

Fjellvegen 3

Byglandsfjord



Prisantydning: **kr 1 450 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeqleren.no



Flott beliggende enebolig på Byglandsfjord



Fint beliggende enebolig over to etasjer på Byglandsfjord - Garasje

OMRÅDE

Byglandsfjord

ADRESSE

Fjellvegen 3, 4741

BYGLANDSFJORD

Prisantydning

kr 1 450 000,-

Omkostninger: **kr 53 250,-**

Totalpris: **kr 1 503 250,-**

Formuesverdi: **kr 372 259,-**

Kommunale avgifter: **kr 19 190,- per år**



BRA-i: 143 m²

BRA-e: 20 m²

BRA Total: 163 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1973

Soverom: 3

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 1142 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

FJELLVEGEN 3

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 69, bruksnummer 205 i Bygland kommune.

Areal

BRA - i: 143 m²

BRA - e: 20 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 163 m²

TBA: 42 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 58 m² Entre, gang, kjellerstue, vaskerom, hall m/trapp og 3 boder.

BRA-e: 20 m² Garasje

2. etasje

BRA-i: 85 m² Gang, bad, 3 soverom, toalettrom, stue og kjøkken.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

14 m² Terrasse- og balkongareal

2. etasje

28 m² Terrasse- og balkongareal

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.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1142 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er ikke oppmålt, og har usikre grenser. Oppgitt areal er basert på skylddeling og matrikkelinfo. Skylddelinger kan være unøyaktige og er ikke koordinatfestet, tomtens arealet kan derfor avvike i større eller mindre grad

Beliggenhet

Fint beliggende enebolig på Byglandsfjord. Byglandsfjord oppvekstsenter med skole og barnehage, samt Årdalshallen flerbrukshall ligger kun en liten gåtur unna. Det er ca. 2 minutters gangavstand til nærmeste dagligvarebutikk. Like nedenfor oppvekstsenteret finner man badeplassen Kilen, med fin sandstrand. Det er

utallige rekreasjonsområder langs Byglandsfjorden. Flotte turmuligheter og badeplasser i området. Det er ca. 10 minutters kjøretur til Evje sentrum med alle fasiliteter og en rekke aktiviteter for hele familien. Ca. 1 times kjøretur til Kristiansand.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Lossius Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygning oppført i tre over grunnmur av pusset Leca e.l. og støpt plate mot grunn. Bjelkelag mellom etasjer av tre. Yttervegger med isolert bindingsverk kledd med liggende og stående kledning. Taket er tekket med stålplater. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av stål. Saltakkonstruksjon med prefabrikkerte Wtakstoler av tre besiktiget fra kaldt loft. Synlig undertak av taktro/fast dekke. Vinduer med malte karmen og rammer av tre med 2- og 3 lags isolerglass Hovedytterdør og to balkongdører i tre, garasjeport av stål, aluminium og PVC. Veranda, balkong og terrasse med terrassebord og rekke av tre.

Sammendrag selgers egenerklæring

Følgende fremkommer av selgers egenerklæringsskjema:

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? - Ja.

2.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid.

2.1.2 Årstall: 2021.

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? - Faglært.

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Total renovering av bad. Montert varmekabler, elektrisk vifte.

Bademiljø har styrt med elektriker, tømmrer gulvlegger.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben? - Bademiljø.

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? - Ja.

2.2.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid.

2.2.2 Årstall: 2021.

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført? - Faglært.

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Montert utekran, vaskekum, blandebatteri, kran til vaskemaskin og byttet stoppekran.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben? - Bademiljø.

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? - Ja.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? - Ja.

4.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid.

4.1.2 Årstall: 2021.

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? - Faglært.

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Nytt tak og renner.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben? - Kw-bygg hornnes AS.

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? - Ja.

4.2.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid.

4.2.2 Årstall: 2023

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført? - Faglært.

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Maling av hus.

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben? - Evje og hornnes malerservice

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? - Ja.

4.3.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid.

4.3.2 Årstall: 2023

4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført? - Ufaglært.

4.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Malt grunnmur egeninnsats.

4.4.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid.

