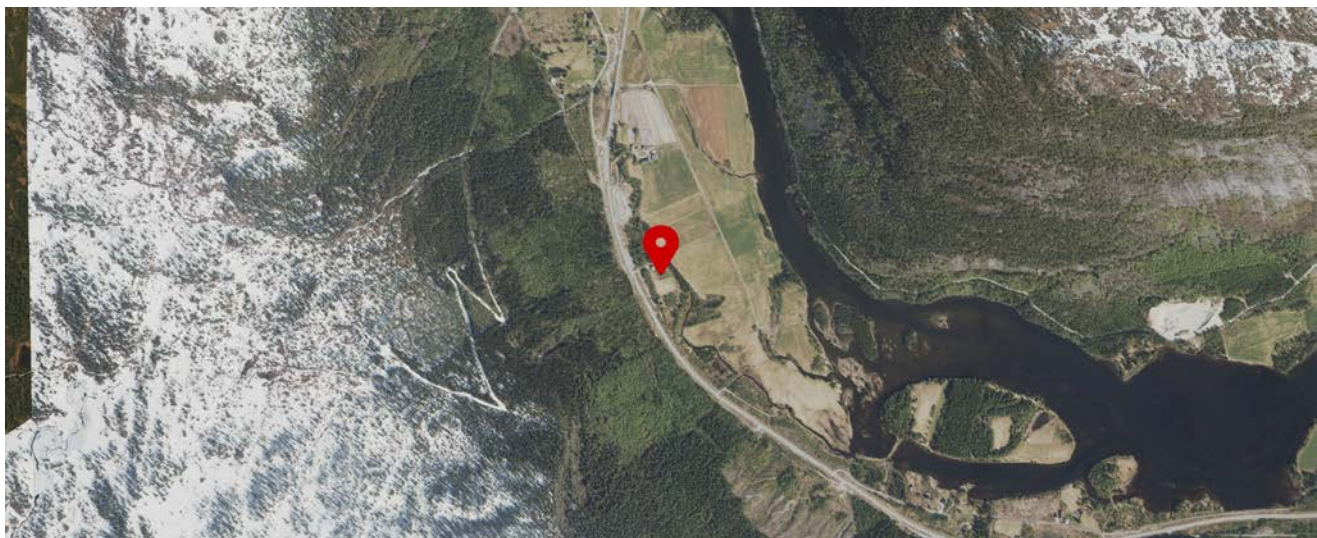
Hylestad barnehage (1-5 år) 25 barn	16 min 17.6 km
Bygland barnehage (1-5 år) 25 barn	25 min 28.9 km
Valle barnehage (1-5 år) 38 barn	26 min 28.8 km

Dagligvare

Coop Marked Ose I Setesdal PostNord	9 min 10.4 km
Coop Prix Hylestad Post i butikk, PostNord	13 min 14.9 km

Sport

🏐 Rysstad nærmiljøanlegg sandvolleyba... Sandvolleyball	12 min 13.8 km
🏈 Hylestad fotballbane Fotball	12 min 13.8 km



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmejlaren AS, avd. Setesdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Egenerklæring

Setesdalsvegen 2406, 4745 BYGLAND

11 Jul 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Setesdalsvegen 2406

Postadresse

Setesdalsvegen 2406

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Usikkert, dette er et dødsbo

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Hovedselger

Haugen, Cathrine Louise

Medselger

Pettersen, Gunnar

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Har ingen kjennskap til boligen.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93845959

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Haugen, Cathrine Louise	2024-07-11	Pettersen, Gunnar	2024-07-11
Identification		Identification	
 Haugen, Cathrine Louise		 Pettersen, Gunnar	



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Haugen, Cathrine Louise	11/07-2024	BANKID
Pettersen, Gunnar	10:56:56	BANKID
	11/07-2024	
	11:16:11	

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
☒ Kjøleskap / kombiskap ☐ Fryseskap / -boks ☒ Komfyr/stekeovn/koketopp
☒ Oppvaskmaskin ☐ Annet: _____
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul 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 parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning**, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persiennor** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. **Lyskilder** som 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 og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Setesdalsvegen 2406, 4745 BYGLAND

 BYGLAND kommune

 gnr. 2, bnr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 350 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 29.07.2024

Rapportdato: 03.09.2024

Oppdragsnr.: 20830-1110

Referansenummer: EQ5927

Autorisert foretak: Hafslund Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Westgård Hafslund

Vår ref: Anders W.
Hafslund



HAFSLUND
TAKST AS



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.

Hafslund Takst AS

OM OSS:

Hafslund Takst AS holder til i Høvåg, Lillesand og utfører hovedsakelig oppdrag i hele Agder fylke. Foretaket drives selvstendig og tar imot oppdrag fra privat- og bedriftskunder. Hafslund Takst AS har flere samarbeidspartnere som er med å hjelpe med å dekke markedets behov og etterspørsel.

Vi tilbyr blant annet:

Tilstandsrapporter, reklamasjon, skadetakst, naturskade, skjønnsvurdering, forhåndsregistrering før gravearbeid/rystelser og annet.

Om du ønsker å vite mer om Hafslund Takst AS, besøk gjerne vår hjemme- og Facebook side, eller KONTAKT OSS på tlf. eller e-post.



Rapportansvarlig

Anders Westgård Hafslund

Uavhengig Takstingeniør

anders@hafslundtakst.no

997 23 689



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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

KONKLUSJON TILSTAND - ENEBOLIG

Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden. Bygningen fremstår i hovedsak i god teknisk stand, men med noe påregnelige avvik mot dagens standard og forskriftskrav, samt enkelte tilstandssvekkelser utover den forventede slitasjen, alder tatt i betraktning.

Oppsummering av avvik og mangler som defineres som TG2 og TG3 vises fra side 6 i rapporten.

Merk! Enkelte bygningsdeler kan være i god stand og helhetlig være vurdert/merket som TG1 i beskrivelsestekst, mens samme bygningsdel kan ha lokale avvik merket TG2.

Full tilstandsvurdering gjelder KUN enebolig. Andre bygninger/tilhørende bygninger på eiendommen er ikke vurdert, inngår ikke i gitt mandat.

Hele rapporten må leses grundig.

Enebolig - Byggeår: 1895

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Eldre bolig i tre oppført over murer av betong og naturstein, noe i lettklinkerblokker på tilbygg, antar fundamentert på stedlige masser av stein, sand, jord og morene. Eldre tømmerkonstruksjon på opprinnelig del, kledd med stående kledning fra omkring 2007. Ingen isolering utover tømmerkonstruksjonen. Tilbygg har bindingsverk konstruksjon, antar isolert etter hva som var normalt for oppføringstidspunktet.

Saltak av type åstak konstruksjon på opprinnelig del, antar sperrekonstruksjon på tilbygg oppført i senere tid. Saltak teknet med betongtakstein fra noe usikkert monteringsår, men antagelig omkring 2007 ifm. utbygging av boligen. Ukjent undertak. Tilbygg mot nord er teknet med asfaltshingel ifra oppføringsår.

Takrenner, nedløpsrør av plast på hoveddel og tilbygg fra ukjent år, men tilsynelatende fra eldre dato. Takrenner og nedløp av stål på takoverbygg ved inngangsparti tilsynelatende skiftet i senere tid.

Vinduer fra med malte karmene og rammer av tre med 2-lags glass. Kontrollerte vinduer er merket 2009 i vindusglass. Malte ytterdører og balkongdør i tre. Balkongdør har 2-lags glass. Hovedytterdør er merket 2006 og balkongdør er merket 2009 i vindusglass. Antar at ytterdør til vaskerom er skiftet omkring samme tidspunkt som øvrige ytterdører.

Boligen har eldre treplattning på siden mot sørøst med behandlede terrassebord. Fremstår i noe dårligere stand. Inngangsparti og området foran inngangsparti er belagt med betongheller.

[Gå til side](#)

INNENDIG

Innvendige overflater har fliser, tregulv og parkett på gulv. Trepanel og synlige tømmervegger med forskjellig type behandling. Trepanel og malte himlingsplater i tak. Boligen har tre/fyllingsdører som innvendige dører. Antar fra byggeår på loft og fra senere monteringsår i 1. etasje.

Bjelkelag mellom etasjer av tidstypisk trekonstruksjon. Ingen isolering mellom etasjer. Malt tretrapp mellom etasjer fra byggeår.

Boligen har vedovn tilkoblet elementpipe.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Baderom fra omkring 2007 med vinylbelegg på gulv, malt trepanel på vegger og i takhimling. Rommet er innredet med vegghengt toalett, badekar og baderomsinnredning med nedfelt vask.

Vaskerom fra omkring 2007 med vinylbelegg på gulv, malt trepanel på vegger og i takhimling. Rommet er innredet med dusjkabinett, utslagskum og opplegg for vaskemaskin. Vannfordelerskap og varmtvannstank er også plassert i rommet.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra omkring 2007 med profilerte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Innvendige vann og avløpsrør i plast fra omkring 2007. Vannrør av typen "rør i rør" med vannfordelerskap plassert på vaskerom. Vann er tilknyttet privat grunnboret brønn og avløp er tilknyttet privat eldre septiktank.

- Ca. 200 liters varmtvannstank fra 2019 plassert på vaskerom.

- Generell luftutskifting i boligen skjer ved naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved at vinduer åpnes.

- Boligen har el-anlegg som er oppgradert/fornyet etter 2007. Ukjent omfang. Sikringskap har automatsikringer og er plassert i trapp.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger fra opprinnelig byggeår, men fra senere tidspunkt (tegninger er begrenset).

Godkjente tegninger blir normalt kontrollert og vurdert av takstingeniør for lovlighet og lovlig bruk av rom om dette fremlegges. Dette var ikke mulig i gjeldende oppdrag, da tegninger fra kommunens byggesaksarkiv er begrenset (finnes ikke tegninger som definerer bruk av rom/rominndeling).

Låve

- Det foreligger ikke tegninger

- Det er ikke fremvist godkjente tegninger fra kommunens byggesaksarkiv. Ukjent om dette finnes.

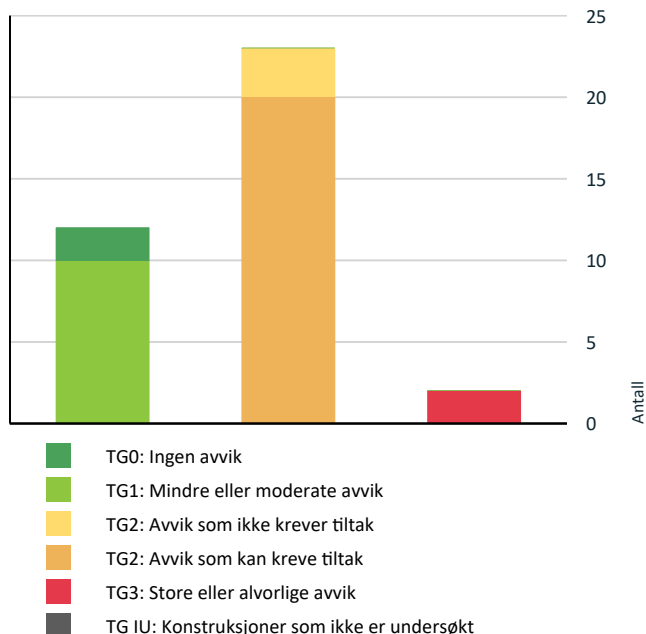
Laftet bod/anneks

- Det foreligger ikke tegninger

- Det er ikke fremvist godkjente tegninger fra kommunens byggesaksarkiv. Ukjent om dette finnes.

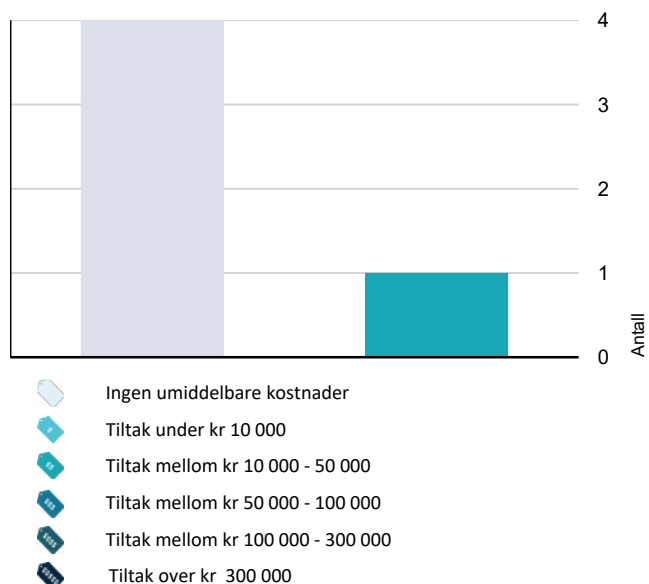
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Boligen ble overtatt Januar 2023. Selger har selv ikke bodd på eiendommen og har derfor begrenset eierinformasjon om boligen og andre tilleggsbygninger.

- Andre tilhørende bygninger på denne eiendommen er ikke oppmålt eller tilstandsvurdert. Inngår ikke i gitt mandat.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Målt høydeforskjell er på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter og over 30 mm gjennom hele rom. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er stedvis registrert noe svikt og knirk i gulver.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

TG 3:

- Det mangler rekkverk i trappen.

TG 2:

- Det mangler håndløper/-list på vegg i trappeløpet.
- Det er noe begrenset frihøyde i trappeløpet og trappen fremstår noe bratt.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Undertaket på hoveddel har ukjent alder og tilstand, mulig fra eldre periode og over 30 år, dvs. at over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på asfaltshingel (over 15 år).

- Det er registrert manglende beslag/vannbord langs tak/vegg over takoverbygg inngangsparti. Se bilde.

- Det er stedvis registrert en del synlige spiker gjennom undertaket.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

- Det er stedvis påvist manglende takfot beslag (skvetttsink), samt mangelfull fagmessig utførelse flere steder. Det er stedvis også registrert noe motfall og svekkelser på enkelte takrenner/nedløp m.m.

- Det kan ikke utelukkes at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på enkelte renner/nedløp/beslag.

- Det er ikke montert snøfangere på taket.

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Innfestingen av kledningsbord er stedvis trukket lengre inn i treverket enn anbefalt og for nærme enden av kledningbord over enkelte vinduer/vannbord.

- Ved stikkontroll i underkant av kledning og hjørnebord ble registrert musebørste, men stedvis er musetettingen ikke helt tilstrekkelig. Større åpninger stedvis registrert.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging av tak.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er stedvis værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler, samt noe ufagmessig skjøting av terrasse/terrassebord.

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er stedvis registrert noe ufagmessig utførelse på gulv og himlingsplater, sprekk/avstand mellom fotlist og gulvoverflater, samt ujevnheter og bom i fliser i gang m.m.

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

! Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Metallskjold i sot-/feieluke registrert, men ukjent om dette er en godkjent løsning.

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Vegger med trepanel i våtsoner fungerer i normal brukssituasjon, men er ikke fukt/lekkasjesikkert.

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er benyttet våtromsmaling i rommet. Det gjøres oppmerksom på at eventuell våtromsmaling ikke er det samme som tett membran. Det vil si at det ikke kan dusjes direkte på vegger.

- Dør er plassert i våtsone med listverk/foringer i tre.

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Glassdør til dusjkabinett er løsnet i bunn og håndtak er defekt.

- Det er ikke montert vannlås på avløpsrør under utslagskum.

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det mangler tilluftsløsning under/ved dør.

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

- Vegger med panel i våtsoner fungerer i normal brukssituasjon, men er ikke fukt/lekkasjesikkert.

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er benyttet våtromsmaling i rommet. Det gjøres oppmerksom på at eventuell våtromsmaling ikke er det samme som tett membran. Det vil si at det ikke kan dusjes direkte på vegger.

- Vindu/dør er plassert i våtsone med listverk/foringer i tre.

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er ikke registrert dreneringsutløp under vegghengt toalett.

- Rørgjennomføringer i vegg fremstår noe utette. Ukjent om det er benyttet tett membran bak panel.

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det mangler tilluftsløsning under/ved dør.

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

Det er avvik:

- Det er ukjent løsning på lufting av avløpsanlegget.

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

Det er avvik:

- Varmtvannsbereder er tilkoblet vanlig stikkontakt. Avvik ift. dagens forskrifter.

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

Boligen har el-anlegg som er oppgradert/fornytt etter 2007 ifm. renovering, tilbygg ifølge opplysninger fra selger. Men omfanget er noe usikkert. Sikringsskap med automatsikringer plassert i trapp.

Generelt for el-anlegg som ikke er kontrollert av el-tilsyn de siste 5 år, og der det er ukjent om det foreligger samsvarserklæring på alt utførende arbeid, anbefales det kontroll av fagkyndig kontrollør/el-takstmann. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, vurdering/svar på spørsmål om el-anlegg i rapporten må ikke forveksles med en el-kontroll.

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

Det er avvik:

- Boligen vurderes til å være plassert i område med potensielt snø-, jord- og flomskredfare iht. kommuneplan og NVE sine oversiktskart.

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

Det er avvik:

- Ukjent alder, type og tilstand på utvendig avløpsledning. Det kan ikke utelukkes at utvendige avløpsledninger er fra eldre periode (over 25 år), dvs. at over halvparten av forventet levetid er utgått.

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvalitet på brønnvann.

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

Det er avvik:

- Septiktank er ikke åpnet/kontrollert. Inngår ikke i oppdraget. TG settes for at over halvparten av forventet levetid er utgått for septiktank.

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er registrert noe motfall på gulvet fra vegghengt toalett til/mot sluk.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er registrert dampsperre/plast i skilleveggen, men ingen skade eller fukt konstatert.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Utenom enkelte riss/sprekker og overflater med manglende puss er det videre ikke registrert forhold som skulle tilsi at det er vesentlige svikt/svakheter i grunn eller fundamenter.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1895

Kommentar
Ifg. tilsendt bilde dokumentasjon fra selger

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg/ombygg Boligen er noe tilbygd/ombygd omkring/mellom 2005-2007.

- Undertaket på hoveddel har ukjent alder og tilstand, mulig fra eldre periode og over 30 år, dvs. at over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på asfaltshingel (over 15 år).

- Det er registrert manglende beslag/vannbord langs tak/vegg over takoverbygg inngangsparti. Se bilde.

- Det er stedvis registrert en del synlige spiker gjennom undertaket.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Utskifting av undertak trenger ikke være prekært og kan fint holde/vare i flere år til, men det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig, samt utføre ytterligere undersøkelser av taket i sin helhet.

- Ikke prekært behov for utskifting av asfalttakshingel, men kjøper oppfordres til å overvåke tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut. Tidspunkt for dette er vanskelig å si noe om.

- Det anbefales å montere vannbord og/eller beslagløsning langs vegg/tak. Nåværende løsning anses som en svak løsning og det påløper risiko for lekkasje i overgang mellom vegg og tak.

- Tiltak vedr. synlige spiker er ikke prekært, men det gjøres likevel oppmerksom på dette.

- Prioritering av videre jevnlig vedlikehold vil kunne forlenge levetiden på vannbord, vindskier og annet treverk.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak tekket med betongtakstein fra noe usikkert monteringsår, men omkring 2007 ifm. utbygging av boligen ifølge opplysninger fra selger. Fremstår med normal slitasjegrad ut ifra alder. Noe mose registrert.

Ukjent undertak. Tilstand, alder, type og kvalitet på undertekking er ikke mulig å vurdere uten vesentlig demontering av yttertekking, dette er ikke utført pga. sikkerhet og taket er kun besiktiget fra bakkenivå.

Tilbygg mot nord er tekket med asfaltshingel ifra oppføringsår (2007). Fremstår i påregnelig stand ut ifra alder.



Levetid | Undertak over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt"

Levetid | Asfalttakshingel over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt"

Levetid | Betongtakstein over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt"

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport



- Alder, tilstand og utførelse tilsier at det må kunne påregnes tiltak/utbedringer av renner, nedløp og beslag. Utskifting/fornyng må kunne forventes. Ved utskifting påse at monteringen utføres med god fagmessig utførelse.

- Snøfangere bør monteres på tak over/i nærhet til der folk og husdyr kan oppholde seg/ferdes, men var ikke et krav på byggemeldingstidspunkt.



Ingen snøfangere montert



Bilde viser eks. på mangelfull fagmessig utførelse.



Bilde viser eks. ikke fagmessig utførelse, skruer gjennom skvettssinkbeslag.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør av plast på hoveddel og tilbygg fra ukjent år, men tilsynelatende fra eldre dato. Takrenner og nedløp av stål på takoverbygg ved inngangsparti, skiftet i senere tid. Takvann føres til renner via nedløp og videre til terreng ved hushjørner.

Takrenner, nedløp og beslag er ikke kontrollert for evt. lekkasjer/utettheter, da det var tørt på befaringsdagen. Krever nærmere undersøkelser.

Det er ikke montert snøfanger på taket.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er stedvis påvist manglende takfot beslag (skvettssink), samt mangelfull fagmessig utførelse flere steder. Det er stedvis også registrert noe motfall og svekkelser på enkelte takrenner/nedløp m.m.

- Det kan ikke utelukkkes at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på enkelte renner/nedløp/beslag.

- Det er ikke montert snøfangere på taket.

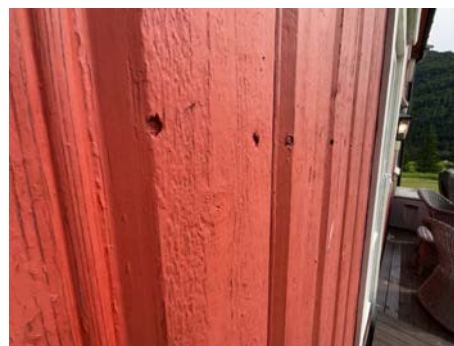
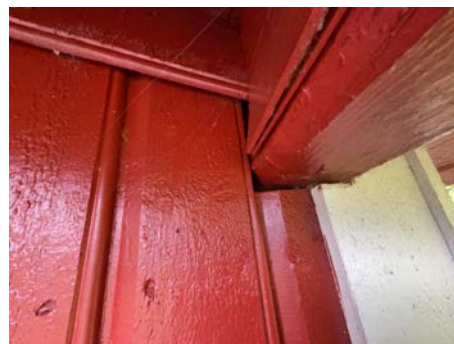
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport



Bilde viser renne som er støttet opp med treklosser



TG 2 Veggkonstruksjon

Opprinnelig del er oppført av laftet tømmerkonstruksjon fra byggeår. Kledd utvendig med stående kledning fra omkring 2007 ifg. opplysninger fra selger. Ukjent oppbygging av vegg bak kledning, men tilsynelatende noe luftet i underkant av kledningen mot grunnmur. Synlige tømmervegger på innsiden.

Tilbygg er oppført i bindingsverkkonstruksjon fra oppføringsåret. Kledningen er noe begrenset luftet ut ifra dagens løsninger. Ukjent isolering, men antar at yttervegger er isolert etter hva som var normalt på oppføringstidspunkt. Nærmere undersøkelser krever inngrep i konstruksjonen, dette er ikke utført.

Kledningen fremstår stort sett i god stand med normal slitasjegrad på overflater, men noen avvik ble registrert. Videre jevnlig vedlikehold må ellers kunne forventes.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Innfestingen av kledningsbord er stedvis trukket lengre inn i treverket enn anbefalt og for nærme enden av kledningsbord over enkelte vinduer/vannbord.

- Ved stikkontroll i underkant av kledning og hjørnebord ble registrert musebørste, men stedvis er musetettingen ikke helt tilstrekkelig. Større åpninger stedvis registrert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Tiltak vedr. innfesting av kledningsbord er ikke prekært, men det gjøres likevel oppmerksom på dette. Løsningen kan gi utgangspunkt for fuktoppsamling i hullene og videre utvikling av råte. Jevnlig, godt vedlikehold vil kunne begrense risikoen for dette.

- Spikring for nærme endekanter kan føre til sprekk i bord, noe som også er påvist. Utskifting av enkelte bord med skader må kunne forventes.

- Tiltak vedr. musetetting anbefales. Tilstrekkelig musetetting kan forhindre at mus/gnagere trenger inn i skjulte konstruksjoner.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Tilstandsrapport

Saltak av type åstak konstruksjon på opprinnelig del. Antar sperrekonstruksjon på tilbygg oppført i senere tid. Det ingen synlig lufting av takkonstruksjonen på opprinnelig del, men synlige luftespalter i gesimskasse på tilbygg. Ukjent om det er benyttet insektsnetting mellom luftespalter.

Takkonstruksjonen er gjenbygget, kun inspisert utvendig ved gesimser, takutstikk og innvendige overflater. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging.

Det gjøres oppmerksom på at takkonstruksjoner som er kledd inne eller ikke har inspeksjonsmulighet er en risikokonstruksjon.

Det ble for øvrig ikke registrert indikasjon på fukt som indikasjon på kondens innvendig i takhimlingen på befaringsdagen, heller ikke vesentlige skjevheter utover normale skjevheter i denne type åstakkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging av tak.

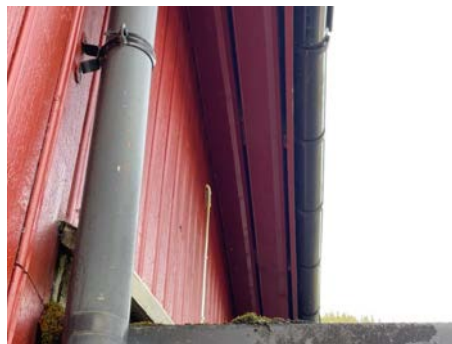
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det bør settes inn dampnett/isolert loftsluke(r) hvor det er mulig, samt utføre ytterligere undersøkelser.

Generelt:

Normale avvik i skjult takhimling kan være kondens- og fuktskader, aktivitet fra skadeinsekter/gnagere m.m.



Vinduer

Vinduer fra med malte karmene og rammer av tre med 2-lags glass. Kontrollerte vinduer er merket 2009 i vindusglass.

Det ble ikke registrert avvik utover normal slitasjegrade basert på alder- og bruk. Vinduer ble funksjonstestet uten at det ble registrert vesentlige avvik. Noe småjusteringer kan mulig med fordel utføres, men ansees ikke som et avvik.

Normalt vedlikehold som smøring av bevegelige deler anbefales som årlig rutine, samt vedlikehold av overflater.



Tilstandsrapport



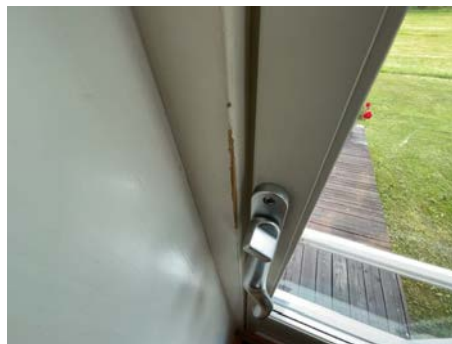
Noe avflassing av maling på utvendig omramming registrert

TG 1 Dører

Malte ytterdører og balkongdør i tre. Balkongdør har 2-lags glass. Hovedytterdør er merket 2006 og balkongdør er merket 2009 i vindusglass. Antar at ytterdør til vaskerom er skiftet omkring samme tidspunkt som øvrige ytterdører.

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill, samt for eventuelle avvik ved montering/eller skader.

Generelt har ytterdørene normal bruksslitasje og fungerte som tiltenkt. Normalt vedlikehold som smøring av bevegelige deler anbefales som årlig rutine, samt vedlikehold av overflater.



Bruksmerker forekommer

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har eldre treplattning på siden mot sørøst med behandlede terrassebord. Fremstår med noe aldersslitasje og utskifting nærmer seg.

Inngangsparti og området foran inngangsparti er belagt med betongheller. Fremstår i god stand og har ikke avvik utover normal slitasjegrad.

Øvrige plattinger/opparbeidet områder er ikke vurdert, inngår ikke i mandat.

Vurdering av avvik:

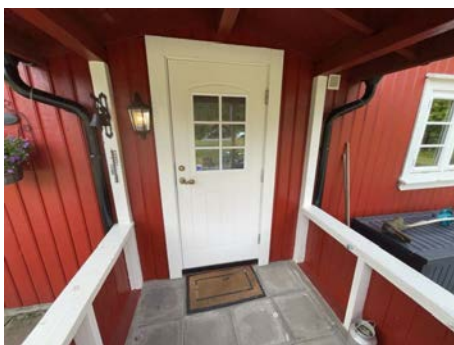
- Det er avvik:

- Det er stedvis værslitt/oppsprukket trevirke/trepener, samt noe ufagmessig skjøting av terrasse/terrassebord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Pga. alder og tilstand må det kunne forventes at treplattningen er en del av det fremtidige oppgraderings-/utskiftingsbehovet.



Tilstandsrapport



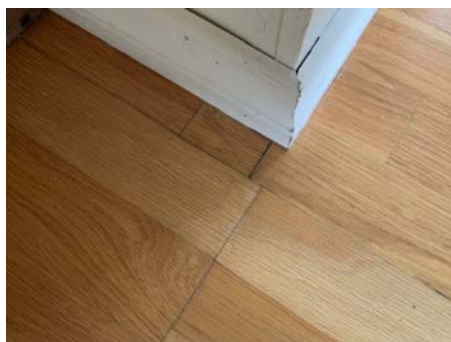
- Tiltak er ikke prekært, ny eier må selv vurdere behovet for utbedring av overflater uten avvik. Overflater med avvik krever oppussing/utbedring for å kunne lukke avviket til TG0 eller TG1.



Bilde viser himlingsplater som ikke er montert iht. monterings standard



Bilde viser eks. på sprekk/avstand mellom fotlist og gulvoverflate



Bilde viser eks. på ufagmessig gulvmontering.



Bilde viser eks. på høydeforskjell på enkelte fliser

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater har fliser, tregulv og parkett på gulv. Trepanel og synlige tømmervegger med forskjellig type behandling. Trepanel og malte himlingsplater i tak.

Generelt fremstår overflatene jevnt over med normal bruksslitasje ut ifra alder, men merker etter bilder, hyller og solbleking, samt tørkesprekker på listverk, panel og tømmer må normalt påregnes.

Registrerte avvik nevnt under.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er stedvis registrert noe ufagmessig utførelse på gulv og himlingsplater, sprekk/avstand mellom fotlist og gulvoverflater, samt ujevnheter og bom i fliser i gang m.m.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

🔧 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelag mellom etasjer av tidstypisk trekonstruksjon. Ingen isolering mellom etasjer. Deler av gulv i 1. etasje har bjelkelag over grunn med ukjent isolering og oppbygging. Ifg. selger er enkelte gulv i 1. etasje støpt med varmekabler og isolasjon under støp.

Det gjøres oppmerksom på at eldre bjelkelag over grunn som ikke har inspeksjonsmulighet har noe høyere risiko for skader grunnet datidens byggemåte. Mulig gulv mot grunn mangler plast og isolasjon. Gulvet er ikke åpnet og fuktskade er for øvrig ikke påvist, men noe svikt og skjevheter i gulvet registrert. Risiko for skjulte avvik. Ytterligere undersøkelser krever inngrep i konstruksjon, dette er ikke utført.

Ved kontroll av nivåforskjell på gulv ble det hovedsakelig registrert normale avvik alder og konstruksjon tatt i betraktning, men nivåforskjellen ansees som et større avvik basert på standardens krav. Se kommentar under. Kontrollen er kun stikkmessig utført.

Måleresultater ved måling med laser på utvalgte plasser:

- Over 20 mm høydeforskjell innenfor 2 meter og over 40 mm høydeforskjell gjennom rom i stue
- Over 20 mm høydeforskjell innenfor 2 meter, over 40 mm gjennom rom på loft

Det er stedvis også registrert svikt i gulv på loftsetasjen og noe svikt i gulv i stue i 1. etasje. Knirk i gulvoverflater forekommer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Målt høydeforskjell er på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter og over 30 mm gjennom hele rom. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er stedvis registrert noe svikt og knirk i gulver.

Konsekvens/tiltak

- 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 eller gulv byttes, kan man vurdere slike tiltak. Ny eier må selv vurdere eventuelt behov for oppretting.

- Tiltak vedr. svikt i gulv trenger ikke være prekært, da dette ikke er unormalt for eldre boliger med denne type trekonstruksjon. Tiltak vil være å forsterke etasjeskilleren, men ny eier må selv vurdere eventuelt behov for utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at skjevheter/svikt i gulv kan forårsake knirk i gulvoverflater.

Det settes ingen umiddelbar kostnad da tiltak ikke er prekært. Ny eier må selv vurdere evt. behov for oppretting/utbedring. Det anbefales i så fall å innhente pris på tiltak/utbedringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Den eneste måten å finne ut av radonnivået på, er å foreta målinger. Det er ikke krav om radonmåling for boliger som ikke leies ut, men anbefales.

🔧 TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har vedovn tilkoblet elementpipe. Vedovn var ikke i bruk på befaringsdagen, men fremstår tilsynelatende i OK stand og fungerer fint ifg. selger.

Ifg. opplysninger fra selger ble det utført branntilsyn våren 2024 uten anmerkninger. Dokumentasjon er ikke fremvist.

Sot-/feieluke er montert nærmere brennbart materiale enn 300 mm, men det er montert et metallskjold bak luke. Ukjent for undertegnede om dette er en godkjent løsning og tilsvarende en brann/sotlukestein som er et krav bak luken dersom sot-/feieluke er nærmere enn 300 mm til brennbart materiale. Det anbefales å foreta ytterligere undersøkelser vedr. dette før videre bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Metallskjold i sot-/feieluke registrert, men ukjent om dette er en godkjent løsning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

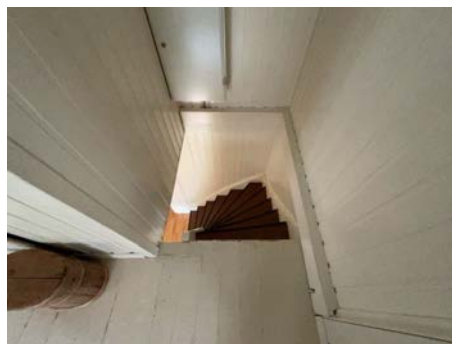
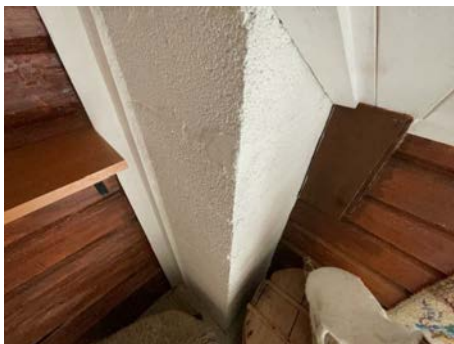
- Det bør foretas ytterligere undersøkelser ved metallskjold som er montert bak sot-/feieluke. Det er krav til brann-/sotlukestein i pipa dersom det er mindre enn 30 cm avstand fra sotluke til brennbart materiale på vegg. Alternativt kan brennbare materialer tildekkes med ildfaste plater.

- Elementpipe bør pusses på loft for å unngå unødige luftlekkasjer.



🔧 TG 2 Radon

Tilstandsrapport



TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp mellom etasjer fra byggeår.

Trappen har overflater med normal bruksslitasje, men mangler rekkverk og håndløper/-list på vegg.

Trappen fremstår også noe bratt, har noe lav frihøyde og tilfredsstillende ikke dagens krav til utforming/utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 3:

- Det mangler rekkverk i trappen.

TG 2:

- Det mangler håndløper/-list på vegg i trappeløpet.
- Det er noe begrenset frihøyde i trappeløpet og trappen fremstår noe bratt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det må monteres rekkverk i trappen.

- Håndløper/-list bør monteres. Forskriftskrav om håndløper har eksistert siden 1969.

- Trappen fungerer med frihøyde avviket og utforming, men undertegnede ønsker likevel å gjøre kjøper oppmerksom på dette. Ny eier må selv vurdere behov for utbedring/fornyning av trapp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Innvendige dører

Boligen har tre/fyllingsdører som innvendige dører. Antar fra byggeår på loft og fra senere monteringsår i 1. etasje.

Dørene ble kontrollert for heng i karmen og dørsvill. Funksjon, enkelte dører kan med fordel justeres noe, ellers OK.

Dørene fremstår med normal slitasje på overflater og ellers i normal god stand, men enkelte bruksmerker forekommer. Helhetsvurdering TG1.



Tilstandsrapport



Andre innvendige forhold

TIL INFORMASJON:

Det er ukjente forhold vedr. mus/gnagere. Det ble ikke registrert eller påvist museavføring eller tegn til museaktivitet i boligen på befaringsdagen, men det gjøres oppmerksom på at eldre boliger med manglende tiltak vedr. musetetting, vil i mange tilfeller kunne være utsatt for at mus/ gangere trenger inn i skjulte konstruksjoner. Mus/ gnagere kan f. eks. forårsake skader på el. anlegg, rør, kabler, bygningsmaterieil m.m. i gjenbygde/lukkede konstruksjoner.

Det kan ikke utelukkes mus/gnagere i skjulte konstruksjoner ut ifra observasjoner som er gjort på befaringsdagen.

Det må normalt påregnes jevnlig tiltak og kontroll for å hindre skadedyr i å trenge inn i boligen og/eller andre tilleggsbygninger.

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med vinylbelegg på gulv, malt trepanel på vegger og i takhimling.

Rommet er innredet med dusjkabinett, utslagskum og opplegg for vaskemaskin. Vannfordelerskap og varmtvannstank er også plassert i rommet.

Aktuell byggeforskrift er hva som var gjeldende for oppføringstidspunkt, tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider eller produkter som er benyttet.



1.ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Våtrommet har malt trepanel på vegger og i takhimling.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Vegger med trepanel i våtsoner fungerer i normal brukssituasjon, men er ikke fukt/lekkasjesikkert.

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er benyttet våtromsmaling i rommet. Det gjøres oppmerksom på at eventuell våtromsmaling ikke er det samme som tett membran. Det vil si at det ikke kan dusjes direkte på vegger.

- Dør er plassert i våtsone med listverk/foringer i tre.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det må utføres tiltak for å tilfredsstille krav til tettesjikt for våtrom om avviket skal lukkes. Våtrommet har for øvrig fungert fint for nåværende eier, men det gjøres oppmerksom på at endret bruksbelastning kan medføre skade på bygningsdeler. Bruk av dusjkabinett bør videreføres.

- Tiltak vedr. dør i våtsone er ikke prekært, så lenge våtrommet har dusjkabinett og ikke dusjing direkte på vegger. Dette begrenser påkjenning betydelig.

- Innhent dokumentasjon på at våtrommet er malt med våtromsmaling om mulig.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Se punkt under "Sluk, membran og tettesjikt.

1.ETASJE > VASKEROM

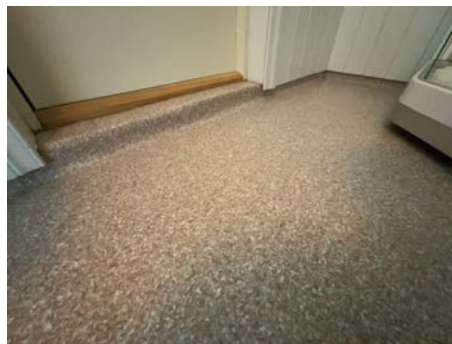
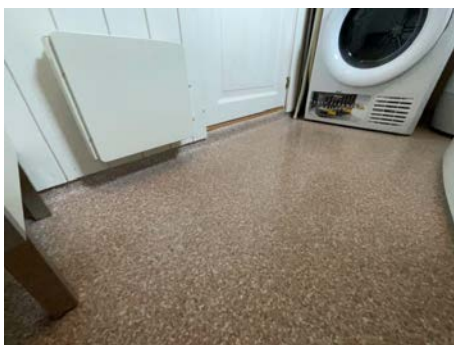
! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Gulv med sveiset vinylbelegg med oppkanter langs vegger og ved dør som tettesjikt, belegg er klemt i plastsluk.

Gulvet er tilnærmet flatt, men det er oppkanter langs vegger og under dørsviller, samt god høydeforskall fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel (over 25 mm). Ved en eventuell lekkasje vil vann kunne renne til sluk før det kan gjøre skade på tilliggende bygningsdeler.

Gulvet i dusjområde rundt sluk har ikke tilstrekkelig fall for bruksvann, men rommet har dusjkabinett med rørløsning som leder bruksvann direkte til sluk. Dvs. at rommet fungerer med dagens løsning.

Lekkasjesikringen forutsetter at membran/tettesjikt er intakt og at sluk og avløpsrør til en vær tid er rengjort/åpne.



1.ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, utslagskum og opplegg for vaskemaskin.

VVS-utstyr fremstår hovedsakelig i god stand med normal slitasje, men mindre avvik registrert.

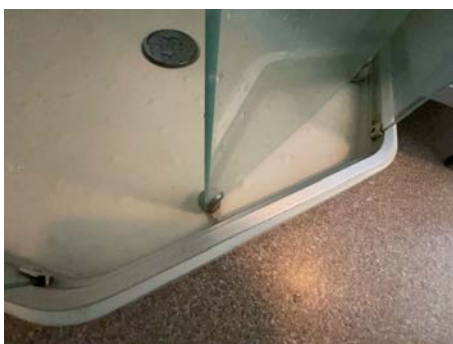
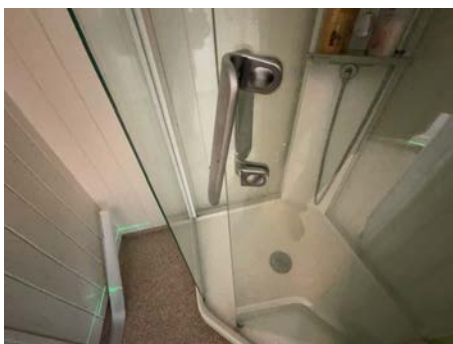
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Glassdør til dusjkabinett er løsnet i bunn og håndtak er defekt.
 - Det er ikke montert vannlås på avløpsrør under utslagskum.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Glassdør og håndtak må repareres/utbedres for å lukke avviket.
 - Vannlås under utslagskum anbefales montert, for å unngå unødig lukt fra avløpssystemet.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Badet har elektrisk avtrekksvifte, men mangler tilluftsløsning under/ved dør.

Rommet har for øvrig tilluft gjennom vindusventil, men dette er ikke en optimal løsning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det mangler tilluftsløsning under/ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tilluftsløsning under/ved dør bør etableres. Luftutskiftingen vil ikke fungere optimalt med nåværende løsning, noe som kan føre til skader på sikt.



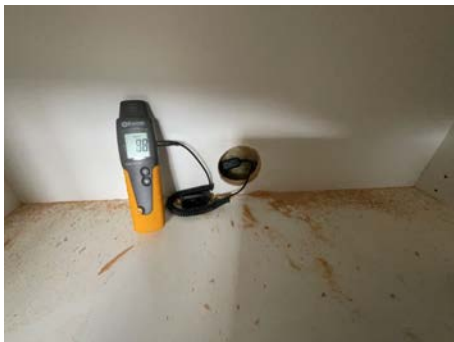
1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking og søk i risikobelastet område (i dusjsone) fra kjøkken med indikasjoninstrument Exotek MC-410 uten å påvise unormale forhold.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er en stikkmessig kontroll som er utført og det kan påløpe risiko for fukt andre steder på eldre bad som ikke oppdages ved kontrollen.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

Generell

Baderom med vinylbelegg på gulv, malt trepanel på vegger og i takhimling.

Rommet er innredet med vegghengt toalett, badekar og baderomsinnredning med nedfelt vask.

Aktuell byggeforskrift er hva som var gjeldende for oppføringstidspunkt, tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider eller produkter som er benyttet.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtrommet har malt trepanel på vegger og i takhimling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Vegger med panel i våtsoner fungerer i normal brukssituasjon, men er ikke fukt/lekkasjesikkert.

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er benyttet våtromsmaling i rommet. Det gjøres oppmerksom på at eventuell våtromsmaling ikke er det samme som tett membran. Det vil si at det ikke kan dusjes direkte på vegger.

- Vindu/dør er plassert i våtzone med listverk/foringer i tre.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Vær oppmerksom ved bruk. Det må utføres tiltak for å tilfredsstille krav til tettesjikt for våtrom om avviket skal lukkes. Badet har for øvrig fungert fint for nåværende eier, men det gjøres oppmerksom på at mye vannsøl/høy fuktbelastning over tid kan medføre skade på bygningsdeler.