4.4.2 Årstall: 2023

4.4.3 Hvordan ble arbeidet utført? - Faglært.

4.4.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Byttet store vinduer i stuen.
4.4.5 Hvilket firma utførte jobben? - Smeland byggservice AS
4.4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? - Ja.
6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken? - Ja.
10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? - Ja.
10.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid.
10.1.2 Årstall: 2021.
10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? - Faglært.
10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Elektrisk arbeid på nytt bad.
10.1.5 Hvilket firma utførte jobben? - EES evje.
10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? - Ja.
16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? - Ja.
16.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid.
16.1.2 Årstall: 2021.
16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? - Faglært.
16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Montert el vifte på bad, flyttet ventilasjon fra tak.
16.1.5 Hvilket firma utførte jobben? - Kw-bygg.
16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? - Ja.
Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Eneboligen går over to etasjer og inneholder entre, gang, kjellerstue, vaskerom, hall m/trapp og 3 bodere i underetasjen. I 2. etasje er det gang, bad, 3 soverom, toalettrom, stue og kjøkken. Det er også garasje i underetasjen.

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens planløsning. Tegninger viser rom i underetasjen som på tegninger er merket Hobby - div. Dette rommet fremstår nå som kjellerstue og bod. Rom på tegninger viser brensel. Dette rommet fremstod som bod på befaringsdagen. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbudet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper

Standard

Følgende oppgraderinger er gjort i nyere tid:

Oppgradert bad i 2022. Nytt tak Planja Royal Takplater HC50 i 2022, taket har eksisterende shingel som undertak. Oppgradert toalettrom i 2022 med ny vask, ovn og toalett. 3 store vinduer på stue byttet i 2023. Oppgradert vaskerom med opplegg for vaskemaskin, kum og blande batteri i 2022. Mye gulv, vegger og tak er malt og lagt laminat.

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 Lossius Takst AS den 19.12.2023, og er gyldig i 1 år etter rapportdato. 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:

Følgende avvik har fått TG3:

- Våtrom - Underetasje - Vaskerom - Generell: Eldre tidstypisk vaskerom med malt gulv og malt panel på vegger og i takhimling. Rommet er innredet med nyere opplegg for vaskemaskin og utslagsvask, øvrige deler av vaskerommet er fra opprinnelig byggeår. Aktuell byggeforskrift er hva som var gjeldende for byggeår. (før 1997) Det finnes ingen dokumentasjon. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Følgende avvik har fått TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

- Utvendig - Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på taket.

- Utvendig - Vinduer: Over halvparten av forventet levetid er utgått på vinduer og isolerglass. På grunn av vinduenes alder må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert. Det ble imidlertid ikke registret symptom av punktering på befaringdagen.
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det ble registrert noe skjevheter, mulig grunnet sig på sydøstlig hjørne av veranda, samt antydning til noe skjev levegg. Rekkverk er noe for lavt ihht. dagens regelverk. Over halvparten av forventet levetid er utgått på bjelkelag, tett dekke og terrassebord på luftbalkong.
- Innvendig - Overflater: På befaringdagen var det svikt/mykt gulv i entré, som er et symptom på fukt og råteskader i oppforet tregulv. Ukjent eksakt årsak. Mulig fukt inntrenging over tid fra tidligere utett inngangsdør.
- Våtrom - 2. etasje - Bad - Ventilasjon: Rommet mangler tilluftsløsning. Luftutskifting vil derfor ikke fungere som tiltenkt, noe som kan medføre til skader på sikt.
- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Nye røropplegg er ikke plassert i lekkasjesikkert fordelersskap med dreneringsutløp til rom med sluk, og har heller ikke annen for lekkasjesikring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på deler av innvendige vannledninger. (over 25 år).

Følgende avvik har fått TG2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

- Utvendig - Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Utvendig - Dører: TG 2 gjelder kun eldre balkongdør på soverom. Basert på alder må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for at isolerglass i balkongdøren kan punktere eller er punktert. Det ble imidlertid ikke registret symptom av punktering på befaringdagen.
- Innvendig - Radon: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger. Boligen ligger for øvrig i et område skravert gult, som betyr aktsomhet "moderat til lav" iht. DSA, som vil si, "lite sannsynlig skadelig", eller "normale forekomster".
- Innvendig - Innvendige trapper: Rekkverk er klatrebart for barn (liggende spiler med stor åpning).
- Innvendig - Innvendige dører: Enkelte dørblad tar borti karm ved lukking.
- Innvendig - Andre innvendige forhold: Det ble registrert noe uferdig arbeid/manglende plating og synlig isolasjon i en av bodene.
- Kjøkken - 2. etasje - Kjøkken - Overflater og innredning: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Kjøkkenet har også noe slitasje, slark og enkelte bruksmerker.
- Spesialrom - 2. etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon: Toalettrommet har kun naturlig avtrekk fra ventil, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Deler av røropplegget er over 25 år, dvs. at over halvparten av forventet levetid er utgått.
- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg: Generelt for eldre el-anlegg som ikke er kontrollert av el-tilsyn, og der det ikke foreligger samsvarserklæring, 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 - Drenering: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Tomteforhold - Forstøtningsmur: Mur mot overliggende naboeiendom har en større sprekk, sannsynlig grunnet jordtrykk.
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger: Det kan ikke utelukkes at utvendige vann/avløpsledninger er fra byggeår (over 25 år). Det vil si at over halvparten av forventet levetid er utgått.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningsasskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

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 medfølger: komfyr/stekeovn/koketopp og oppvaskmaskin.