- Innhent dokumentasjon på at badet er malt med våtromsmaling om mulig.



1.ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Se punkt under "Sluk, membran og tettesjikt".

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Gulv med sveiset vinylbelegg med oppkanter langs vegger og ved dør som tettesjikt, belegg er klemt i plastsluk.

Gulvet har noe variert fall, dvs. at det er registrert noe fall fra dørterskel mot sluk, men antydning til motfall på gulvet fra veggghengt toalett til/mot sluk.

Det er oppkanter langs vegger og under dørsvill, samt god høydeforskell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel (over 25 mm). Ved en eventuell lekkasje vil vann kunne renne til sluk før det kan gjøre skade på tilliggende bygningsdeler.

TG 2 gis for at det er registrert litt motfall på gulvet, men rommet fungerer likevel med dette avviket.

Lekkasjesikringen forutsetter at membran/tettesjikt er intakt og at sluk og avløpsrør til en vær tid er rengjort/åpne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert noe motfall på gulvet fra veggghengt toalett til/mot sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Tiltak trenger ikke være prekært da rommet vil fungere med avviket. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk i hele rommet. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med veggghengt toalett, badekar og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Innredning fremstår i god stand og VVS-utstyr fungerte på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke registrert dreneringsutløp under veggghengt toalett.

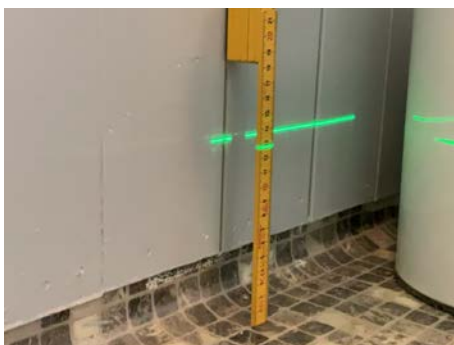
- Rørgjennomføringer i vegg fremstår noe utette. Ukjent om det er benyttet tett membran bak panel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Drenerings løsning bør etableres om mulig slik at eventuelt lekkasjevann fra lukket våtromsinstallasjon blir synliggjort og ledet til sluk, men var ikke et krav på oppføringstidspunktet.

- Det bør tettes tilstrekkelig rundt rørgjennomføringer.



Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

Badet har elektrisk avtrekksvifte, men mangler tilluftsløsning under/ved dør.

Rommet har for øvrig tilluft gjennom vindusventil, men dette er ikke en optimal løsning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det mangler tilluftsløsning under/ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tilluftsløsning under/ved dør bør etableres. Luftutskiftingen vil ikke fungere optimalt med nåværende løsning, noe som kan føre til skader på sikt.



1.ETASJE > BAD

TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking og søk utenfor risikobelastet område (pga. tilliggende konstruksjoner) fra gang med indikasjoninstrument Exotek MC-410 uten å påvise unormale forhold.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er en stikkmessig kontroll som er utført og det kan påløpe risiko for fukt andre steder på eldre våtrom som ikke oppdages ved kontrollen.

Det ble for øvrig registrert damperre/plast i skilleveggen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert damperre/plast i skilleveggen, men ingen skade eller fukt konstatert.

Konsekvens/tiltak

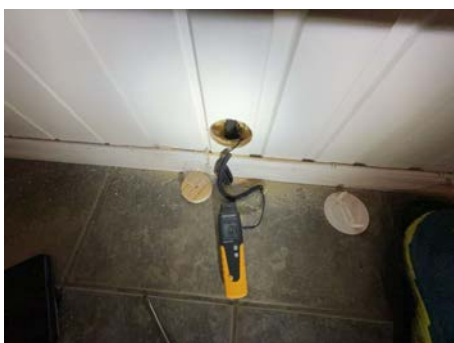
- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak, men veggen bør jevnlig observeres for å registrere utvikling. Økt fukt-/bruksbelastning kan føre til skader i konstruksjoner.

På generelt grunnlag anbefales det ikke dampsperre på innvendige skillevegg rundt våtrom iht. Sintef Byggforsk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp. Ifg. opplysninger fra selger er kjøkkenet montert etter 2007.

Kjøkkenet fremstår i god stand og det ble ikke registrert avvik utover normal slitasje ut ifra alder og bruk.

Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.



1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Fungerte på befaringsdagen.

Generelt anbefales det jevnlig rengjøring og rens av filter for å ivareta tiltenkt effekt.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

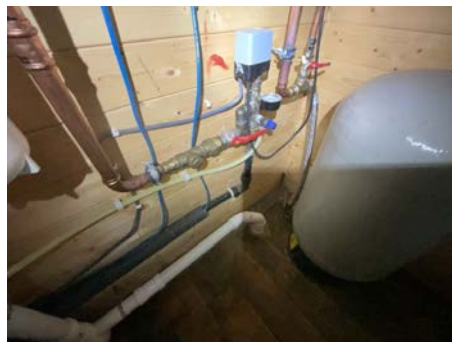
Vann- og avløpsrør i boligen er av plast fra omkring 2007 ifg. opplysninger ifra selger.

Vannrørøppegget er av typen rør-i-rør og ble besiktiget i rørfordelerskap plassert i vaskerom. Fordelerskap har dreneringsutløp til rom med sluk.

Det gjøres oppmerksom på at stoppekran er lokalisert i eget teknisk rom i låven.

Det ble ikke registrert indikasjon på lekkasje. Rørarbeidet skal være montert av autorisert rørlegger og fremstår med fagmessig utførelse.

Se også punkt under "Utvendig vann- og avløpsledninger".



Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra 2007 ifg. opplysninger fra selger.

Hovedsakelig ligger avløpsrør skjult i konstruksjon. Synlige avløpsrør ble imidlertid besiktiget på våtrom og kjøkken. Fremstår fagmessig montert, med unntak av manglende vannlås under utslagskum (omtalt under annet punkt).

Det ble ikke registrert lekkasje fra rørkoblinger ved funksjonstest ved vannspyling i vask. Ukjent løsning på lufting av avløpsanlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ukjent løsning på lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det bør foretas ytterligere undersøkelser vedr. luftingen av avløpsanlegg. Det er ukjent hvordan luftingen er ivarettatt. Mulige tiltak.



TG 1 Ventilasjon

Generell luftutskifting i boligen skjer ved naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved at vinduer åpnes. Normalt for byggeperioden.

Ventilasjon og avtrekk på vanlige boliger har hatt lite oppmerksomhet helt fram til slutten av 90-tallet. En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.

TG settes etter hva som var gjeldende krav på oppføringstidspunktet, ikke etter dagens standard for ventilasjon og varmegjenvinning.



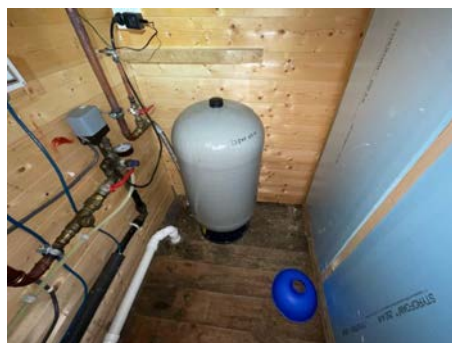
TG 1 Andre VVS-installasjoner

På teknisk rom i låven er det installert en trykktank for vann fra grunnboret brønn og eget rensesystem for vann. Trykktank gir vanntrykk ut til forskjellige tappesteder i boligen som f.eks. våtrom og kjøkken.

TG 1 gis for at dette fungerte fint på befaringsdagen, ikke videre kontrollert av undertegnede. Ved behov for ytterligere kontroll må dette utføres av en fagkyndig.

Regelmessig vedlikehold/service, utskifting av filter osv. må kunne forventes på anlegget.

Se også punkt under "Utvendig vann- og avløpsledninger".



Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannstank fra 2019 plassert i rom med sluk. Varmtvannsbereder fungerte, ingen lekkasje registrert. OK.

Gulv og sluk blir vurdert i annet punkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Varmtvannsbereder er tilkoblet vanlig stikkontakt. Avvik ift. dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere med en effekt over 1500W eller 1.5KW.

I den første forskriften fra 2010 var kravet at alle varmtvannsberedere over 2KW skulle fasttilkobles i en koblingsboks, men siden noen produsenter da valgte å heller senke effekten med symbolske 50W ble kravet ytterligere senket i 2014.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har el-anlegg som er oppgradert/fornytt etter 2007 ifm. renovering, tilbygg ifølge opplysninger fra selger. Men omfanget er noe usikkert. Sikringsskap med automatsikringer plassert i trapp.

Generelt for el-anlegg som ikke er kontrollert av el-tilsyn de siste 5 år, og der det er ukjent om det foreligger samsvarserklæring på alt utførende arbeid, anbefales det kontroll av fagkyndig kontrollør/el-takstmann. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, vurdering/svar på spørsmål om el-anlegg i rapporten må ikke forveksles med en el-kontroll.

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.
Nytt etter ca. 2007 ved renovering-tilbygg.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Etter det vi vet ble alt tatt ved utbygging, i tillegg til låven.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Ukjent om det foreligger samsvarserklæring på alt utførende el-arbeid.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
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?

Tilstandsrapport

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?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Ukjent

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja - Det er ikke foretatt el-tilsyns kontroll de siste 5 år. Ut ifra observasjoner som er gjort og avvik registrert på befaringsdagen anbefales det en utvidet kontroll/vurdering av hele det elektriske anlegget i boligen og tilleggsbygninger av godkjent el-takstmann/kontrollør.

Generell kommentar

- Undertegnede har ikke elektro kompetanse og det er kun en enkel visuell kontroll som er utført på befaringsdagen, samt gjennomgang av dokumentasjon.

- Hver oppmerksom på at varmekabler er ikke testet eller kontrollert på befaringsdagen. Krever ytterligere kontroll av godkjent el-takstmann eller godkjent elektrovirksomhet. Undertegnede har for øvrig ikke mottatt informasjon om at disse ikke fungerer.



Varmtvannstank fra 2019 tilkoblet vanlig stikkontakt (krav til fast punkt)



Bilde viser eks. på ufagmessig utførelse



Elektrisk avtrekksvifte plassert i våtsone, ukjent IP-grad

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Alt er funnet tilfredsstillende og i henhold til gjeldende regelverk.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav



Tilstandsrapport

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr 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

Ukjent eksakt byggegrunn, mulig av stedlige masser som stein, sand, jord, morene. Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgraving og langvarige målinger.

TG settes ikke for byggegrunn, kun til informasjon.



TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen har ingen form for drenering utover en utvendig sluk foran inngangsdør til vaskerom og naturlige masser, fast dekke rundt bygningen. Boligen har ikke krypkjeller/kjeller. Sluk har ukjent funksjon, krever ytterligere undersøkelser.

Nedløp fra takrenner føres direkte til terreng ved hushjørner. Ikke unormalt for boliger som er utsatt for lange perioder med lave temperaturer og frost i bakken. Vanligvis anbefales det kontrollert bortledning av takvann fra bygninger, men ny eier må selv vurdere evt. behov for dette.

Selger har ikke gitt informasjon om at det har vært problemer med dreneringen og/eller større vannansamlinger rundt boligen, men ut ifra at dreneringen er noe begrenset bør tilstanden jevnlig overvåkes og det kan ikke utelukkes dreneringstiltak på sikt.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpte eldre grunnmurer fra byggeår. Det var ikke unormalt for oppføringstidspunktet at murene ble fylt med naturstein (sparestein). Tilbygg tilsynelatende med ringmurer i lettklinkerblokker.

Grunnmurene fremstår i påregnelig tilstand ut fra alder- og tidstypisk byggemåte.

Det ble stedvis registrert enkelte sprekker/riss og avskallinger i grunnmuren, men ingen indikasjon på vesentlige skjevheter, skader eller andre avvik som kan relateres på feil ved grunnmur og fundament.

Det gjøres oppmerksom på at det er kun synlige overflater på grunnmur og fundamenter som er kontrollert. Ytterligere kontroll krever oppgraving og riving inn- og utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Utenom enkelte riss/sprekker og overflater med manglende puss er det videre ikke registrert forhold som skulle tilsa at det er vesentlige svikt/svakheter i grunn eller fundamenter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Noe mindre reparasjon/vedlikehold og pussing av overflater må kunne påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Boligen er plassert nærmest på en liten kolle med svakt fall utover rundt store deler av bygningen. Selve boligens grunnmur er plassert på flatt terreng omgitt av opparbeidet hage med plen og noe fast dekke.

Boligen vurderes til å være plassert i område med potensielt snø-, jord- og flomskredfare iht. NVE sine oversiktskart.

Aktsomhetsområder for snø-, jord- og flomskred er en nasjonalt dekkende kartserie som viser potensielt snø-, jord- og flomskredutsatte områder på oversiktsnivå. Kartene viser potensielle utløpsområder for snø-, jord- og flomskred.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Boligen vurderes til å være plassert i område med potensielt snø-, jord- og flomskredfare iht. kommuneplan og NVE sine oversiktskart.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Tiltak er ikke prekært, men undertegnede ønsker likevel å gjøre kjøper oppmerksom på dette. For mer informasjon henvises det til NVE eller kommunen.



Vannledning av plast (PEL) Ifg. opplysninger fra selger er vannledning og grunnboret brønn fra da riksvei 9 ble bygget, omkring 2013. Ut ifra observasjoner gjort i teknisk rom kan det se ut som at vannledningen har varmekabel.

Det er montert eget sensesystem på vann fra grunnboret brønn. Ikke videre vurdert, kun til info.

Ukjent type og tilstand av utvendig avløpsledning, grunnen er lukket. Det kan ikke utelukkes at avløpsrør er av eldre støpejern eller betongrør. Rørløsninger er tilknyttet egen privat septiktank.

V/A-anlegget fungerte fint på befaringsdagen og undertegnede har ikke mottatt informasjon fra selger på at det har vært problemer med V/A.

Det gjøres oppmerksom på at bunnledning (avløpsrør) og utvendige vannledninger, samt brønn og anlegg for vannforsyning er ikke fullt vurdert. Krever ytterligere undersøkelser av fagkyndig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Ukjent alder, type og tilstand på utvendig avløpsledning. Det kan ikke utelukkes at utvendige avløpsledninger er fra eldre periode (over 25 år), dvs. at over halvparten av forventet levetid er utgått.

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvalitet på brønnvann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Kombinasjonen av alder- og materiale på det utvendige avløpssystemet tilsier at man må regne med utskiftninger på sikt. Det gjøres oppmerksom på at skader kan plutselig oppstå på eldre anlegg. Ytterligere undersøkelser anbefales.

- Det bør foretas prøver av brønnvann, for å forsikre seg om at vannet har tilfredsstillende drikkevanns kvalitet.



1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport



TG 2 Septiktank

Boligen har eldre nedgravd(e) septiktank(er) i betong, ukjent tilstand. Ikke videre kontrollert, TG 2 settes pga. alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Septiktank er ikke åpnet/kontrollert. Inngår ikke i oppdraget. TG settes for at over halvparten av forventet levetid er utgått for septiktank.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det anbefales ytterligere kontroll av fagkyndig. Pga. alder/tilstand kan det ikke utelukkes tiltak.
 - Det må ellers påregnes regelmessig tømming/slam service av septiktank.



Oljetank

Selger opplyser at det ikke er nedgravd oljetank på eiendommen. TG settes ikke, kun til opplysning.

Bygninger på eiendommen

Låve



Anvendelse

Byggeår

1947

Kommentar

Ifg. tilsendt bilde dokumentasjon fra selger

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Låven er ikke videre vurdert, inngår ikke i gitt mandat. Det henvises til selger for mer informasjon.

Laftet bod/anneks



Anvendelse

Byggeår

1895

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Bod/anneks er ikke videre vurdert, inngår ikke i gitt mandat. Det henvises til selger for mer informasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

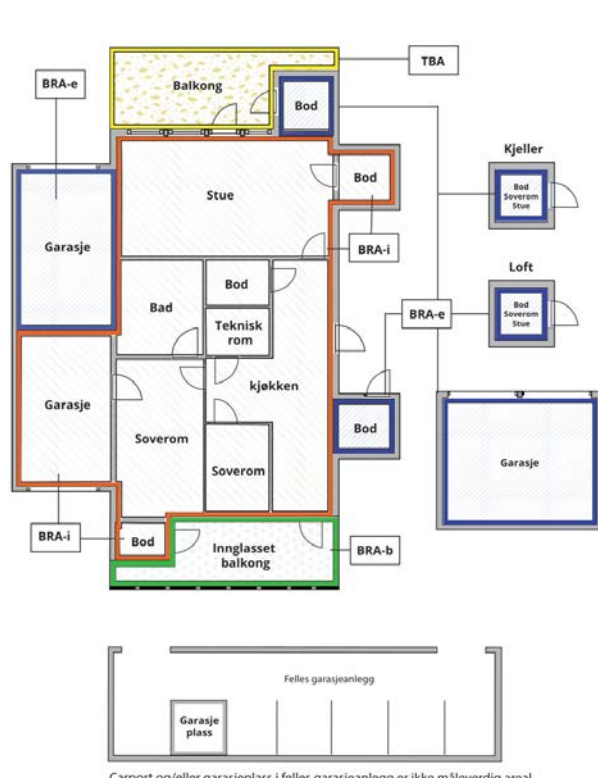
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	76			76	62
Loftsetasje	43			43	
SUM	119				62
SUM BRA	119				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Gang, Soverom 1, Bad , Stue , Kjøkken , Vaskerom		
Loftsetasje	Soverom 2, Soverom 3, Gang m/trapp, Kott		

Kommentar

VEDR. AREALMÅLING:

- Treplattung mot sør og platting med betongheller mot nord som ligger i tilknytning/inntil boligen er vurdert som Åpent areal (TBA). Andre opparbeidet områder er ikke målt opp, inngår ikke i mandat.
- Kott på loft er ikke måleverdig.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

- Takhøyden i loftsetasjen varierer gjennom hele etasjen (opprinnelig del) på grunn av skjevheter i etasjeskiller. Høyde over gulv må være minst 1,90 meter for at arealet skal være målbart og høyden varierer mye i loftsetasjen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger fra opprinnelig byggeår, men fra senere tidspunkt (tegninger er begrenset).

Godkjente tegninger blir normalt kontrollert og vurdert av takstingeniør for lovlighet og lovlig bruk av rom om dette fremlegges. Dette var ikke mulig i gjeldende oppdrag, da tegninger fra kommunens byggesaksarkiv er begrenset (finnes ikke tegninger som definerer bruk av rom/rominndeling).

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: - Vinduer på soverom i loftsetasjen er for små til å være rømningsvinduer og tilfredsstillende ikke forskriftskrav til størrelsen på fri åpning. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter.

Låve

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		117		117	
Loftsetasje		105		105	
SUM		222			
SUM BRA	222				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje 1, Verksted , Teknisk rom , Div. lagerrom , Garasje 2	
Loftsetasje		Lagerrom	

Kommentar

- Carport måles ikke iht. NS 3940:2023

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: - Det er ikke fremvist godkjente tegninger fra kommunens byggesaksarkiv. Ukjent om dette finnes.

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:

Laftet bod/anneks

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Annet	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: - Det er ikke fremvist godkjente tegninger fra kommunens byggesaksarkiv. Ukjent om dette finnes.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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	119	0
Låve	0	222
Laftet bod/anneks	0	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.7.2024	Anders Westgård Hafslund	Takstingeniør
	Gunnar H. Pettersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4220 BYGLAND	2	12		0	15929.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Setesdalsvegen 2406

Hjemmelshaver

Haugen Cathrine Louise, Pettersen Gunnar

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2023	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.07.2024	Selger har selv ikke bodd i boligen og eierinformasjonen er dermed begrenset.	Gjennomgått	2	Nei
Ordrebekreftelse	22.07.2024	Ordrebekreftelse er sendt. (Dato for utsendt e-post)	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	13.07.2007	Tegninger i kommunens byggesaksarkiv er begrenset (daterte tegninger)	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.08.2024	Takst verktøy/nettside. (Dato for sist besøk/kontroll)	Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammer-elektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: 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 ulike definisjoner 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/personvernerklæring/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/EQ5927>

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

LANDBRUKSTAKST



Landbrukseiendom 4220-2/12/0

Markslog (AR5) 7 klasser



0 200 400 600m

Målestokk 1:30000 ved A4 liggende utskrift

NIBIO
Dato: 30.07.2024 11:29 - Eiendomsdata verifisert: 30.07.2024 11:26 - Side 1 av 1

Markedsverdi

4.000.000 kr

FIDJEBAKK NORDRE

"Setesdalsvegen 2406"

"4745 Bygland"

gnr 2/ bnr 12 m.fl. i Bygland kommune, Agder Fylke



www.norsklandbrukstakst.no

Medlem av:



**NORSK
LANDBRUKSTAKST**

SERTIFISERT TAKSTMANN

Gunnstein Hørte

Adresse Torvåsen 30, 4886 Grimstad

Telefon 95928779

Epost gunnstein@okorad.no

Oppdrag nr. 15188

Økonomisk Rådgivning AS
- for landbruk og bygdenæringer

ANSVARLIG FORETAK

Økonomisk Rådgivning AS

Telefon 370 05 190

Org.nr 882 755 762

Nettside www.okorad.no

Dato 31-Jul-2024

Forutsetninger og mandat

Oppdraget omfang og mandat

Røkvirent	Gunnar Pettersen
Sertifisert medlem av NLT	Gunnstein Hørte
Eiendommens navn	FIDJEBAKK NORDRE
Gnr/bnr	gnr 2/ bnr 12 m.fl. i Bygland kommune, Agder Fylke
Oppdragets formål	Mulig salg i markedet.

Generelle forutsetninger

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til partene og andre aktører i eiendomsbransjen. Oppdraget er utført på grunnlag av NLT's retningslinjer og gjeldende konsesjonslov. Dette skjematuret tilhører Norsk Landbrukstakst SA, og benyttes kun av medlemmer med gyldig lisens. Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdisetning av konsesjonspliktige eiendommer skal bygge på. Retningslinjene åpner for skjønn avhengig av eiendommens egenart.

Oppdragsgiver/ oppdragsgivers representant skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp. Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning. Verdivurderingen er utført i henhold til gjeldende instruks. Heftelsesmerknader er ikke vurdert med mindre det er angitt. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han/hun ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt eiendommen slik god skikk tilsier.

Takstrapporten gir en samlet vurdering, med en enkel beskrivelse og en verdsettning av landbrukseiendommen (markedsverdi). Markedsverdi er i denne sammenheng den verdi som eiendommen skjønnnes å ha ved et fritt salg, etter normale priser i området, under hensyn til de gjeldende bestemmelser i Konsesjonsloven § 9. Landbruksdepartementet gir i rundskrivene M 3/2002, M 1/2021 veiledende retningslinjer for verdisetning av konsesjonspliktige eiendommer. I tilfeller med priskontroll vil nedre grense for kapitaliseringsrentefot ved beregning av avkastningsverdi for jord og skog være 4 %

En anser avkastningsverdi (bruksverdi) som det naturlige utgangspunkt for fastsetting av eiendommens markedsverdi etter konsesjonsloven. En legger likevel til grunn at formålet i konsesjonsloven § 1 om å tilgodese "en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling" gir rom for å nytte også andre verdsettelsesprinsipper enn den tradisjonelle avkastningsverdi, f.eks. kostnadsverdi. Ved praktisk verdsettning, vil de forskjellige verdsettelsesprinsipper ha sin begrensning. Det vil derfor ofte være hensiktsmessig å dele verdsettningen av en landbrukseiendom opp i de enkelte deler eiendommen består av (jord, skog, bygninger m.m.), og så nytte den verdsettelsesmåten som passer best på de enkelte verdielementer.

For rettigheter og andre ressurser som hører til eiendommen nyttes enten avkastningsverdi eller kostnadsverdi - alt etter rettighetens eller ressursens art. I noen tilfeller må en falle tilbake på en ren skjønnsmessig verdivurdering. Verdien det er kommet fram til bygger på egen befarings, opplysninger under denne og fremlagt dokumentasjon. Takstrapporten er i stor grad bygd på opplysninger fremlagt av oppdragsgiver/ dens representant. Takstmann er ikke ansvarlig for eventuelle feil i fremlagte opplysninger. "Håndbok for driftsplanlegging" og "Driftsgranskinger for jord-og skogbruk" er støtte for beregningene.

Det tas forbehold om råte, soppskader, feil på el- og rør-anlegg og andre skader i bygninger da dette krever fagkyndig kontroll. Bygningsbeskrivelsen er kun en generell beskrivelse. Det er ikke foretatt kontroll av el-anlegg, rør og annen teknisk installasjon. Det er ikke foretatt fuktmålinger, termografering eller andre undersøkelser dersom ikke annet er oppgitt i rapporten. Ønskes nærmere kontroll av byggetekniske forhold, må det foretas egen kontroll for dette med tilhørende tilstandsrapport.

Forutsetninger arealberegninger

Verdisetning av landbrukseiendommer er i hovedsak basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av Landbruksdepartementet. Dette innebærer at eventuell boligbebyggelse på en landbrukseiendom skal verdsettes etter andre prinsipper enn det som benyttes ved verditaksering av vanlig boligeiendom. For arealmåling av bygninger på landbrukseiendommer brukes i hovedsak bruttoareal (BTA), uansett formål med taksten. BFA eller andre arealbenevnelser benyttes der det er hensiktsmessig. Arealmåling av bygninger på landbrukseiendommer kan derfor ofte avvike fra krav om arealsvikt i avhendingsloven (avvik større enn 2 % og minst 1 m²), grunnet størrelse, skjevheter o.l. Det må benyttes større grad av skjønn ved arealmåling og verdisetning av landbrukseiendommer med mye og varierende bygningsmasse. Noe avvik i areal vil normalt ikke ha betydning for takstverdien. Før salg bør kjøper gjøres oppmerksom på dette.

Befaring og eiendomsopplysninger

Rekvirent

Navn Gunnar Pettersen Tlf 95769648

Adresse Riseveien 218, 4848 Arendal

Epost gunnar.h.pettersen@gmail.com

Rapporten er utarbeidet av:

Navn Gunnstein Hørte Tlf 95928779

Epost gunnstein@okorad.no

Hjemmelshaver

Gunnar Pettersen

Cathrine Luise Haugen

Andelsbrøk

1/2

1/2

Medlem av:



Til stede ved befaringen:

05.06.2024 Gunnstein Hørte

Takstmann

05.06.2024 Gunnar Pettersen

Eier

Hjemmelshaver

Eiendommen;

FIDJEBAKK NORDRE

Matrikelopplysninger:

Kommunenr.	Gårdsnummer	Bruksnummer	(evt festenummer)	Adresse:
4020	2	12		Setesdalsvegen 2406, 4745 Bygland ("Fidjebakk Nordre")
4220	2	21		"Haugen"

Eiendommen selges fra et dødsbo. Nåværende eiere har ikke bodd på eiendommen, og ønsker derfor å opplyse at de ha begrenset kjennskap til eiendommen.

Eiendommens arealer

Fulldyrket jord	23,9 Daa
Overflatedyrket jord	0,0 Daa
Innmarksbeite	0,4 Daa
Skog av svært høy bonitet	0,0 Daa
Skog av høy bonitet	6,3 Daa
Skog av middels bonitet	77,5 Daa
Skog av lav bonitet	168,9 Daa
Uproduktiv skog	274,8 Daa
Myr	212,0 Daa
Åpen jorddekt fastmark	2,9 Daa
Åpen grunnlendt fastmark	187,8 Daa
Bebyggd, vann, bre	18,6 Daa
Annet areal	Daa

973,1

Kommentar arealer

Arealene er hentet fra NIBIO Gårdskart. Det er arealtallene fra NIBIO som normalt legges til grunn for vurdering av odels og konsesjonsspørsmål.

Eiendomsbeskrivelser

Odlingsjord og konsesjonskrav:

Eiendommen er en bebygd landbrukseiendom. Etter sin størrelse kommer eiendommen inn under bestemmelsene i konsesjonsloven med tilhørende rundskriv. Eiendommen oppfyller ikke arealkravene til odlingsjord, da arealene på full og overflatedyrka jord på eiendommen er under 35 dekar, og det produktive skogarealet på eiendommen er under 500 dekar.

Jord og driveplikt:

I henhold til jordlovens bestemmelser er det driveplikt for de dyrkede arealene, enten ved at eier driver selv eller ved bortleie. Ved bortleie er minstekravet skriftlig leieavtale med varighet på 10 år der leieavtalen ikke er oppsigelig for utleier i leieperioden (jf. Lov om jord, § 8).

Lovbestemt boplikt - vurderingsmomentene:

Boplikt dersom eiendommen overtas fra nær slekt eller i kraft av odelsrett (Lovbestemt boplikt): Om eiendommen overtas fra nær slekt eller i kraft av odelsrett vil bestemmelsene om lovbestemt boplikt i konsesjonslovens § 5 komme til anvendelse. Det er lovbestemt boplikt på bebygde landbrukseiendommer der fulldyrka jord og overflatedyrka jord er mer enn 35 dekar eller produktivt skogareal er mer enn 500 dekar. (jf Konsesjonslovens § 5 annet ledd). Som bebygd eiendom regnes i denne sammenhengen eiendom med bebyggelse som er eller har vært brukt som helårsbolig. De samme reglene gjelder dersom eiendommen har bebyggelse under oppføring dersom tillatelse til bebyggelse er gitt med sikte på boligformål. Boplikten oppstår ved erverv av eiendommen. Den lovbestemte boplikten er en betingelse for at odelsberettigede eller nær slekt kan erverve landbrukseiendom konsesjonsfritt. Konsesjonsfriheten er betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bor der i minst 5 år. Den som ikke kan eller vil bosette seg på eiendommen må søke konsesjon. Lovbestemt boplikt påhviler eieren selv.

Boplikt dersom eiendommen overtas i fri handel (ikke fra nær slekt): Myndighetene kan sette boplikt som et vilkår for konsesjon. jf. konsesjonslovens § 11.

Kommentar til boplikt: Ved salg til person innenfor arvekretsen vil det ikke bli konsesjonsbehandling på denne eiendommen. Det er dermed ikke hjemmel til å legge boplikt som vilkår for konsesjon annet enn ved fritt salg.

Priskontroll - skogeiendom:

I følge vedtatte endringer i konsesjonsloven vil denne eiendommen med virkning fra 1. juli 2017 bli unntatt fra priskontroll. Fra og med 1. juli 2017 gjelder følgende: Skogeiendommer, både bebygde og ubebygde, uansett størrelse, med mindre enn 35 daa full - og overflatedyrka jord kan omsettes uten priskontroll, men fortsatt være konsesjonspliktige - kjøper må søke konsesjon.

Reguleringsforhold:

Eiendommen ligger i et område som i kommunens arealplan er satt av til Landbruk, Natur Røindrift og Friluftsliv. Planen er vedtatt for perioden 2011-2022 og er nå under revidering for ny periode 2023-2035. Deler av eiendommen ligger over verneskoggrensen som i Bygland kommune ligger på 650 meter over havet.

Det er påtegning i grunnboken med heftelse for "Setesdal Vesthei Ryfylkeheiane landskapsvernområde med dyrelivsfredning", på kartet ser det imidlertid ut som at dette vernet ligger utenfor eiendommens arealer. Eiendommen er uansett omfattet av bestemmelsene i "Regional plan for Setesdal Vesthei, Ryfylkeheiane og Setesdal Austhei" kalt "Heieplanen" som er et felles styringsdokument for en rekke kommuner for forvaltning av villrein i området.

Hefelser: Det vises til grunnbok datert 30.07.2024. Tinglyste panteheftelser påvirker ikke verdsettingen på denne eiend. Det er tinglyst rett til vedhogst på gnr. 2 bnr. 21 for ei hytte ved Vonaros. Dette har liten betydning for skogverdien på eiend.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Langeid, nord i Bygland kommune. Gårdstun og driftsbygninger ligger om lag 220 meter over havet. Tunet ligger ved offentlig veg Rv 9 ca 50 meter fra driftssenter. Rv 9 er hovedferdselsåre sørover mot Bygland, Evje og Kristiansand, og nordover mot Rysstad, Hovden og Haukeli. Eiendommen består av flere større og mindre teiger som i sin helhet ligger vest for Otravassdraget. Teigene fordeler seg fra bygda Langeid og opp lia i vest og innover fjellet mot Setesdal Vesthei. De innerste (vestligste) teigene ligger ved Hovestøylvannet, rett utenfor landskapsvernområdet. Avstander: 29 km til barnehage, barneskole, ungdomsskole og kommuneadministrasjon på Bygland, 13 km til butikker på Rysstad. Reiseveg til Evje sentrum er 63 km. Nærmeste by er Kristiansand med reiseveg på 123 km.

Eiendommens bruksnavn i grunnboken: "Fidjebakk Nordre" gnr. 2 bnr. 12 i Bygland kommune og
"Haugen" gnr. 2 bnr. 21 i Bygland kommune.

Dyrket mark

Beskrivelser og verdivurderinger. Alle verdier er skjønsmessig angitt og er oppsummert i sammendrag til slutt.

Dyrket mark

Fulldyrket mark	23,9	Daa
Overflatedyrket mark	0,0	Daa
Innmarksbeiter	0,4	Daa
Sum dyrket mark og beiter	24,3	Daa

Hva benyttes jorda til i dag?

Leies jorda ut? Ja

Leies det inn tilleggsjord? Nei

Økologisk drift? Ikke kjent

Landbruksseidendom 4220-2/12/0

Markslog (AR5) 13 klasser



0 10 20 30m

Målestokk 1:1500 ved A4 liggende utskrift

Dato: 30.07.2024 13:08 - Eiendomsdata verifisert: 30.07.2024 11:26 - Side 1 av 1

Er det kjente utfordringer knyttet til uønskede vekster, plantesjukdommer eller lignende?

NEI

Beskrivelse av dyrket mark

Den dyrka jorda ligger ifølge NGU (Norges Geologiske Undersøkelser) i et område med breelvavsetning, breelv, innsjøavsetning og delvis morenemateriale. Den fulldyrka jorda er i all hovedsak sandjord. All dyrka jord leies bort til grasproduksjon. Dyrka jord vurderes som middels greit arrondert. Den er ellers flat og lettdrevet. Innmarksbeite på 0,4 daa ligger på en nordlig teig og verdsettes som skog.

Påregnelig fremtidig bruk er grasproduksjon.



Dyrka jord rett sør for tunet. Greit arrondert i ett jordestykke på 3,6 daa.

Verdier

Fulldyrket mark	23,9	Daa
Overflatedyrket mark	0,0	Daa
Innmarksbeiter	0,4	Daa

125.000 kr

0 kr

Samlet verdi av fulldyrket mark, overflatedyrket mark og beiter

125.000 kr

Skog, utmark, jakt og fiskerettigheter

Beskrivelser og verdivurderinger. Alle verdier er skjønnsmessig angitt og er oppsummert i sammendrag til slutt.

Skog og utmark

Svært høy bonitet	0,0 Daa
Høy bonitet	6,3 Daa
Middels bonitet	77,5 Daa
Lav bonitet	168,9 Daa
Produktiv skog	252,7 Daa
Utmark og annet areal	696,1 Daa



Beskrivelse av skog og utmark

Markslagsfordelingen i tabellen over er hentet fra NBIO sitt register. Skogbruksplan for eiendommen er ikke fremlagt, og vurderingene bygger derfor i hovedsak på eiers opplysninger, tidligere befaringer i området, gårdskart fra NIBIO og tilgjengelig data fra SR-16 skogressurskart.

Skogen rundt gårdstunet er dominert av jordekanter og noen små skogteiger langs Rv. 9. Det er dessuten noe fjellskog inne i Smdalen. Tilkomst til disse ressursene er opp Smedalsvegen som eiendommen har 14 % eierandel i. Denne vegen er ikke godkjent kl 3 skogsbilveg, men kjørbare med bil og tømmerbil med kipptillegg. Skogen på toppen er marginal med lav bonitet og med dårlig tilkomst. Bildet over er fra snuplassen på toppen av Smedalsvegen.

Iht. "skogportalen" i kilden.nibio.no er det ca 64 daa i hkl 2, og 27 daa i Hkl 5. Resten er regnet som skrapskog.

På denne bagrunn velger jeg å verdsette skogen etter sjablongverdier der høy bonitet gis en verdi på kr 1.500,- pr daa. Middels bonitet kr 1.000,- pr daa, og lav bonitet kr 500,- pr daa.

Etter markslagene og produksjonstabellene har eiendommen et produksjonspotensial på om lag 69 m3. Dette forutsatt optimal skjøtsel, optimal hogstklassefordeling, rett treslag og full tetthet, uten fradrag for tilkomst, miljøhensyn o.l.

Merknad: Det er ikke opplyst om det foreligger miljøplan for skogen på eiendommen. Innestående saldo på skogfond var pr. 31.12.2023 kr 3.036,-. Dette er bundne midler som følger eiendommen. Iht. skogfondssystemet er det ikke avvikret på eiendommen de siste 25 år.

Samlet verdi av skog og utmark

120.000 kr

Jakt og fiskerettigheter

Beskrivelse av rettigheter og eventuelle inntekter knyttet til disse

Opplysninger om jakt er hentet fra grunneier, hjorteviltregisteret og utskrifter fra Langeid driftehei / Smedalsvegen regnskapet.

Grunneiendommen inngår i Langeid/ Frøysnes storvald og Langeid Jaktlag. Det er fellejakt på elg og hjort, og denne er leid ut iht. egne avtaler i bygda. Eiendommen er ikke med i Langeid driftehei og får ikke inntekter fra beiteleie, rypejakt eller hytteutleie her. Det er kun elgjakt som i dag genererer inntekter, som i de siste årene har ligget med årlig utbetaling ca kr 1.500 - 3500,-.

Det regnes et samlet jaktareal på eiendommen på 970 daa. Årlig verdi av jakt og fiske settes skjønnsmessig til kr 5 pr daa. Det opplyses at det etter lokal ordning er gjort slik at all jakt i Langeid jaktlag leies ut. Grunneier kan "leie seg inn" i laget. Det opplyses videre at jakta i Langeid jaktlag forvaltes i fellesskap med Langeid Driftehei. Ved jakt på sameiearealene må grunneier tre inn som leietaker iht. egne bestemmelser.

Samlet verdi av jakt og fiskerettigheter

120.000 kr

Nærmere beskrivelser av skog og utmarksressurser

Beskrivelser og verdivurderinger. Alle verdier er skjønnsmessig angitt og er oppsummert i sammendrag til slutt.

Opplysningskilder, beskrivelse av utmark

Utmarka er dominert av skrapskog, høyt fjell og myrdrag. Deler av utmarka ligger over verneskoggrensene. Påregnelig bruk er jakt og turterreng, samt sopp og bærsanking.

Kommentarer

Skogfond: Det er begrenset med midler stående på skogfond. Dette har liten betydning for eiendommen, da det er lite skog som er drivbar, og relativt begrenset behov for ungskogpleie. Skogfondsmidler er bundne midler som følger eiendommen og som er øremerket investeringer i skogbruket.

Miljøregistreringer: Det er ikke registrert miljøfigurer etter Mis - registreringer på eiendommen. Det er uvisst hvorvidt det er laget miljøplan for skogen på eiendommen.

Deler av de produktive skogarealene ligger over verneskoggrensene. Det betyr ikke at det ikke kan avvikes, men det legger noen føringer for hvordan og på hvilken måte uttak skal foregå. Videre er det en del godkjenninger fra offentlige myndigheter som må avklares før evt. hogst iverksettes.

Viktig fokus under vurdering av skog på denne type eiendommer er ellers å danne seg et bilde av tilgjengelighet og driftsmuligheter.

ANDRE VERDIKOMPONENTER:

Det opplyses at dagens eier har søkt fradeling av ei hyttetomt på heia.

Iht. det opplyste har ikke den offentlige administrasjonen gitt sitt samtykke til deling. Jeg regner at det ikke er tomteverdier som kan realiseres på kort sikt fra eiendommen.

MILJØ og KULTUR:

Kulturminner: Det er registrert ett automatisk fredet kulturminne mellom Storemyr og Ormetønn hvor det er innregistrert 3 likkviler. I tillegg er det registrert et kulturminne ved snuplassen for Smdalsvegen som er en setervoll.

Grunnforurensning: Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelen.

Miljøregistreringer i skog: Det foreligger ingen skogbruksplan, og det er trolig ikke laget miljøplan for eiendommen. Ingen arealer er avsatt til nøkkelbiotoper på denne eiendommen.

Naturtyper og naturvern: Ingen deler av eiendommen er vernet, men det foreligger en heftelse knyttet til Vern av Setesdal Vesthei Ryfylkeheiane landskapsvernområde m/ dyrelivsfredning. - se vedlagt grunnbok. Det er heller ingen utvalgte naturtyper innregistrert i Naturbase hos Miljødirektoratet.

SEFRAC: Våningshuset og stolpehuset er registrert i SEFRAC-registeret til Riksantikvaren. Ved større endringer eller ombygging av denne bygningsmassen kan det utløse meldeplikt og krav om godkjenning fra Statsforvalteren.

Dyrket mark, skog og andre verdikomponenter

Verdi Samlet verdi ovennevnte poster:

Beskrivelser og verdivurderinger. Alle verdier er skjønnsmessig angitt og er oppsummert i sammendrag til slutt.

Våningshuset

Byggeår

1875

Tilbygd/ombygd

2005

Renovering/ modernisering

SEFRAK-registrert bygning 1800-t fjerde kvart.

Anvendelse i dag

Bolig / fritidsbolig



Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

3.150.000 kr

Etasje	Romoversikt	Annet areal	BRA-I Internt areal	BTA - Bruttoareal
1. etasje	Påbygg; Gang, dusj/vaskerom, bad og deler av kjøkken Eldre del; Stue, gang og soverom.		74	84
2. etasje	2 soverom, mellomgang og kott		54	62
Totalt areal målt i kvadratmeter		274	0	128
				146

Kommentarer arealer: Arealer er oppmålt under befaring. Ikke kontrollert mot tegninger.

Beskrivelse

Bygningsnummer hos Staten Kartverk

167880886

Beskrivelser ut fra visuell besiktigelse og tilgjengelige opplysninger. For grundigere beskrivelser må det innhentes tilstandsrapport.

Grunnmur og kjeller: Bygningen er fundamentert på natursteinsmur og noe ringmur. De underliggende fyllmasser er ikke kontrollert. Opprinnelig kjeller er fylt igjen og deler av 1. etasje har støpt sole med varmekabler. Drenering er ikke undersøkt.

Konstruksjon og utvendig standard: Overbygning i tre med laft på eldre del. Tilbygg fra 2005 har bindingsverk. Utvendig kledning er iht. det opplyste byttet i 2005 og fremstår som greit vedlikeholdt.

Tak: Saltak, utvendig belagt med betongtakstein fra 2005.

Dører og vinduer: Isolerglass fra 2005.

Piper: Elementpipe. Det opplyses om godkjenning fra 2024.

Oppvarming: Ved og elektrisk.

Kjøkken: Enkelt kjøkken fra 2005. med laminat benkeplate og integrerte hvitevarer.

Bad/ vaskerom/ sanitærrom: Bad fra 2007, enkelt vaskerom fra 2007 med belegg på gulv.

Vann og avløp: Bygningen har privat vann fra borehull og privat avløp er privat med septik og spredegrøfter med infiltrasjon. Iht. det opplyste er innvendige rør i sin helhet byttet og har nå i hovedsak pvc "rør i rør" på alt som ligger skjult i vegger.

Elektrisk: Det elektriske anlegget ble fornyet i 2007, det er fordelingstavle med Automatsikringer og 10 kretser, hvorav den ene er lagt ut til uthuset.

Terrasser/balkonger: Bygningen har ca 10 m2 terrasse på sørsiden av bygget.

Infrastruktur/utendørs/hage: Tilkomst veg helt frem og parkering på egen tomt. Hagen er pent opparbeidet med beplantninger og hagebusker.

Vedlikehold og standard: Bygningen fremstår som godt vedlikeholdt. Det er ikke gjort fuktmålinger. Eldre bygninger vil normalt ha løpende behov for vedlikehold og påkostninger, og det må påregnes kostnader som følge av dette.

For grundigere beskrivelse av bygningens tilstand må det innhentes en tilstandsrapport.

Kommentarer: Bygningen er registrert i SEFRAK - registeret til riksantikvaren.
I Norges Bebyggelse er bygningen gjengitt med byggeår 1895.