Komfyr er defekt, en plate fungerer ikke og vi er usikker på oppvaskmaskin, den taper ikke vann.

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-tv fra Altibox.

Parkering

Parkering i garasje og ellers på eiendommen.

Forsikringsselskap

Fremtind. Årlig forsikringspremie ca. kr. 7.530,-.

Polisenummer

28704077

Diverse

Det foreligger tinglyst forkjøpsrett til Bygland kommune samt at kommunen skal godkjenne ny kjøper. Kommunen opplyser at de ikke ønsker å benytte seg av forkjøpsrett ved dette salget, og at det ikke er nødvendig for kommunen å godkjenne ny kjøper. De opplyser videre at vilkåret om godkjenning av kjøper ikke er aktuelt lengre.

ENERGI**Oppvarming**

Varmepumpe, peisovn og panelovn.

Dersom det er rom i boligen som ikke har

vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Info strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 17.000 kwh.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

ØKONOMI**Kommunale avgifter**

Kr 19 190

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer vanngebyr etter forbruk kr. 11,09,- per m³, abonnement vann kr. 2.416,25,-, vannmålerleie kr. 668,75,-, kloakkgebyr etter forbruk kr. 38,67,- per m³, abonnement kloakk kr. 6.060,-, renovasjon kr. 3.117,50,- og feiing kr. 582,50,-.

Info eiendomsskatt

Det er ingen eiendomsskatt for denne eiendommen.

Formuesverdi primær

Kr 372 259

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 1 414 585

Formuesverdi sekundær år

2022

Årlig velavgift

Kr 150

Velforening

Det er pliktig medlemskap i velforening.

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:

4220/69/205:

24.04.1974 - Dokumentnr: 101113 - Erklæring/avtale

BESTEMMELSER OM VEG/VANN/KLOAKK/ELEKTRISKE LEDNINGER M.V.

14.05.1973 - Dokumentnr: 101165 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4220 Gnr:69 Bnr:201

01.01.2020 - Dokumentnr: 1684198 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0938 Gnr:69 Bnr:205

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til Boliger, tilhører reguleringsplan Byglandsfjord sentrum, ikrafttredelse 03.02.1999. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel.

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 bygningssakyndig 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 jf. 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 1 450 000

Totalpris

Kr 1 503 250

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 36 250,-

Tinglysning av kjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 13 200,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 53 250,-

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, partenes rettigheter ved mislighold.

Vedlegg til Salgsoppgave

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag.

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeglere AS hjemmeside www.sormegleren.no/17230113. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

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 rettshjølpsforsikring 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 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Meglernes vederlag er avtalt til 3,70 % inkl. mva., minimum kr. 50.000,-. Videre er det avtalt tilrettelegging kr 14.900,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og digital grunnpakke kr 6.600,-. I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre ca. kr 87 050,- inkl. mva.