Andre kommentarer: Eiendommen selges fra et dødsbo. Nåværende eier har ikke bodd på eiendommen og har derfor begrenset kjennskap til bygningsmassen og eiendommen.

Bilder



Våningshus fra 1800 t. sett fra sørøst.



Våningshus fra 1800 t. med påbygg fra 2005, sett fra nord.

Andre bygninger

Bygg K

Beskrivelser og verdivurderinger. Alle verdier er skjønsmessig angitt og er oppsummert i sammendrag til slutt.

UTHUSET

Byggeår:

1947 iht. Norges Bebyggelse

Tilbygd / Endret / Ombygget

2010 - påbygd vedbod mot nord.

Arealer

Etasje	Rom	BTA - Bruttoareal
1	Garasje, lagerrom, verkstedrom, vedb.	140
2	Låve med tregulv 	111

SUM BTA 251 m²



Beskrivelse

Bygningsnummer hos Staten Kartverk

167880878

Fundamentert på ringmur. Uisolert overbygg i tre med stående låvekleddning. Takkonstruksjonen er saltak, utvendig belagt med metallplater. Det er innlagt strøm til bygget fra 2005. Innvendig er gamle romløsninger tatt ut. Tjener nå som lager og garasje. Tilkomst til låven er via utvendig låvebru. Bygningen har utvendige vedlikeholdsbehov. Tilbygget fra 2010 er på ca 28 m² og har støpt gulv. Innvendig er det en liten garasjedel med støpt gulv. Den gamle fjøsdelen med støpt gulv brukes til lager. I tillegg er det ei liten isolert verkstedbod hvor bl.a. trykktank til vannet er plassert.

Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

180.000 kr

Andre bygninger

Bygg L

Stolpehus

Byggeår:

1800 t

Tilbygd/ombygd/renovert

SEFRAK-registrert bygning

Arealer

Etasje	Rom	BTA - Bruttoareal
1	1 innredet rom med tregulv	13

SUM BTA 13 m²



Beskrivelse

Bygningsnummer hos Staten Kartverk

167880894

Bygningen er fundamentert på ringmur. Overbygg er med laftede stokker. Taket er åstak, utvendig har taket torvdekke. Innvendig er det panelt opp og innredet med mellomgang og soverom med brikser. Det er en liten vedovn i bygningen. Bygningen er greit vedlikeholdt mtp. alder og er pusset noe opp den senere tid, men den har liten driftsrelevans. Bygningen har blant annet funksjon som et historisk "dokument" på eiendommen.

Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

30.000 kr

Andre bygninger

Bygg M

Beskrivelser og verdivurderinger. Alle verdier er skjønsmessig angitt og er oppsummert i sammendrag til slutt.

Hytte/ støylsbu v/ Vonaros

Byggeår:

1989/ 1990

Tilbygd / Endret / Ombygget

Ikke befart. Oppmåling fra tegninger fra rekvir.

Arealer

Etasje	Rom	BTA - Bruttoareal
1	2 ganger, stue, 3 soverom og toalett	62

SUM BTA

62 m²



Beskrivelse

Bygningsnummer hos Staten Kartverk

Bygningen står på punktfundamenter og har overbygg i tre. Kledd utvendig med stående trekledning. Bygningen er isolert. Takkonstruksjonen er saltak, utvendig belagt med metallplater. Bygningen er iht. det opplyste oppført som en driftshytte under gnr. 2 bnr. 21. I dag fremstår bygningen som ei isolert og godt vedlikeholdt driftshytte under bruket. Enkel standard uten strøm eller vann, kun solcellepanel. Inneholder gang, oppholdsrom, kjøkkenkrok, 3 soverom og toalett. Oppvarming med ved. Svært fin beliggenhet, men kan ikke fradeles landbrukseiendommen. Det korrigeres derfor for driftsrelevans.

Andre kommentarer: Selger opplyser at det har vært noe "sig" i enkelte av punktfundamentene under bygningen.

Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

300.000 kr

Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

Sammendrag verdifastsetting

Verdikomponenter

Fulldyrka mark	125.000 kr
----------------	------------

Overflatedyrka mark	
---------------------	--

Beiter	0 kr
--------	------

Skog	120.000 kr
------	------------

Jakt og fiskerettigheter	120.000 kr
--------------------------	------------

ANDRE VERDIKOMponenter

"Fyll inn/fjern tekst"	
------------------------	--

"Fyll inn/fjern tekst"	
------------------------	--

Bygninger

Våningshuset	3.150.000 kr
--------------	--------------

Andre bygninger

UTHUSET	180.000 kr
---------	------------

Stolpehus	30.000 kr
-----------	-----------

Hytte/stølsbu v/ Vonaros	300.000 kr
--------------------------	------------

SUM Bygninger og verdikomponenter:

4.025.000 kr

Markedsverdi/ Oppsummering

FIDJEBAKK NORDRE

Det gjøres oppmerksom på at verdiene i "Sammendrag verdifastsetting" ikke er direkte tekniske verdier. Verdiene her er satt skjønnsmessig, og det er sett hen til både den tekniske verdien, dagens bruksegenskaper (avkastning/utleieinntekt) samt veid opp mot den totale konsesjonspliktige markedsverdien til eiendommen.

Eiendommen vurderes som en landbrukseiendom. Eiendommen er verdsatt ut fra fortsatt drift av arealer til skogbruks og fritidsformål. Eiendommen er verdsatt som en samlet enhet.

Bygningsmassen er verdsatt ut fra en nedskrevet gjenanskaffelsesverdi og korrigert for driftsrelevans. Det er ikke priskontroll på denne eiendommen. Prinsippene for verdsettingen samsvarer likevel i det vesentlige med reglene for verdsetting etter konsesjonsloven - rundskriv M-3/2002 og M-1/2021 fra Landbruks- og matdepartementet. Det er brukt 4 % rente ved avkastningsverdiregning av jord og skog. For en kjøper i markedet anbefales det å sette seg inn i konsesjonslov og rundskrivene, herunder rundskriv M-1/2021 punkt 5.2.4. som har kommet til anvendelse i andre saker i kommunen. Det er brukt 4 % kapitaliseringsrente ved verddivurdering av skog og utmarksressursene. I skogbrukssammenheng er 4 % kapitaliseringsrente et normalt avkastningskrav som har stått seg over tid. Vi noterer imidlertid at det for denne typen eiendommer (rene skog/utmarkseiendommer) kan forsvares å bruke lavere avkastningskrav, og at det spesielt etter frislipp på priskontroll i 2017 har blitt brukt avkastningskrav ned i 2 % ved flere anledninger. Ved erverv av denne eiendommen (fjelleiendom) kan man åpenbart legge til grunn at erverver først og fremst vil ha sitt hovedutkomme fra andre inntekter enn skog/utmark. Jeg vurderer skogen som en bigesjeft der et lavt avkastningskrav kan forsvares.

Etter en totalvurdering av dagens marked for fritidstomter, eiendommens beliggenhet og det generelle rentenivået fra Sentralbank mv. velger jeg likevel å bruk 4 % kapitaliseringsrente for jord, skog og utmarksressurser.

Eiendommen vurderes som en attraktiv bruksenhet for personer med ønske om tilgang til de rettighetene som følger skog og utmarksareal. Som jakteiendom er den ikke spesielt godt arrondert, og teigene er små. Eiendommen har imidlertid grei tilkomst til heia via Smedalsveien, og hytte ved Vonaros med fin beliggenhet.

Andre salg i nærområdet:

- Langeid gnr. 2 bnr. 4 m.fl. Totalareal ca 8.000 daa. Solgt i markedet i 2021 for kr 6.000.000,- Opprinnelig solgt for kr 7.000.000,-, men kommunen nedsatte prisen i konsesjonsbehandlingen.
- Skomedal gnr. 34 bnr. 2. Totalareal ca 5.500 daa. Solgt i markedet i 2023 for kr 6.000.000,-
- Åraksbø gnr. 32 bnr. 3. Totalareal ca 3.800 daa. Solgt i markedet i 2022 for kr 4.900.000,- Eiendommen er senere delt og sammeføyd med andre bruksenheter. Bra bygningsmasse.
- Sordal gnr. 7 bnr. 2. Totalareal ca 3.500 daa. Solgt i markedet i 2019 for kr 2.300.000,-
- Austad gnr. 13 bnr. 2. Totalareal ca 1.868 daa. Solgt i markedet i 2011 for kr 3.280.000,-
- Austad gnr. 13 bnr. 4. Totalareal ca 1.397 daa. Solgt i markedet i 2021 for kr 2.450.000,-
- Austad gnr. 14 bnr. 2. Totalareal ca 4.658 daa. Solgt i markedet i 2024 for kr 5.450.000,-

Markedsverdi

4.000.000 kr

Verdien det er kommet frem til er eiendommens markedsverdi ved omsetning i fri handel som samlet enhet under hensyn til de begrensninger som ligger i Konsesjonsloven.

Signatur

Arendal

31-Jul-2024

Gunnstein Hørte

Forstkandidat/ sertifisert takstmann

Økonomisk Rådgivning AS
- for landbruk og byggesektoren
Skrubbedalsveien 5, 4646 Arendal
Tlf. 37 00 51 90

Vedlegg og kilder

Følgende kilder er grunnlag for rapporten:

Dokument / kilde	Dato:	Note	Antall sider	Vedlagt
Arealoversikt		Nibio gårdskart		☒
Grunnbokutskrift		seeiendom.no		☒
Eiendomsregisteret		Ambita infoland		☒
Gårdskart x 3		NIBIO		☒
Grunnboksblad		digitalarkivet.no		☒
kontoutskrift skogfond		Landbruksdirektoratet		☒
Avvirkningsstatistikk		Landbruksdirektoratet		☒
Aktivitetsdata skogkultur		Landbruksdirektoratet		☒
				☐
				☐
Verneskog - NBIO		NIBIO		☒
Kart Setesdal/ Ryfylkeh. vern		NIBIO		☒



Andre bilder fra eiendommen



Våningshuset har en fin og solrik beliggenhet med god utsikt.



Uthuset med tilbygg (vedbu) fra 2010.



Smidalsvegen er en grei bilvei og middels godt vedlikeholdt, men holder trolig ikke de fullverdige kravene til kl 3 skogsbilveg.



Utsikt mot øst fra gårdstunet. Dyrka jord tilhørende eiendommen skimtes i bakgrunnen.



Hytte ved Vonaros sett fra vest.



Utsikt fra hytta ved Vonaros.



Egenerklæring

Setesdalsvegen 2406, 4745 BYGLAND

11 Jul 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Setesdalsvegen 2406

Postadresse

Setesdalsvegen 2406

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Usikkert, dette er et dødsbo

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Hovedselger

Haugen, Cathrine Louise

Medselger

Pettersen, Gunnar

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Har ingen kjennskap til boligen.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93845959

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Haugen, Cathrine Louise	2024-07-11	Pettersen, Gunnar	2024-07-11
Identification		Identification	
 Haugen, Cathrine Louise		 Pettersen, Gunnar	



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

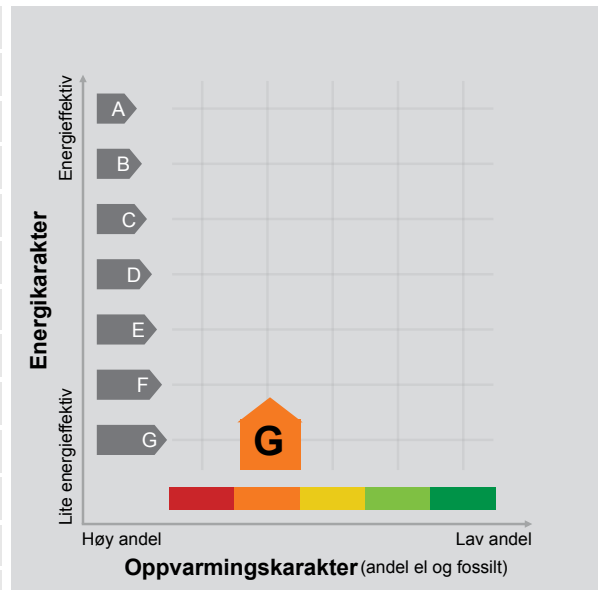
Egenerklæringsskjema

Signed by:

Haugen, Cathrine Louise	11/07-2024	BANKID
Pettersen, Gunnar	10:56:56	BANKID
	11/07-2024	
	11:16:11	

ENERGIATTEST

Adresse	Setesdalsvegen 2406
Postnummer	4745
Sted	BYGLAND
Kommunenavn	Bygland
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	12
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	167880886
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	2e2580c8-68ce-448a-92d8-1d873fa5f004
Dato	09.07.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Redusér innnetemperaturen**

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

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Termografering og tetthetsprøving**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1875
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	100
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 05 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Setesdalsvegen 2406
Postnummer: 4745
Sted: BYGLAND
Kommune: Bygland
Bolignummer: H0101
Dato: 09.07.2024 5:59:04
Energimerkenummer: 2e2580c8-68ce-448a-92d8-1d873fa5f004

Kommunennummer: 4220
Gårdsnummer: 2
Bruksnummer: 12
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 167880886

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

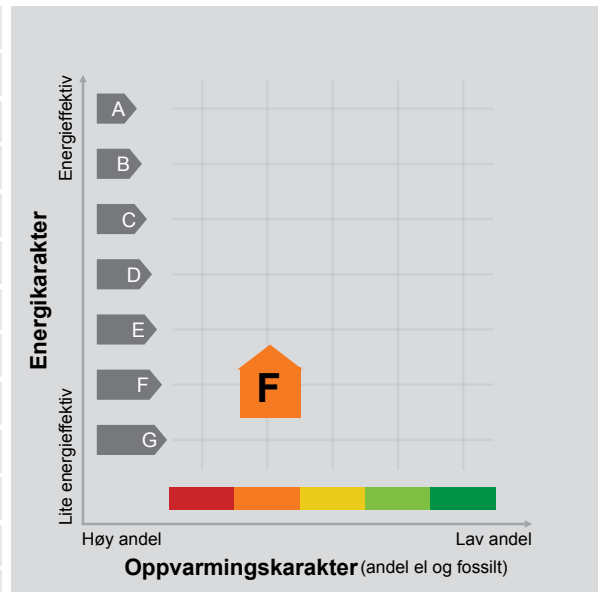
For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen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

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

ENERGIATTEST

Adresse	Setesdalsvegen 2406
Postnummer	4745
Sted	BYGLAND
Kommunenavn	Bygland
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	12
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	167880886
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	885e2b43-bf91-4585-8fd7-1bd0ca57b1bf
Dato	09.07.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Vask med fulle maskiner**

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

- **Fyr riktig med ved**
- **Redusér innnetemperaturen**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1990
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 05 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Setesdalsvegen 2406
Postnummer: 4745
Sted: BYGLAND
Kommune: Bygland
Bolignummer:
Dato: 09.07.2024 6:41:41
Energimerkenummer: 885e2b43-bf91-4585-8fd7-1bd0ca57b1bf

Kommunenummer: 4220
Gårdsnummer: 2
Bruksnummer: 12
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 167880886

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Returneres til

Skjøte¹¹

17 AUG. 2005

14271

Opplysningene i feltene 1–6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾	
Kommunenr. Kommunenavn	Gnr. Bnr. Fester. Seksjonsnr. Ideell andel
Bygland Kommune 2 21	
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☒ Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale ☐ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel
Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbeholder etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d ☐ Nei ☐ Ja	
Beskaffenhets	
☒ 1. Bebyggd ☐ 2. Ubebyggd	
Bruk av grunn	
☐ Bolig- B eiendom ☒ Fritids- F eiendom ☐ V Forretning/ kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet	
Type bolig	
☒ FB enebolig ☐ TB bolig ☐ Rekkehus/ RK kjede ☐ Blokk- BL leilighet ☐ AN Annet	
2. Kjøpesum	
Kr 75.000	Utløst til salg på det frie marked ☐ Ja ☒ Nei
Omsetningstype	
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte- oppgjør ☐ 8 Annet	

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾	
Kr 75.000	
4. Overdras fra	
Fødselsnr./Org.nr. (11/10 siffer) ⁴⁾ 040752	Navn brud Pattersen
	Ideell andel

5. Til	
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾ 200954	Navn Unni Undstad
	Fast bosatt i Norge ☒ Ja ☐ Nei
	☐ Ja ☐ Nei
	☐ Ja ☐ Nei
	☐ Ja ☐ Nei
	☐ Ja ☐ Nei

6. Særskilte avtaler	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses	
Eier 2. Bnr. 21 skal ha rett til ved hogst på E nr. 2 Bnr 12.	

Andre avtaler (som ikke skal innglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon⁵¹

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v.⁵¹

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Utsteders underskrift⁷¹

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Torill Pettersen

TORILL PETTERSEN

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

⁸¹ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1 vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Signe Kristensen

SIGNE KRISTENSEN

Adresse

Hellemyrbk. 2.

KR SAND. 4628

2 vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Dagfinn Halvorsen

DAGFINN HALVORSEN

Adresse

Hellemyrbakken 2

4628. KR Sand.

Bortfesters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver ⁷⁾	
1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?	
☐ Ja ☐ Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?	
☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser	
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen	
Sted, dato	
Hjemmelshavers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Fodseisnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)	
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelle/registrert partners underskrift
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

Noter:

- Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.
- Dersom eiendommen har underfestenummer (u/nr.) kan felt for seksjonsnummer (snr.) nyttes.
- Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1. 2. ledd og § 3.
- Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
- Felter kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdrageise av boligseksjon.
- Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
- Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
- Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.



Eiendomskart for eiendom 4220 - 2/12//

Teig 1 av 2 (hovedteig)



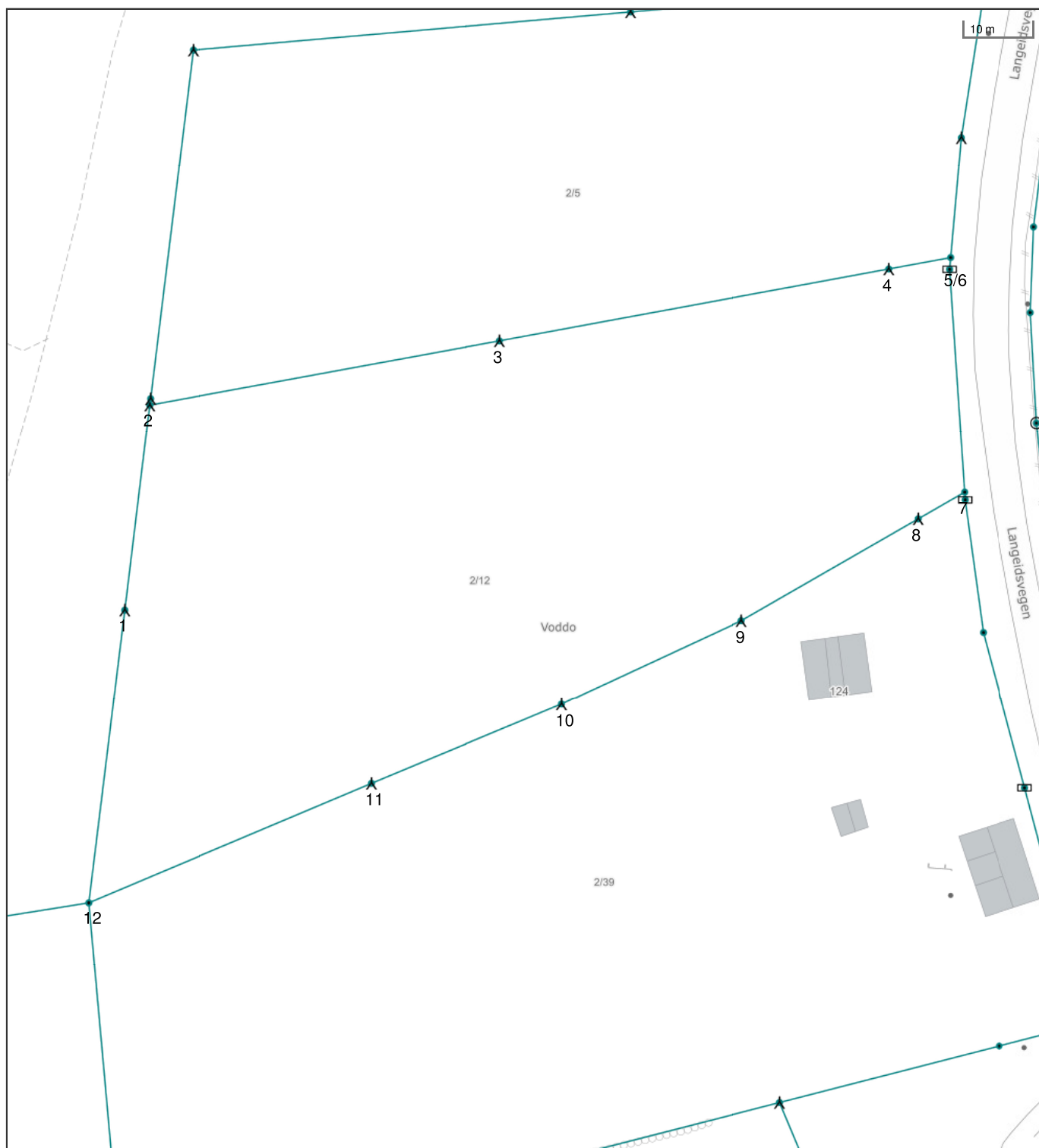
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⋈ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⋈ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 1 av 2 (hovedteig)

Areal		9 096,30 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6538694,71	Øst	416383,54
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6538720,96	416340,19	13 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	24,16			
2	6538711,23	416358,8	13 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	21,00			
3	6538715,92	416362,98	13 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	6,28			
4	6538728,84	416398,5	13 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	37,80			
5	6538654,03	416467,89	13 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	102,04			
6	6538649,25	416470,75	13 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	5,57			
7	6538635,83	416444,93	13 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	29,10			
8	6538620,71	416415,95	13 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	32,69			
9	6538608,26	416391,8	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,17			
10	6538634,87	416376,41	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,74			
11	6538684,63	416349,13	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	56,75			
12	6538699,75	416325,29	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,23			
13	6538715,76	416316,42	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,30			
14	6538732,39	416318,9	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,81			

Teig 2 av 2



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.

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

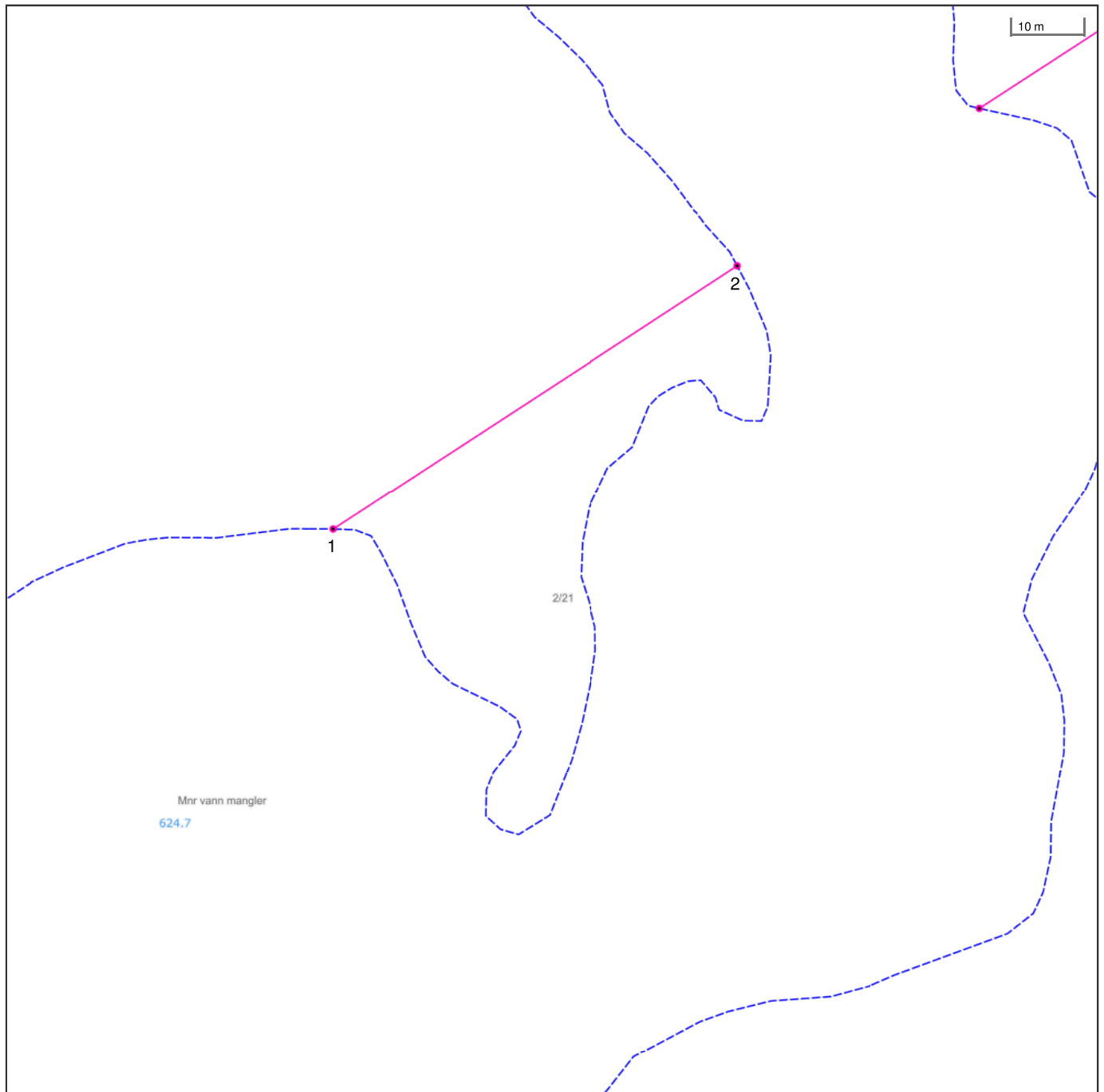
Teig 2 av 2

Areal		6 833,50 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6540241,61	Øst	415754,26
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6540231,65	415705,16	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	43,58			
2	6540261,88	415709,51	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	30,54			
3	6540270,22	415761,53	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	52,68			
4	6540279,55	415819,33	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	58,55			
5	6540281,03	415828,51	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,30			
6	6540279,29	415828,31	15 cm	Jord (JO)	Rør (54)	1,75			
7	6540246,31	415829,82	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	33,01			
8	6540242,52	415822,87	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	7,92			
9	6540228,08	415796,4	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	30,15			
10	6540216,31	415769,51	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	29,35			
11	6540205,21	415741,11	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	30,49			
12	6540188,52	415698,9	13 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	45,39			



Eiendomskart for eiendom 4220 - 2/21//

Teig 1 av 7



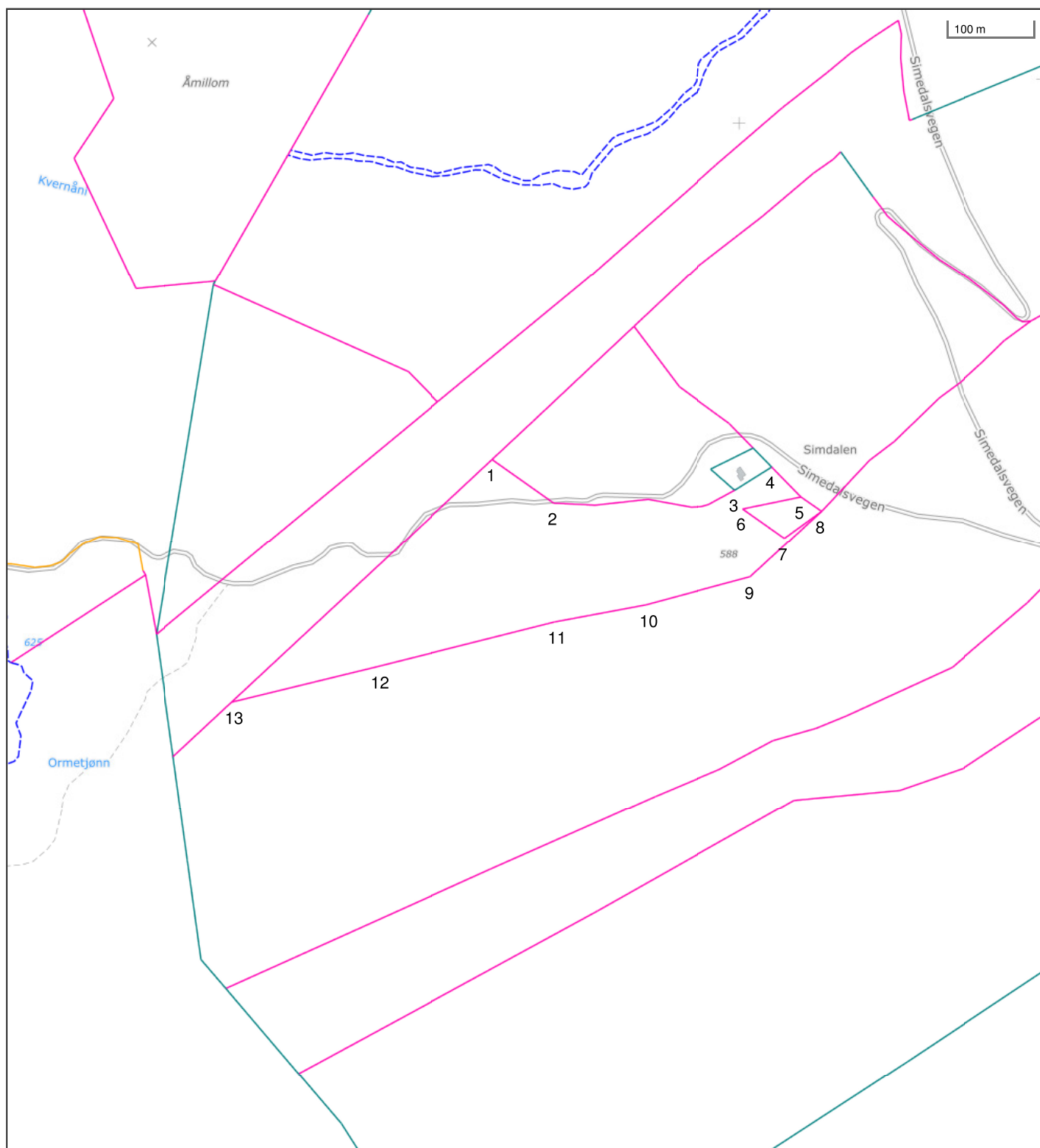
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 1 av 7

Areal		1 582,40 m²		Arealmerknad		Hjelpelinje vannkant			
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6538065,07	Øst	414669,28
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde		Radius	
1	6538069,14	414645,17	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	67,97			
2	6538104,92	414702,96	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	170,08			

Teig 2 av 7



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt middels nøyaktig	□ Grensepunkt - rør
		● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpunkt / annet
			● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 2 av 7

Areal	76 700,20 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6538231,2	Øst	415412,67

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6538354	415312,83	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	421,35	
2	6538301,05	415384,63	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	89,21	
3	6538311,43	415599,84	13 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	221,12	
4	6538337,85	415644,21	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	51,64	
5	6538301,8	415677,99	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	49,40	
6	6538289,16	415608,72	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	70,41	
7	6538253,24	415657,33	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	60,44	
8	6538284,29	415702,08	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	54,47	
9	6538208,47	415615,82	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	114,85	
10	6538177,91	415491,2	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	128,31	
11	6538160,18	415382,53	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	110,11	
12	6538112,26	415171,43	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	216,47	
13	6538074,07	414997,91	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	177,67	

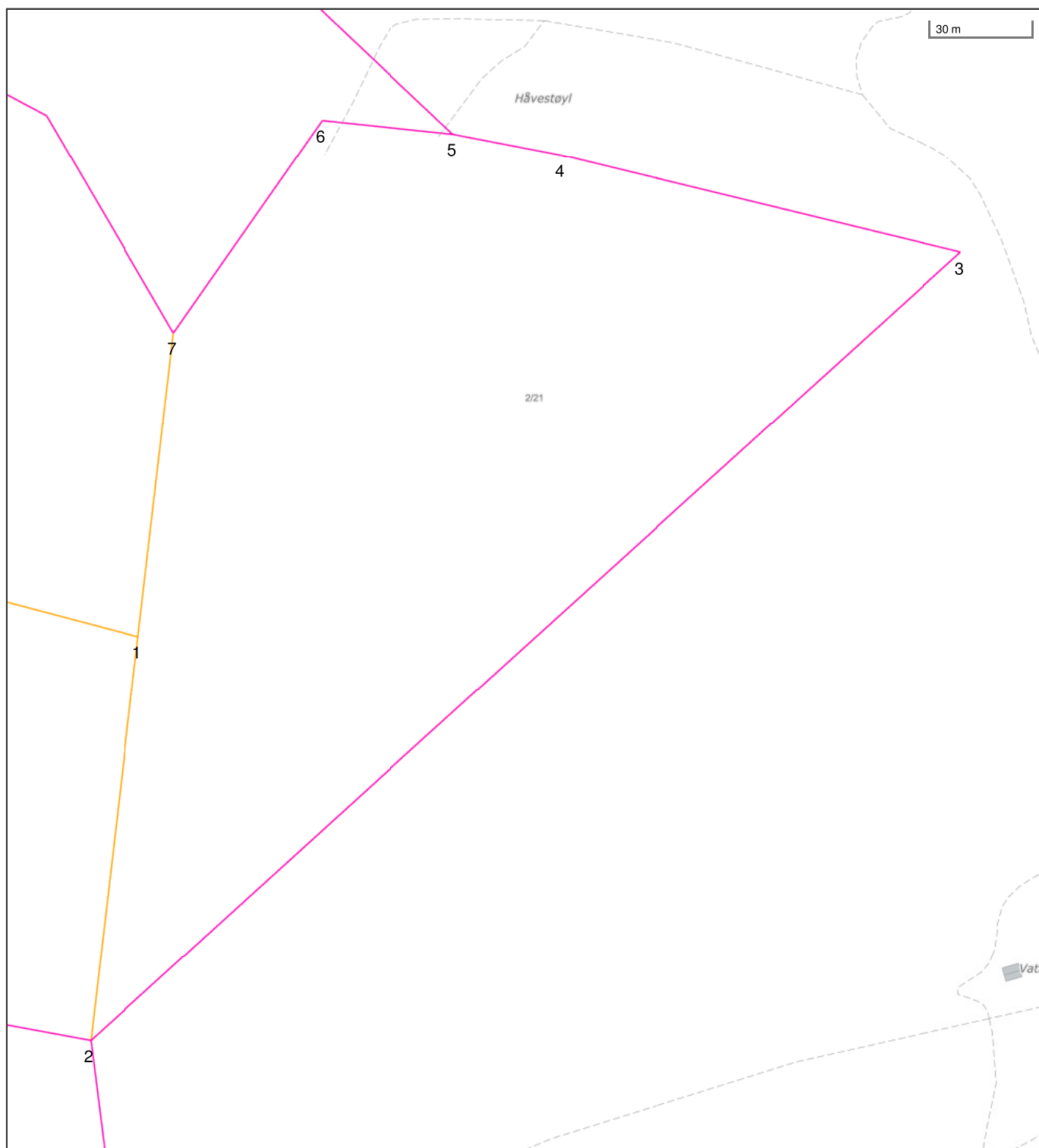
This topographic map shows a field area with several numbered points (1-12) and elevation contours. The map includes a scale bar indicating 30 m. The terrain is characterized by a series of parallel contour lines, suggesting a slope. The points are distributed across the field, with some points (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12) located along the edges of the field and others (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12) located within the field. The map also shows a road labeled 'Sætedalsvegen' and a building labeled '2406'.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - boit
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	⊙ Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		⊙ Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 3 av 7

Areal		23 556,90 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6538731,03	Øst	416522,09
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6538716,17	416627,62	13 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	8,96			
2	6538682,11	416567,9	13 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	68,75			
3	6538647,71	416507,7	13 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	69,34			
4	6538632,4	416480,78	13 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	30,97			
5	6538649,25	416470,75	13 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	19,61			
6	6538654,03	416467,89	13 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	5,57			
7	6538728,84	416398,5	13 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	102,04			
8	6538740,51	416418,36	13 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	23,03			
9	6538782,11	416489,89	13 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	82,75			
10	6538825,28	416564,08	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	85,84			
11	6538829,79	416572,98	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,98			
12	6538720,61	416635,4	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	125,76			

Teig 4 av 7



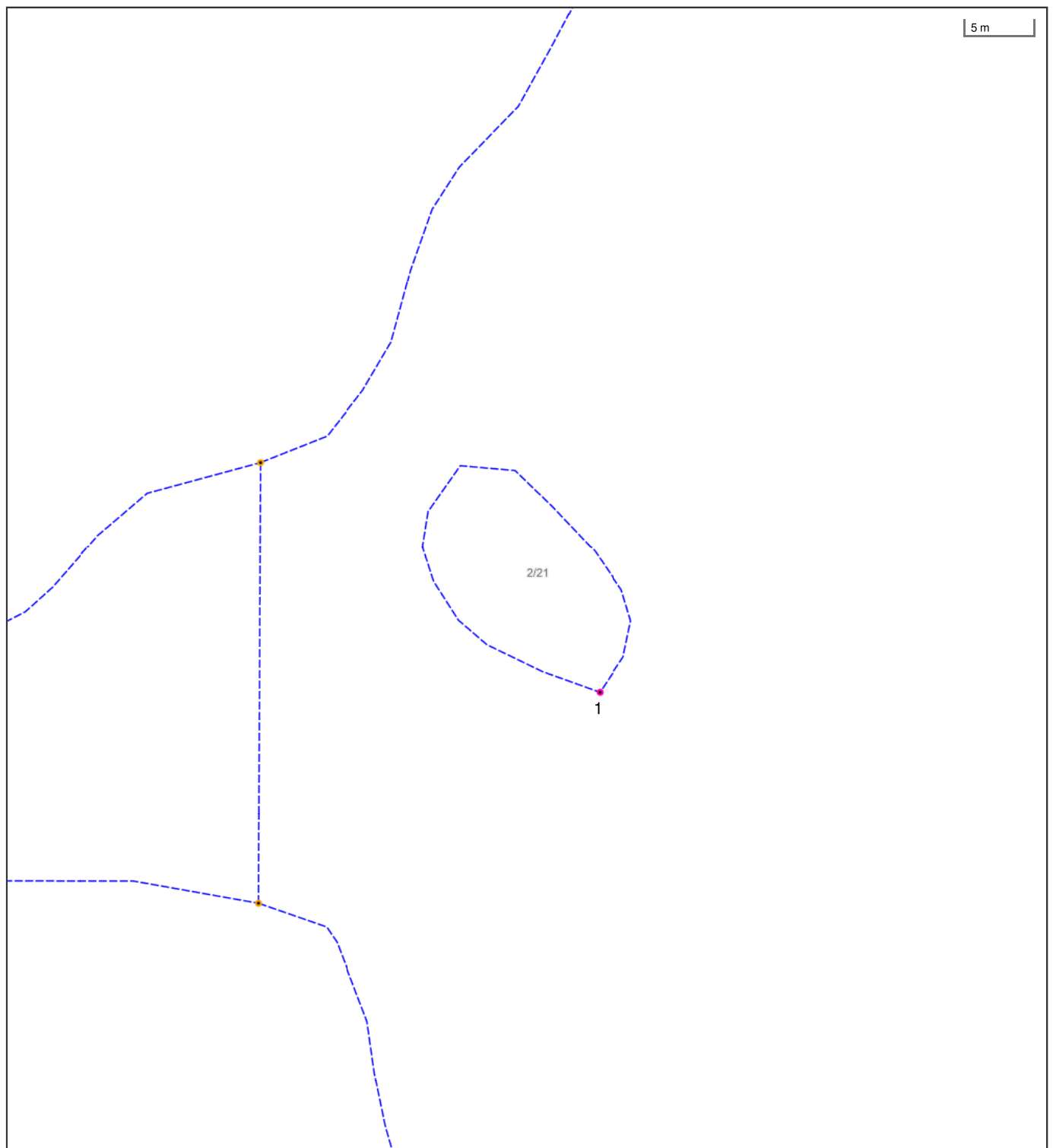
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	— Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	— Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fiktiv	— Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	— Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	— Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	— Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 4 av 7

Areal			31 452,80 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt			Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6536070,52	Øst	413704,35
Grensepunkter									Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype		Lengde		Radius	
1	6536023,26	413612,62	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)		90,45			
2	6535904,07	413595,91	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)		120,36			
3	6536131,55	413859,28	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)		348,01			
4	6536162,9	413741,6	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)		121,78			
5	6536169,85	413709,48	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)		32,86			
6	6536174,78	413670,8	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)		38,99			
7	6536112,84	413625,17	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)		76,93			

Teig 5 av 7



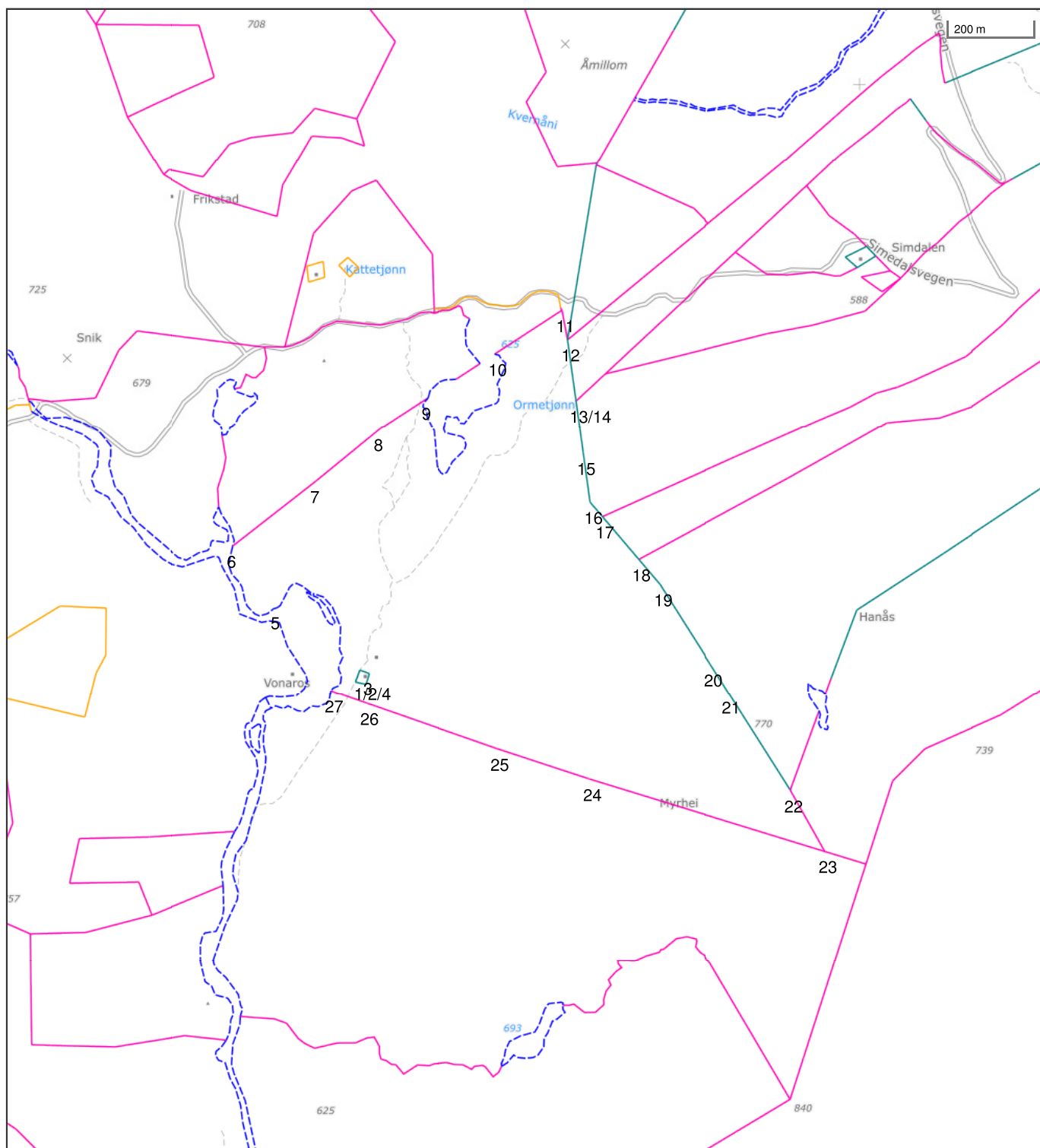
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 5 av 7