Selger

Reidar Kolstad
Rita Kolstad

Oppdragsansvarlig

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

15.04.2024



SØRMEGLEREN

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

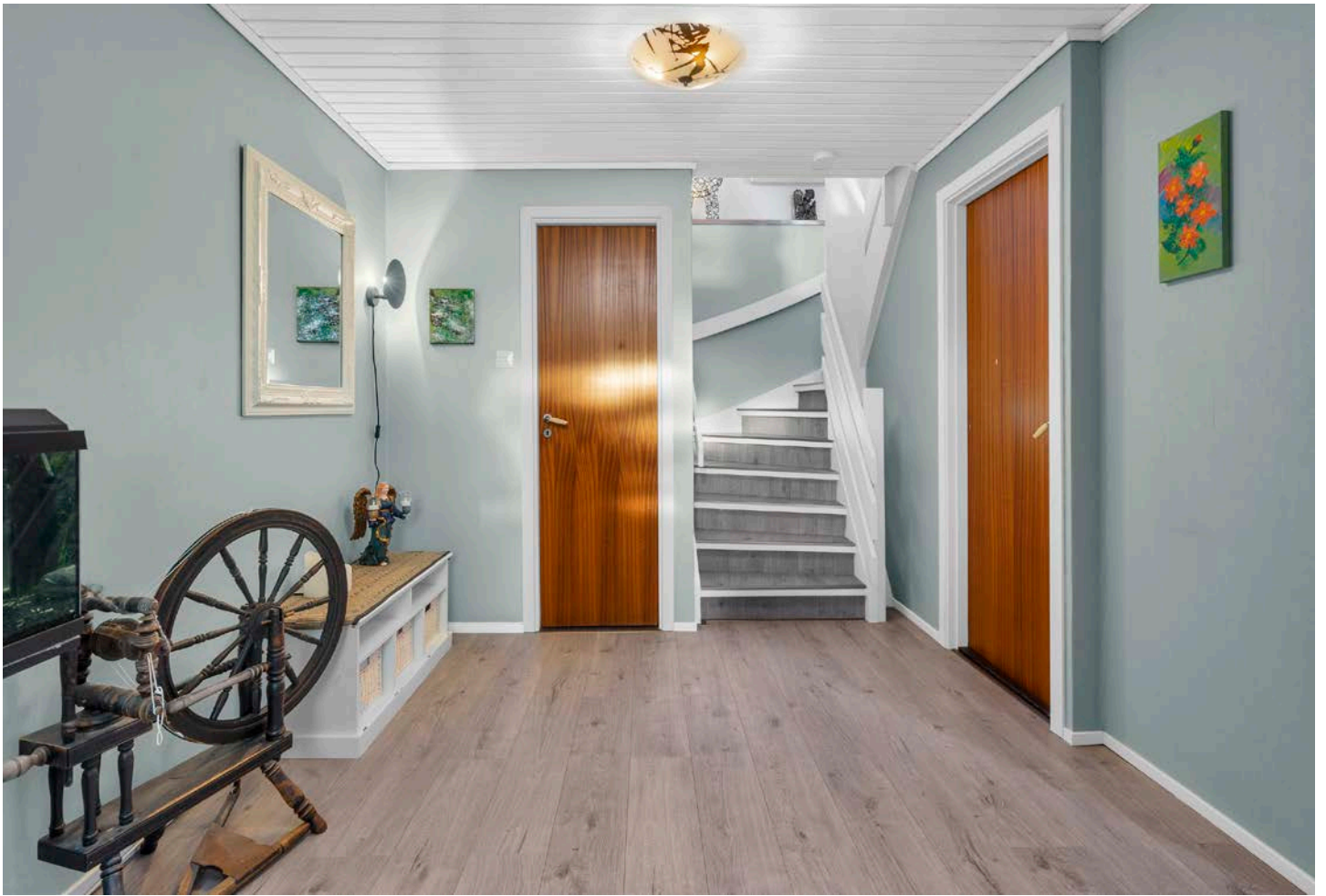
Plantegning



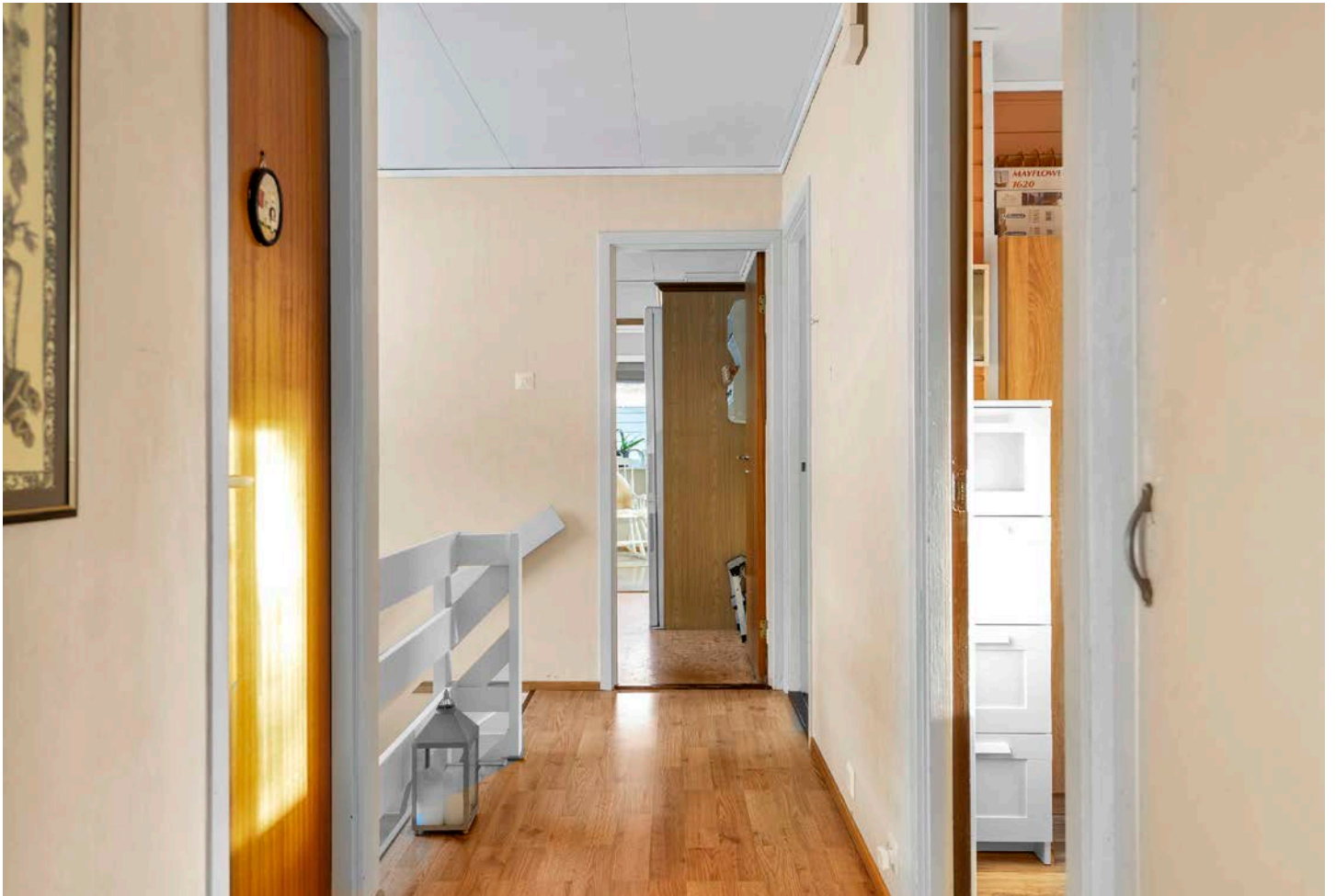
SØRMEGLEREN

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

Plantegning



Velkommen inn!





Hyggelig og romslig stue



Det er plass til både sofagruppe og spisebord i rommet









Kjøkken





Bad i 2. etasje



Det er tre soverom i boligen - alle soverom i 2. etasje





Kjellerstue/hobbyrom



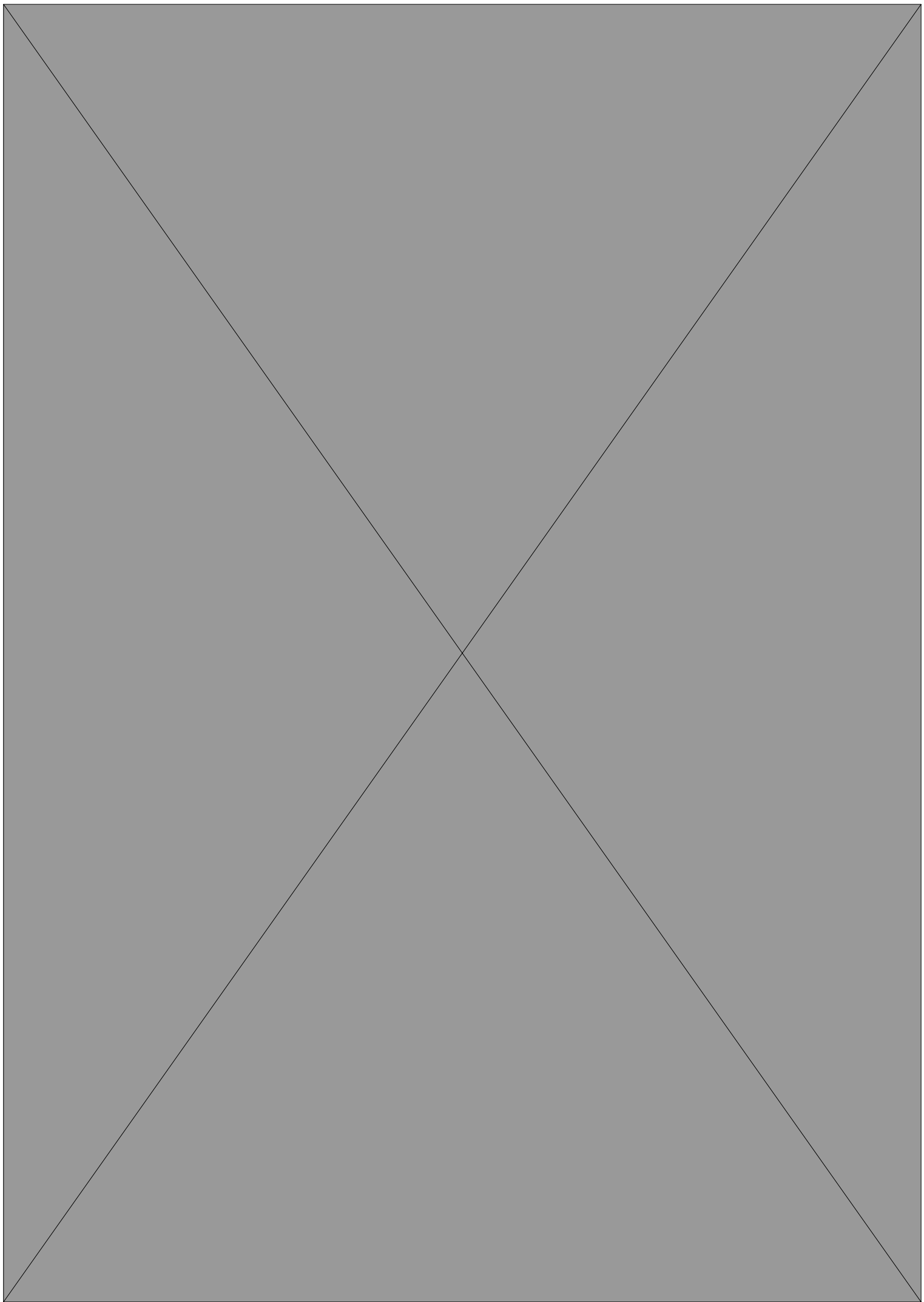
Terrasse

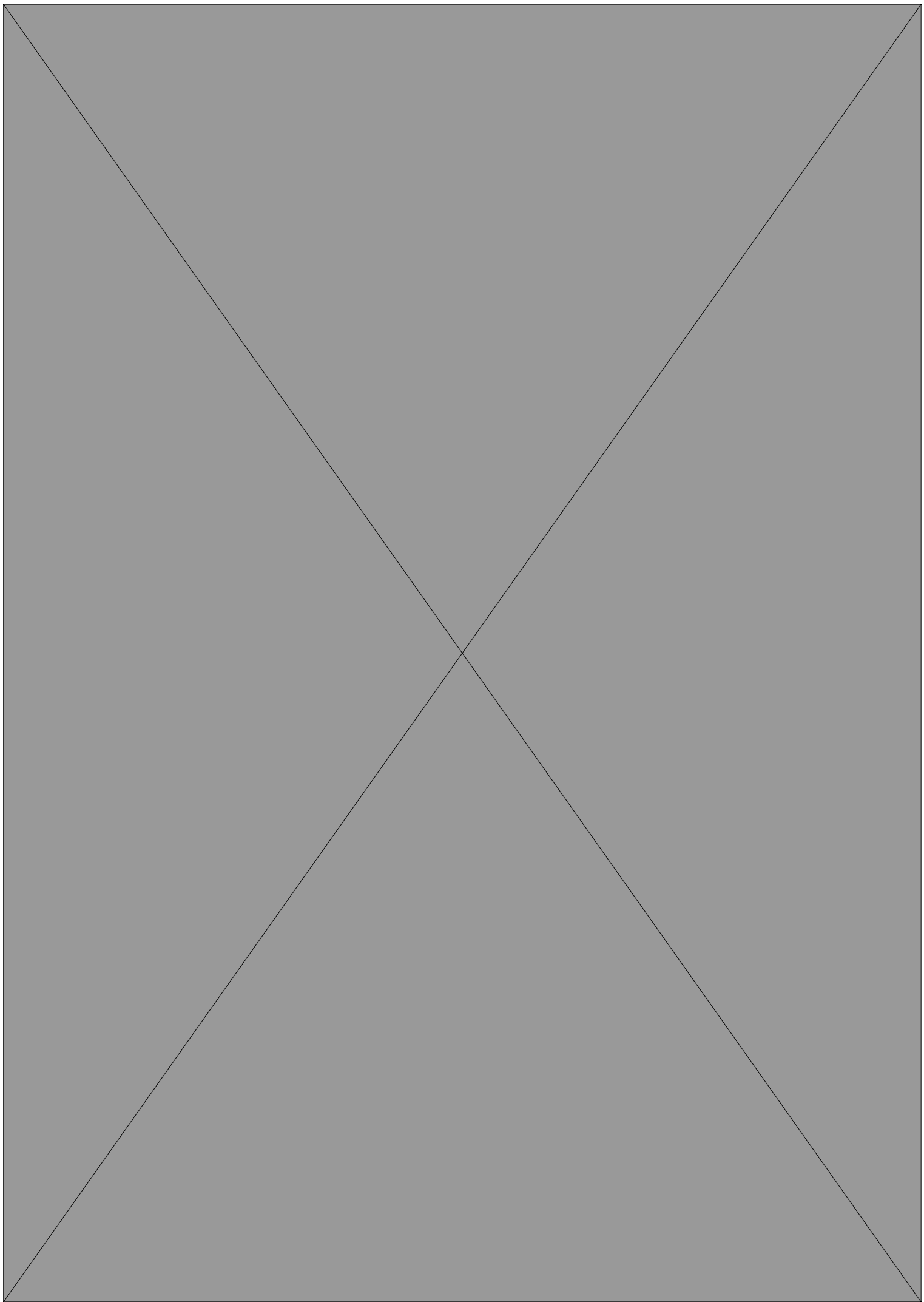






Parkering i garasje og ellers på tomten





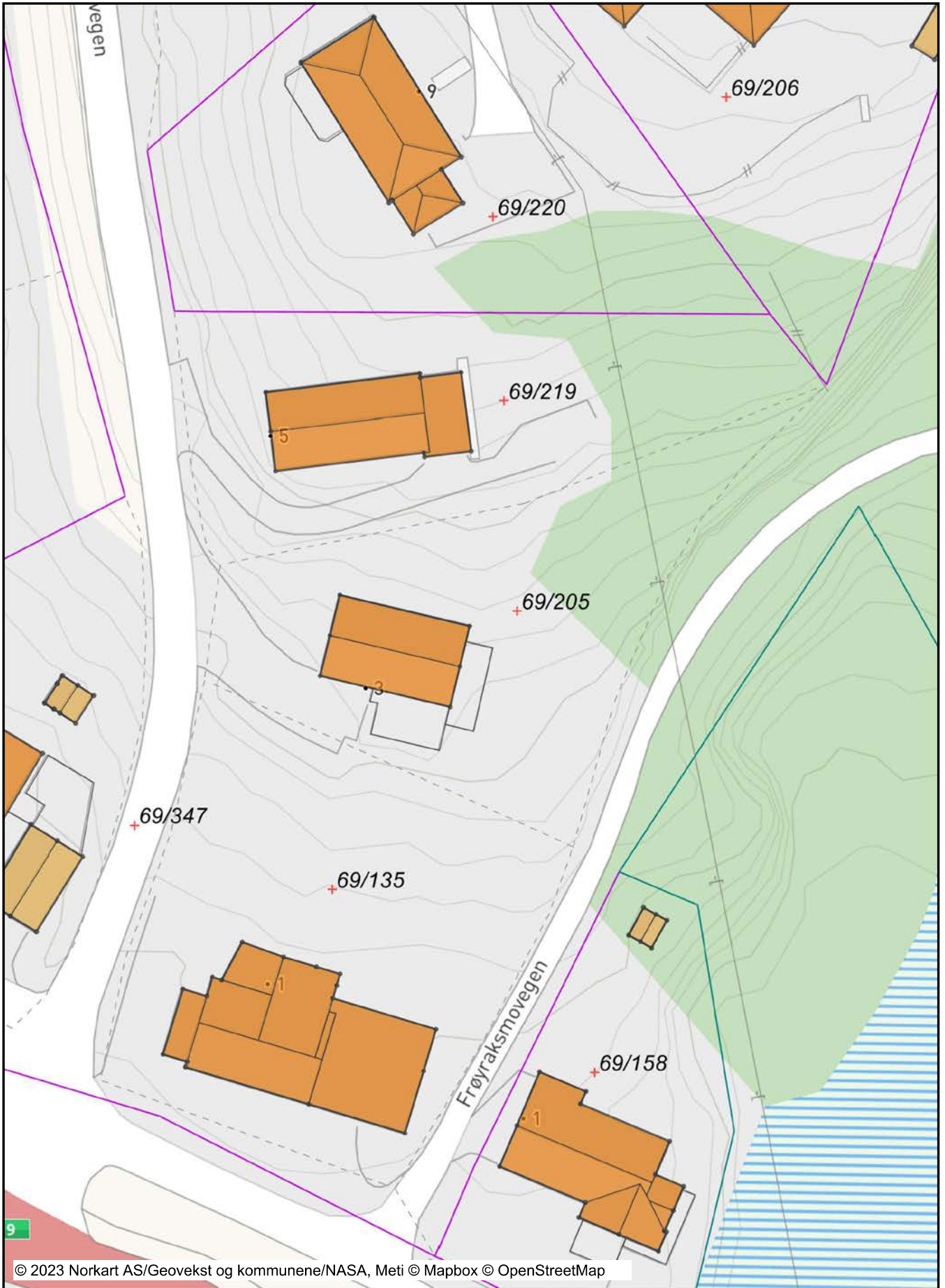


Grunnkart

Dato: 13.12.2023

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N







Tegnforklaring

Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Bygning - Boligbygg
-  Bygning - Andre bygg
-  Annen bygning
-  Takriss
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje

Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Hjelpelinje fiktiv
-  Grense ≤ 30 cm
-  Grense < 200 cm

Tilstandsrapport

Fjellvegen 3, 4741 BYGLANDSFJORD

BYGLAND kommune

gnr. 69, bnr. 205

Areal (BRA): Enebolig 163 m²



Befaringsdato: 19.12.2023

Rapportdato: 10.01.2024

Oppdragsnr.: 20811-1505

Referansenummer: RH1290

Autorisert foretak: Lossius Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ruben Lossius

Vår ref: Ruben Lossius



Lossius Takst



Medlem av

Sørlandstakst



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

Om Lossius Takst AS

Lossius Takst AS er et takst- og bygningskontroll foretak som leverer tjenester i hele Agder. Vi utfører jevnlige oppdrag i Kristiansand, Lillesand, Grimstad, Arendal, Birkenes og Vennesla. I tillegg har vi faste turer i innlandet av østlige deler av Agder, samt Setesdal, Brokke og Hovden.

Vi tilbyr blant annet:

Tilstandsrapport, verditakst av bolig og tomt, byggelånsoppfølging, reklamasjon, skadetakst, skjønnsvurdering, bistand ved overtagelse av bolig, våtromskontroll, forhåndsregistrering før gravearbeid/rystelser og annet.

KONTAKT OSS gjerne på telefon, sms eller e-post. For ytterligere info, besøk vår hjemmeside eller på Facebook.



Rapportansvarlig

Ruben Lossius

Uavhengig Takstingeniør

ruben@lossiustakst.no

468 37 434



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse 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 åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

KONKLUSJON TILSTAND - ENEBOLIG

Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden og fremstår i god teknisk stand. Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser ved boligen utover den forventede slitasjen på grunnlag av alder, utenom enkelte punkter som fremkommer i rapporten.

Oppsummering av bygningsdeler som har avvik 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 eller TG 3.

Hele rapporten må leses.

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygning oppført i tre over grunnmur av pusset Leca e.l. og støpt plate mot grunn. Bjelkelag mellom etasjer av tre. Yttervegger med isolert bindingsverk kledd med liggende og stående kledning. Taket er tekket med stålplater. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av stål.

Saltakkonstruksjon med prefabrikkerte W-takstoler av tre besikket fra kaldt loft. Synlig undertak av taktro/fast dekke.

Vinduer med malte karmen og rammer av tre med 2- og 3 lags isolerglass Hovedytterdør og to balkongdører i tre, garasjeport av stål, aluminium og PVC.