Areal		162,60 m²		Arealmerknad		Hjelpelinje vannkant			
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6537529,41	Øst	414229,58
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	6537520,9	414233,81	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)			(Punkt)	

Teig 6 av 7 (hovedteig)



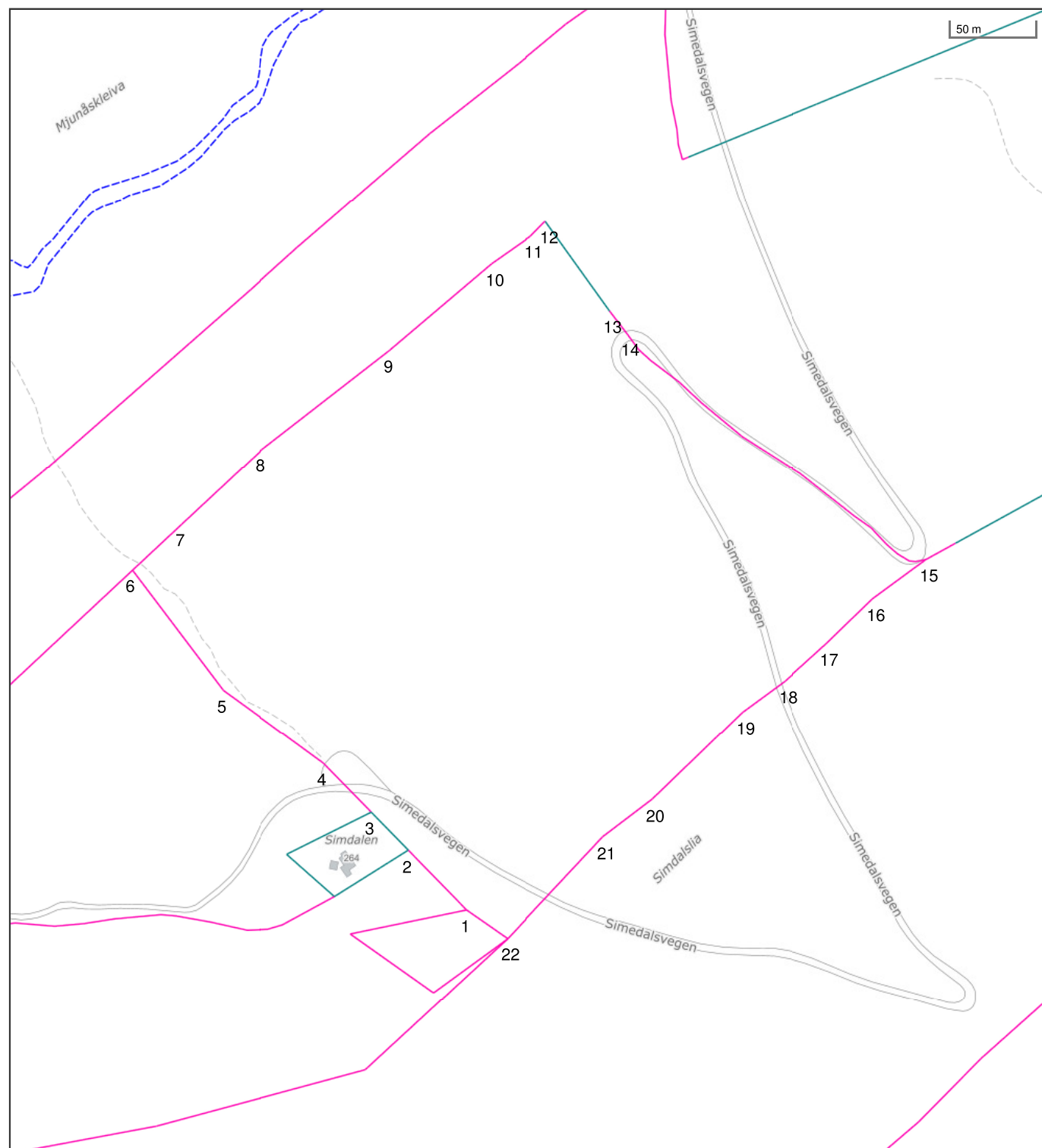
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 6 av 7 (hovedteig)

Areal		726 750,10 m²		Arealmerknad		Hjelpelinje vannkant			
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6537677,97	Øst	414701,89
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6537359,12	414390,27	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,24			
2	6537353,13	414415,26	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,70			
3	6537378,65	414423,55	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,83			
4	6537387,34	414401,13	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,05			
5	6537538,45	414209,03	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	620,68			
6	6537686,19	414107,49	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	239,40			
7	6537835,1	414307,59	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	249,43			
8	6537955,52	414461,7	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	195,58			
9	6538026,8	414576,82	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	135,40			
10	6538126,4	414737,66	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	682,85			
11	6538226,38	414899,1	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	189,89			
12	6538156,11	414910,51	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	71,19			
13	6538011,4	414927,4	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	145,69			
14	6538011,04	414927,45	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	0,36			
15	6537888,4	414941,61	13 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	123,45			
16	6537770,92	414955,18	13 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	118,26			
17	6537736,14	414983,78	13 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	45,03			
18	6537633,44	415067,44	13 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	132,46			
19	6537573,14	415116,56	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	77,77			
20	6537381,9	415232,18	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	223,47			
21	6537316,67	415271,62	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	76,23			
22	6537080,3	415414,52	13 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	276,21			
23	6536933,84	415492,77	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	166,05			
24	6537117,31	414938,24	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	584,09			
25	6537193,6	414721,74	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	229,55			
26	6537307,79	414415,83	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	326,53			
27	6537339,29	414331,69	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	89,84			

Teig 7 av 7



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

----- Eiendomsgr omtvistet
 - - - - - Hjelpelinje vegkant
 Hjelpelinje fiktiv
 Hjelpelinje punktfast
 - - - - - Hjelpelinje vannkant

— Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500
 — Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$
 — Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$
 — Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$
 — Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10
 — Eiendomsgr uviss nøyaktighet

● Grensepunkt lite nøyaktig
 ● Grensepunkt mindre nøyaktig
 ● Grensepunkt mindre nøyaktig
 ● Grensepunkt middels nøyaktig
 ● Grensepunkt nøyaktig

○ Grensepunkt - offentlig godkjent
 ○ Grensepunkt - bolt
 ✕ Grensepunkt - kors
 □ Grensepunkt - rør
 ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
 ● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 7 av 7

Areal		97 161,70 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6538499,53	Øst	415704,02
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6538301,8	415677,99	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	29,78			
2	6538337,85	415644,21	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	49,40			
3	6538360,72	415622,8	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,33			
4	6538390,31	415595,04	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	40,57			
5	6538434,91	415536,48	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	73,61			
6	6538507,23	415484,33	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	89,16			
7	6538533,94	415514,16	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	40,04			
8	6538577,15	415562,5	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	64,84			
9	6538634,12	415639,59	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	95,86			
10	6538683,83	415701,17	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	79,14			
11	6538699,54	415724,74	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	28,33			
12	6538708,34	415733,75	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	12,59			
13	6538654,42	415770,74	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	65,39			
14	6538640,63	415780,9	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	17,13			
15	6538503,18	415954,67	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	225,31			
16	6538480,64	415922,58	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	39,22			
17	6538454,68	415894,64	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	38,14			
18	6538433,15	415869,77	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	32,89			
19	6538415,17	415844,16	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	31,29			
20	6538364,79	415789,56	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	74,29			
21	6538343,27	415759,87	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	36,67			
22	6538284,29	415702,08	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	82,57			

Vass- og kloakkleidningar og stikkrenner ved offentlege vegar.

(H. rundskriv frå Vegdirektøren til fylkesmennene av 16. mars 1935.)

Bilagshk no. 559 sp. 52

Saksbehandler: 17/12-52

FRÅSEGN

Underskrivne Hallvard Haugen søker med dette om løyve
til å leggja vassleidning 1200/1200 gjennom 1200/1200 rike-veg
nr. 400 ved (min) eiendom(en)?)

gar. 2 hus. 1200/1200 i Bygland herad. Eg godtek desse vilkåra
for løyvet som bindande for meg sjølv og seinare eigarar og brukarar av eiendomen:

1. Arbeidet må utførast etter tilvising av vegstellet og slik at trafikken ikkje blir stoppa eller usادig hindra. Arbeidsplanen skal vera forvarleg avoperna og utstyrt med lykter og vardekkilt.
2. Når arbeidet er ferdig, skal vegen settast i forvarleg stand etter tilvising av vegstellet.
3. Mogeleg utslipp for leidningane og stikkrennene ved vedlikehald, reparasjons- eller utbettingsarbeida til vegstellet, vedkjem ikkje vegstellet.
4. All skade som leidningane, stikkrennene eller arbeidet med desse valdar på veg eller for tredjemann svarar eigaren og/eller brukaren for.
5. Eigaren og/eller brukaren er tilplikta å gjera dei endringar med leidningane og rennane i tilfelle ta dei vekk — som vegstellet seinare måtte finna nødvendige, da løyvet frå vegstellet berre er gjeve mellomleis.
6. Denne fråsegna skal tinglystast på eigaren/bbrukaren?) sin koetnad som hefte på eiendomen.
7. Arbeidet må ikkje settast i gang før tinglyst fråsegna som nemnd i pkt. 6 ligg føre, medmindre vegvesen har gjeve lov til å setja arbeidet i gang tidlegare. Under laga tilheve kan arbeidet settast i gang før vegvesenmannen er varda.

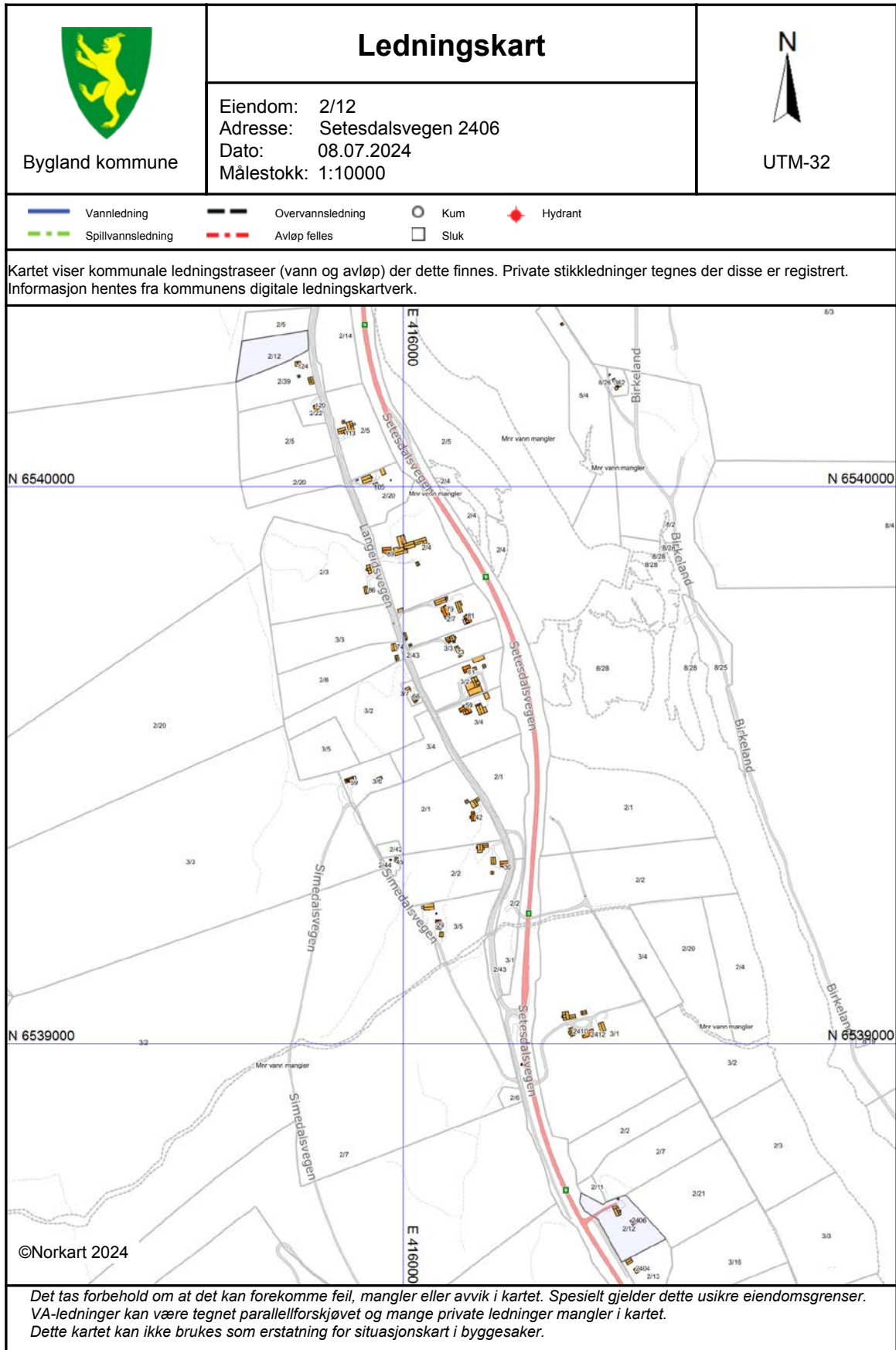
8) Vassleidninga vert å leggja i større røyr gjennom vegen
soleis at vøling seinare kan verta gjort utan å grave
opp i vegen.

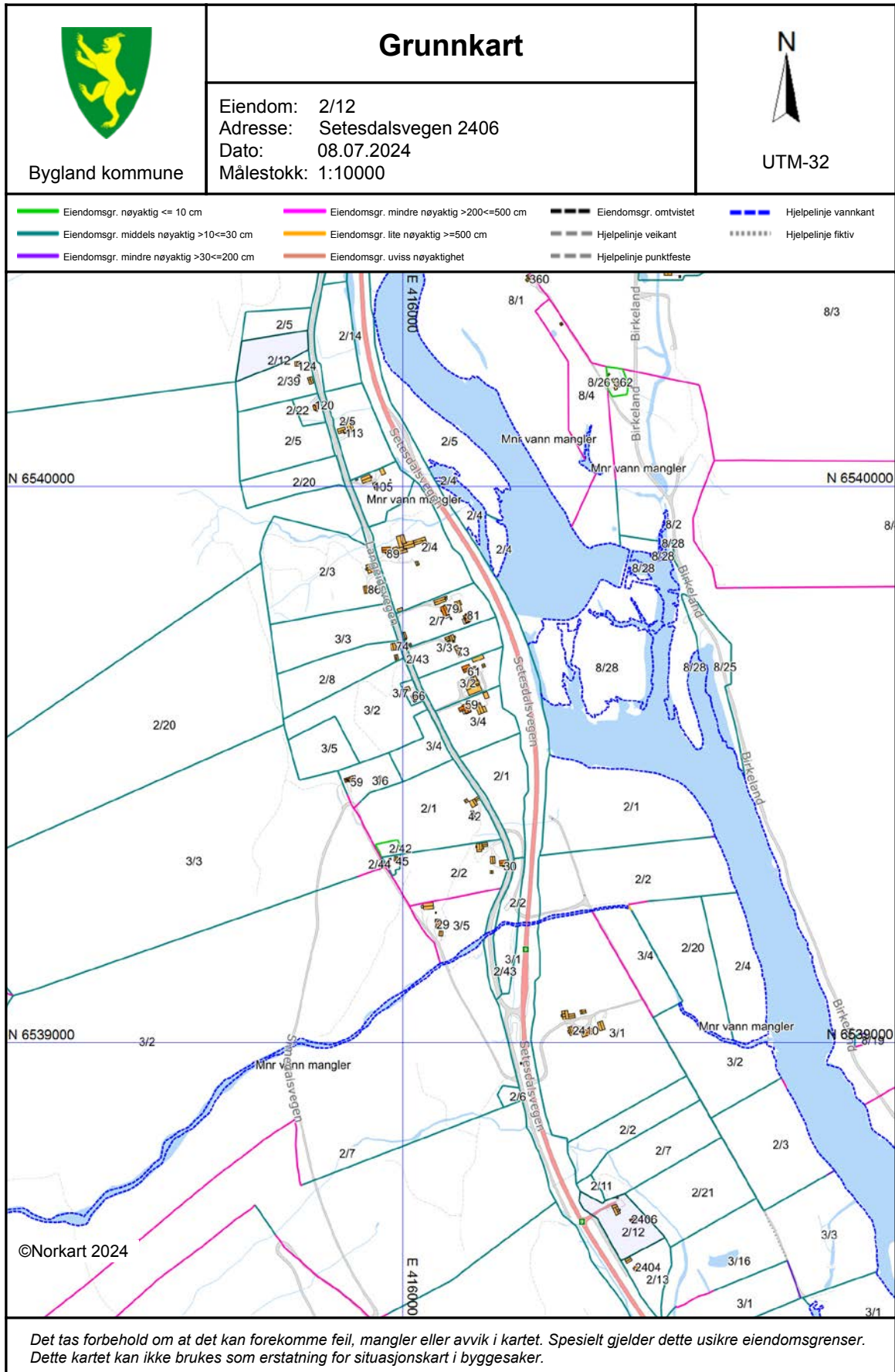
Lanfun den 17. 12. 52.
Hallvard Haugen

Underskrivne eigar av ovannemnde eiendom samtykkjer i at fråsegna tinglystast som hefte
på eiendomen.)

den

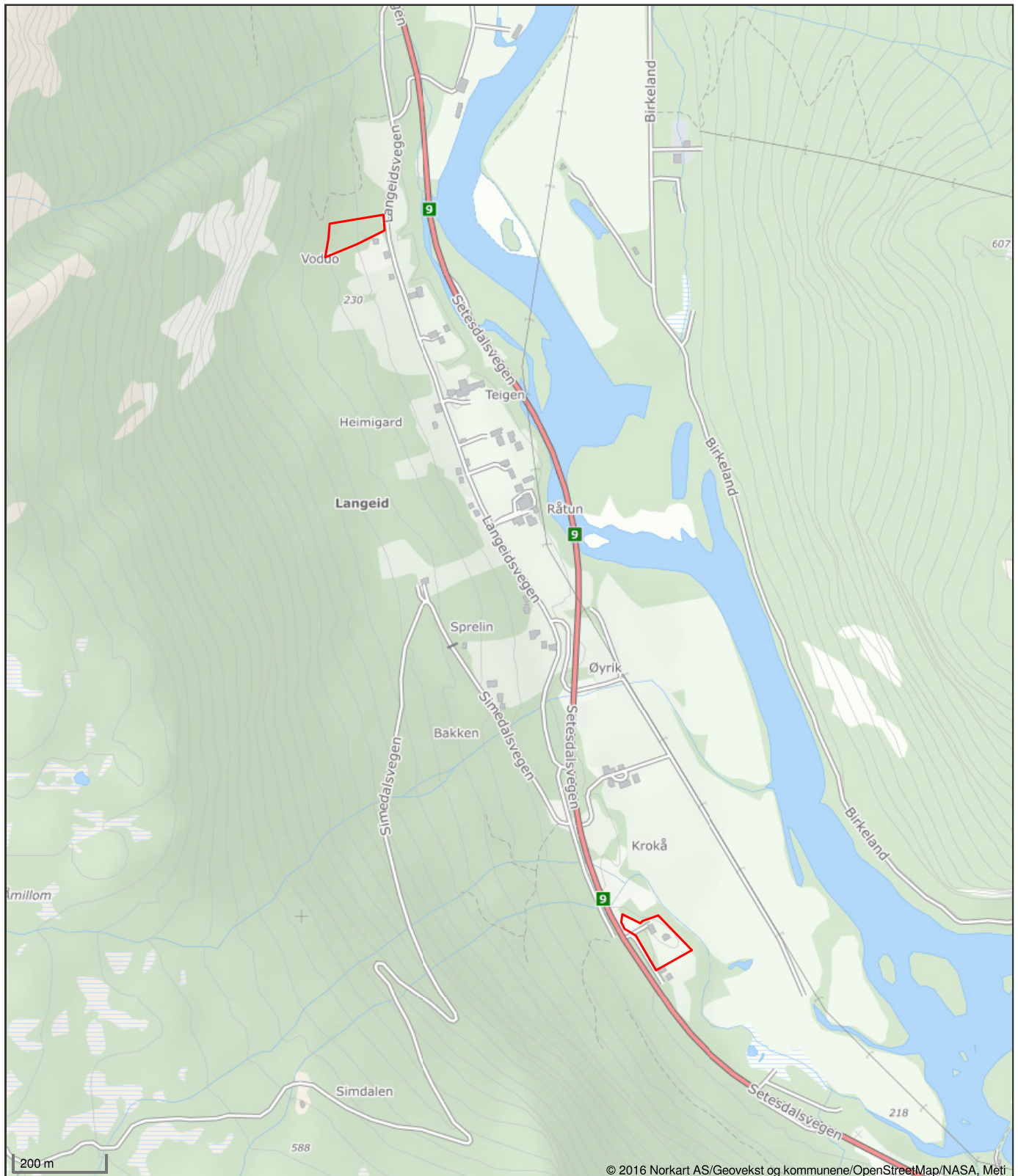
1) Stryk det som ikkje løyver. 2) Rom for andre vilkår. 3) Har brukaren ikkje serleg heimel til eiendomen, lyt han få samtykkje frå eigaren.







Oversiktskart for eiendom 4220 - 2/12//



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.



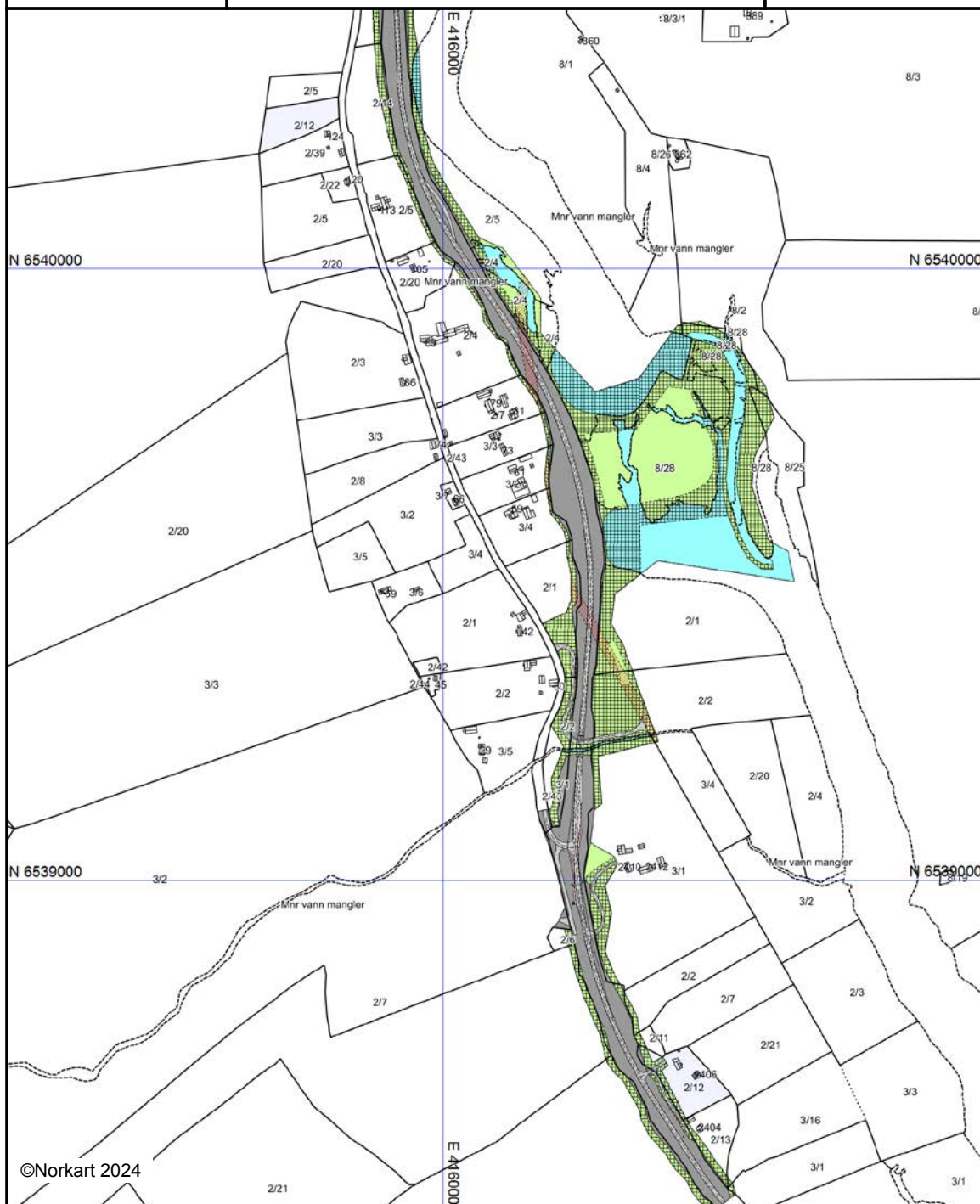
Bygland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2/12
Adresse: Setesdalsvegen 2406
Utskriftsdato: 08.07.2024
Målestokk: 1:10000



UTM-32



©Norkart 2024

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Veg
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annan veggrunn - tekniske anlegg

Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og fril

-  Jordbruk

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va

-  Naturområde i sjø og vassdrag
-  Friluftsområde

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12

-  Faresone - Høgspenningsanlegg (inkl. høgsp
-  Bandlegging for regulering etter PBL

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Bandleggingsgrense noverande

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde

-  Planen si avgrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Bygningar som skal fjernast
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Bru
-  Stenging av avkjørsel
-  Avkjørsel
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

BYGLAND KOMMUNE / STATENS VEGVESEN

Reguleringsføresegner til reguleringsplan rv. 9 Krokå - Langeid, Bygland kommune.

Dato for 1. utgave : 08.07.2010

Dato for siste revisjon: 11.10.2010

§ 1 FELLESFØRESEGNER

1.1 Generelt

Reguleringsplanen skal leggje til rette for bygging av ny rv. 9 på strekninga Krokå-Langeid i Bygland kommune.

Føresegnene gjeld for dei områda på plankartet som er vist med føremåls- og reguleringsgrense, jf. reguleringsplankartet i målestokk 1: 2000 (format A1) datert 08.07.2010. Planen erstattar deler av reguleringsplan rv. 9 Tveit-Krokå vedtatt 19.05.2009 i vest.

1.2 Kulturminnar

Før iverksetting av tiltak skal det foretas arkeologiske utgravinger av de berørte automatisk fredete kulturminnene (id. 136683, 136684, 136686, 136687, 137090 og 137398) innenfor planområdet.

Det skal tas kontakt med Aust-Agder fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske utgravningen kan fastsettes.

Hvis det under arbeidets gang skulle komme frem gjenstander eller andre spor fra eldre tid, skal arbeidet stanses og melding umiddelbart sendes Aust-Agder fylkeskommune, kulturminnevernseksjonen, jf. lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven), § 8 annet ledd.

1.3 Støy

Det er ikkje naudsynt med støytiltak for eigedommane. Sjå egen støyrapport

1.4 Terrengbehandling

Skråningar, voller og andre tiltak i terrenget i samband til veganleggene skal ha god utforming.

Det skal i hovudsak leggst til rette for naturlig revegetering innanfor planområdet. I erosjonsutsatte område og i store fyllingar kan det være aktuelt å plante / så. Detaljer rundt dette må vurderast i byggeplan.

1.5 Fyllingene som vert etablert ned mot elvelaupet, skal byggjas tette, slik at konsesjonsføresegna og terskelpålegg vert mogeleg å ivareta.

§ 2 REGULERINGSFØREMÅL

Området er regulert til følgjande føremål, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 12-5 og 12-6.:

2.1 Samferdselsanlegg (pbl § 12-5, punkt nr 2):

- a) Veg, offentlig og privat
- b) Gangveg/gangareal
- c) Anna veggrunn – tekniske anlegg

2.2 Landbruks-, natur og friluftsområde (pbl § 12-5, punkt nr 5):

a) LNF

2.3 Bruk av vern og vassdrag (pbl § 12-5, punkt nr. 6)

a) Naturområde i sjø og vassdrag

b) Friluftsområde

2.4 Hensynssone (pbl § 12-6)

a) Høgspenningsanlegg

b) Båndleggingssone

§ 3 SAMFERDSELSANLEGG

3.1 Byggeplan

Det skal utarbeidast byggeplan for trafikkområda. Planen skal beskrive dei enkelte element av planen t.d. vegdekke, planting, støttemurar, bruer, kablar, leidningar, skjeringar, fyllingar og sideterreng. Anlegget og dei enkelte element skal ha god landskapsmessig utforming.

3.2 Offentlig veg

I område for køyreveg inngår areal til køyrebane, vegskulder, busslomme og rekkverksrom. Område O_veg3, O_veg4 og O_veg5 er kommunal veg.

3.3 Anna veggrunn

I område for anna veggrunn inngår skjerings- og fyllingsskråningar, grøntområde, grøfter, murer og evt. vollar.

Mindre vesentlege endringar i skråningsutslaget innanfor områdegrensene kan utførast som følgje av upårekna forhold som til dømes grunnforhold.

3.4 Privat veg

I områda inngår areal til privat veg. Det skal lagas avtaler for drift og vedlikehald av nye felles private veger. Etter anleggsperioden skal vegar som er nytta i anleggstida settes tilbake til minimum opphavlig standard innan eit år etter opning av rv. 9.

Område f_veg1 er privat veg for rettshavarar av eigedommane gnr/bnr 2/7, 2/11, 2/12, 2/13, og 2/21 (Langeid Fitjebakk)

Område f_veg2 er privat veg for rettshavarar av eigedommane

gnr/bnr 2/1, 2/2, 2/3, 2/4, 2/7, 2/20, 2/21, 3/1, 3/3, 3/4 og 3/16 (Bøvegen)

Område f_veg3 er privat veg for rettshavarar av eigedommane gnr/bnr 2/4 og 3/2 (Nesjane)

Område f_veg4 er privat veg for rettshavarar av eigedommane gnr/bnr 2/4 og 2/5 (Storøy)

Område f_veg5 er privat veg for rettshavarar av eigedommane gnr/bnr 2/12 og 2/13 (Langeid Fitjebakk)

Område P_veg1 er privat veg for rettshavarar av eigedomen gnr/bnr 2/13 (Langeid Fitjebakk)

Område P_veg2 er privat veg for rettshavarar av eigedomen gnr/bnr 3/1 (Krokå)

§ 4 LANDBRUKS, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE

4.1 LNF

Områda skal nyttast til jord- og skogbruk.

§5 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

5.1 Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Område skal utformas i samarbeid med Fylkesmannens Miljøvernavdeling og Uni-Research. Formålet med området er å lage ein kanal der bleka kan vandre, og som samtidig er tilpassa vassmengda som gjeldane konsesjonen for elva tilseier.

5.2 Friluftsområde i vann og vassdrag

Område skal nyttas til opphald og rekreasjon.

Område VAFO_1 er tenkt som reetableringsområde for vårflua *Limnephilus bipunctatus*.

Kantsoner ned mot dette etableres med naturlig revegetering.

§6 HENSYNSSONER

6.1 Høgspenningsanlegg

Område omfattar areal under kraftlinje med sikkerheitssone. Innanfor området tillates ikkje oppført bygningar.

6.2 Båndleggingssone

Sonene er vist med skravur og kan nyttas som midlertidig anleggsområde (anleggsvegar, riggplass, mellomlagring av material og masser, midlertidig sedimentasjonsbasseng med meir). Etter avslutta anleggsperiode opphørrar mellombels reguleringsføremål og området terrengtilpassas og settes i stand til underliggjande føremål.



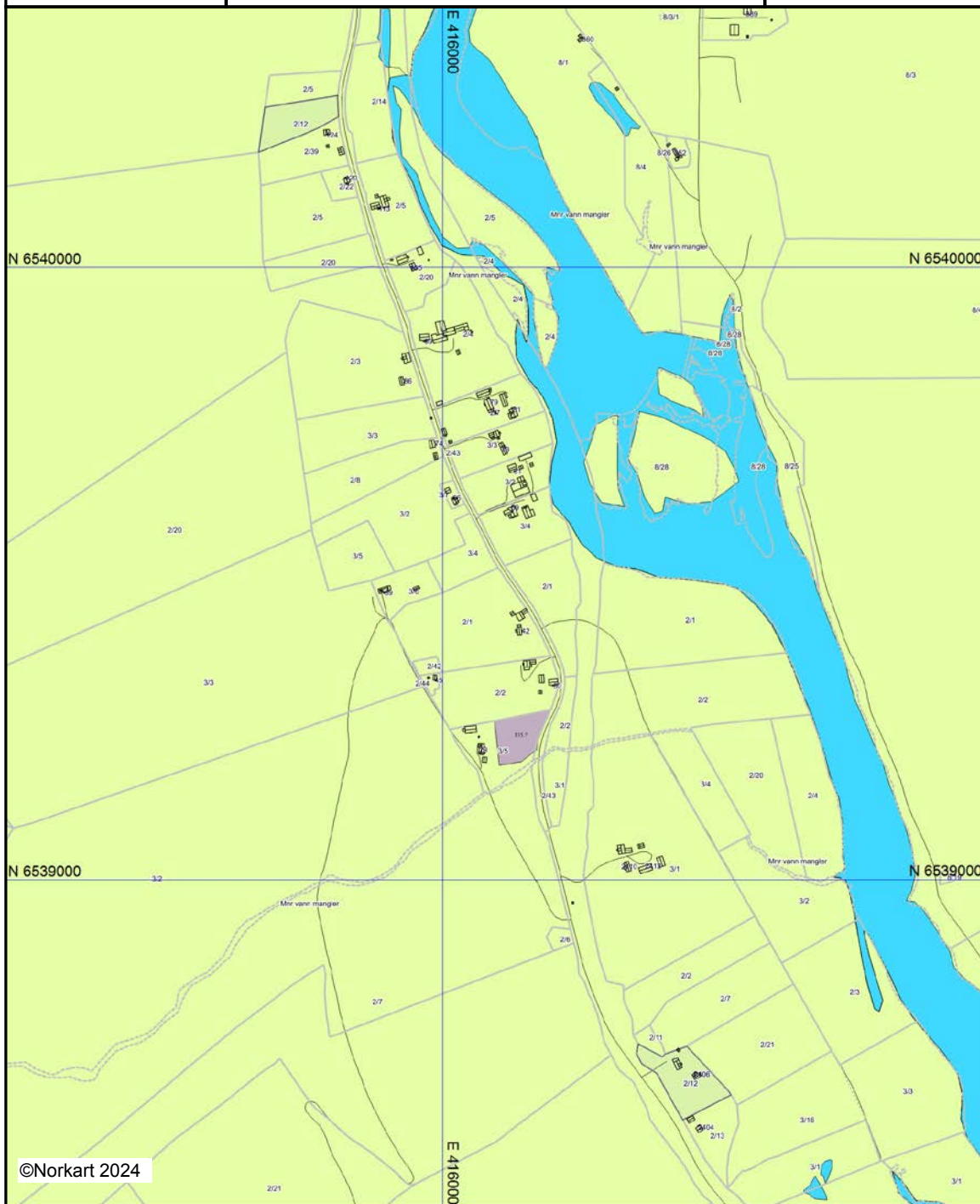
Bygland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 2/12
Adresse: Setesdalsvegen 2406
Utskriftsdato: 08.07.2024
Målestokk: 1:10000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Byggeområde (PBL1985 § 26)

 LNF-område

Kommuneplan-Område for råstoffutvinning

 Masseuttak - framtidig

Kommuneplan-Område for særskilt bruk eller

 LNF-område i sjø og vassdrag - noverande

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL1

 Grense for restriksjonsområde

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Hovudveg - noverande

 Tilkomstveg - noverande

 Tilkomstveg bro - noverande

 Kommune(del)plan - påskrift

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	FIDJEBAK NORDRE - Fitjebakk	Beregnet areal	15929.8
Etablert dato	13.04.1931	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.11	Antall teiger	2
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.ervert

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	2/12
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Endre egenskaper	22.03.2017	2014/261		2/12
Annen forretningstype	22.03.2017	Adressetilleggsnavn		
Kvalitetsheving for eksist. eiendom	14.09.2016	2016/31		2/12, 2/13
Annen forretningstype	14.09.2016			
Kvalitetsheving for eksist. eiendom	14.09.2016	2016/31		2/2, 2/11, 2/12
Annen forretningstype	14.09.2016	utviding av RV9		
Arealoverføring	17.09.2015	2016/31		2/13 (-1350,2), 600/39 (1350,3)
Oppmålingsforr./arealoverf.	14.09.2016			2/12, 3/1
Arealoverføring	17.09.2015	2016/31		2/12 (-1746,9), 600/39 (1746,9)
Oppmålingsforr./arealoverf.	15.09.2016			2/2, 2/11, 2/13
Skylddeling	13.04.1931			2/1, 2/12
Skylddeling				
Konvertert jordskifteforretning				2/1, 2/2, 2/3, 2/4, 2/5, 2/6, 2/7, 2/8, 2/11, 2/12, 2/14, 2/20,
Jordskifte		7/1961		2/21, 2/22, 2/39, 3/1, 3/2, 3/3, 3/4, 3/5, 3/6, 3/7

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6540241.61	415754.26	0	Nei	6833.5	
Eiendomsteig	6538694.71	416383.54	0	Ja	9096.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
PETERSEN GUNNAR F300180*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	RISEVEIEN 218 4848 4848 ARENDAL	Bosatt (B)
HAUGEN CATHRINE LOUISE F301074*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	TRØFFELVEIEN 46 4824 4824 BJORBEKK	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Setesdalsvegen 2406

Adressetilleggsnavn: Fitjebakk

Poststed	4745 BYGLAND	Kirkesogn	05050305 Bygland og Årdal
Grunnkrets	114 Langeid-Heggland-Tveit	Tettsted	
Valgkrets	8 Bygland		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	167880886		Våningshus (113)	Tatt i bruk (TB)	
2	167880886	1	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	19.12.2007
3	167880878		Annen landbruksbygning (249)	Tatt i bruk (TB)	
4	167880894		Annen landbruksbygning (249)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 167880886: Våningshus (113), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	126
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	126
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	15
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		08.11.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Setesdalsvegen 2406	H0101	2/12	0	0	0	0	
Unummerert	Setesdalsvegen 2406	-	2/12	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	57	0	57	0	0	0
H01	1	69	0	69	0	0	0

2: Bygningsendring 167880886-1: Tilbygg, Ferdigattest 19.12.2007

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	32
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	32
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	

Avløp		Bebygd areal	15
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	13.07.2007	13.07.2007
Igangsettingstillatelse	16.07.2007	13.07.2007
Ferdigattest	19.12.2007	03.01.2017

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Setesdalsvegen 2406	-	2/12	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	15	0	15	0	0	0
H01	0	17	0	17	0	0	0

3: Bygning 167880878: Annen landbruksbygning (249), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	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		15.11.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Setesdalsvegen 2406	-	2/12	-	-	-	-	-

4: Bygning 167880894: Annen landbruksbygning (249), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	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		07.09.1999

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Setesdalsvegen 2406	-	2/12	-	-	-	-	-



Bygland kommune

Adresse: Sentrum 18, 4745 BYGLAND

Telefon: 37 93 47 00

Utskriftsdato: 08.07.2024

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	4220	Gårdsnr.	2	Bruksnr.	12	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Setesdalsvegen 2406, 4745 BYGLAND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Feiing	582,52 kr
Renovasjon	3 117,52 kr
Sum	3 700,04 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon bustadhus	1 stk	3 288,75 kr	1/1	0 %	3 288,75 kr	1 644,38 kr
Feiing / Tilsyn	1 stk	548,00 kr	1/1	0 %	548,00 kr	274,00 kr
				Sum	3 836,75 kr	1 918,38 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Bygland kommune

Adresse: Sentrum 18, 4745 BYGLAND

Telefon: 37 93 47 00

Utskriftsdato: 08.07.2024

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bygland kommune

Kommunenr.	4220	Gårdsnr.	2	Bruksnr.	12	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Setesdalsvegen 2406, 4745 BYGLAND								

Avtale 50010 (Avgiftsadresse: Setesdalsvegen 2406)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 0 enkel
Slukkere	0 slange, 0 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1	1	26.05.2014	27.05.2014	Utført	Utført

Ingen avvik registrert på avtalen.

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTTLEVERING 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.



Bygland kommune

Adresse: Sentrum 18, 4745 BYGLAND

Telefon: 37 93 47 00

Utskriftsdato: 08.07.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bygland kommune

Kommunenr.	4220	Gårdsnr.	2	Bruksnr.	12	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Setesdalsvegen 2406, 4745 BYGLAND								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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	HAUGEN	Beregnet areal	957366.7
Etablert dato	30.06.1941	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.19	Antall teiger	7
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant		

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☒ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	2/21
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Kvalitetshaving for eksist. eiendom	02.04.2012	2011/237		
Jordskifte	19.06.2012	JSR-0900-2010-0034		0938-Mnrmangler, 2/2, 2/3, 2/7, 2/9, 2/21
Kvalitetshaving for eksist. eiendom	02.04.2012	2011/237		
Jordskifte	27.06.2012	JSR-0900-2010-0034		2/4, 2/10, 2/21, 3/4
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	27.10.2006			2/21 (-708), 2/40 (708)
Skylddeling	30.06.1941			2/2, 2/21
Skylddeling				
Konvertert jordskifteforretning Jordskifte		7/1961		2/1, 2/2, 2/3, 2/4, 2/5, 2/6, 2/7, 2/8, 2/11, 2/12, 2/14, 2/20, 2/21, 2/22, 2/39, 3/1, 3/2, 3/3, 3/4, 3/5, 3/6, 3/7

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6537529.41	414229.58	0	Nei	162.6	Hjelpelinje vannkant (VA)
Eiendomsteig	6538731.03	416522.09	0	Nei	23556.9	
Eiendomsteig	6538231.2	415412.67	0	Nei	76700.2	
Eiendomsteig	6538499.53	415704.02	0	Nei	97161.7	
Eiendomsteig	6538065.07	414669.28	0	Nei	1582.4	Hjelpelinje vannkant (VA)
Eiendomsteig	6536070.52	413704.35	0	Nei	31452.8	
Eiendomsteig	6537677.97	414701.89	0	Ja	726750.1	Hjelpelinje vannkant (VA)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
PETTERSEN GUNNAR F300180*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	RISEVEIEN 218 4848 4848 ARENDAL	Bosatt (B)
HAUGEN CATHRINE LOUISE F301074*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	TRØFFELVEIEN 46 4824 4824 BJORBEKK	Bosatt (B)

Kulturminne

Lokalitetsnr	220591	Vernetype	Automatisk fredet
--------------	--------	-----------	-------------------

Kulturminneart	Tradisjonslokalitet	Kategori	Arkeologisk lokalitet
Ført dato	09.06.2016	Url	
Oppdatert dato	01.10.2016	Tilkn. eiendommer	2/3, 2/4, 2/21

Adresse

Matrikeladresse: 2/21/0/0

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4745 BYGLAND	Kirkesogn	05050305 Bygland og Årdal
Grunnkrets	120 Langeid-Heggland-Tveitheiene	Tettsted	
Valgkrets	8 Bygland		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	8877106		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	15.12.1989

1: Bygning 8877106: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 15.12.1989

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	50
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	50
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	07.04.1988	07.04.1988
Igangsettingstillatelse	01.12.1989	01.12.1989
Tatt i bruk	15.12.1989	15.12.1989

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	4220-2/21/0/0	H0101	2/21	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	50	50	0	0	0

Notater

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Notater

[illegible]



Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Liv Flaot

Finansiell rådgiver AFR
Tlf.: 38 17 04 10
Mob.: 915 68 205
liv.flaat@sor.no



Oddbjørn Bygland

Finansiell rådgiver AFR
Tlf.: 38 17 03 65
Mob.: 979 94 269
oddbjorn.bygland@sor.no

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 **PLUS**

- 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.

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUS**-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 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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 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. 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. 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 eiendomsmeidlerkjede.



Eiendom:

Setesdalsvegen 2406, 4745 BYGLAND

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

☐ Forbruker

☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeqleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeqleren AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til 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.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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



SØRMEGLEREN