Veranda, balkong og terrasse med terrassebord og rekke av tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Hovedsakelig laminat og belegg på gulv, malte og tapetserte veggoverflater og takess i himling. Innvendige glatte lettdører med unntak av profilert lettdør mot nyere bad.

Boligen har malt tretrapp fra byggeår, med nyere laminat lag i trinn.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Eldre tidstypisk vaskerom i underetasjen med malt gulv og malt panel på vegger og i takhimling. Rommet er innredet med nyere opplegg for vaskemaskin og utslagsvask, øvrige deler av vaskerommet er fra opprinnelig byggeår.

Nyere baderom med vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og malt panel i takhimling. Rommet er innredet med dusjhjørne og innredning med nedfelt vask.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre kjøkkeninnredning fra opprinnelig byggeår med glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har fastmontert hvitevare ifm. av oppvaskmaskin.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

WC rom med nyere vinylbelegg på gulv, tapet på vegger og takess i himling. Rommet er innredet med vask og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann- og avløpsrør i boligen er av plast og kobber.

Synlige avløpsrør er av plast, ukjent type under støp mot grunn.

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

Nyere ca. 200 liters varmtvannstank plassert i rom med sluk.

Boligen har vedovn i stuen, ellers skjer oppvarming elektrisk blant annet med varmpumpe.

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

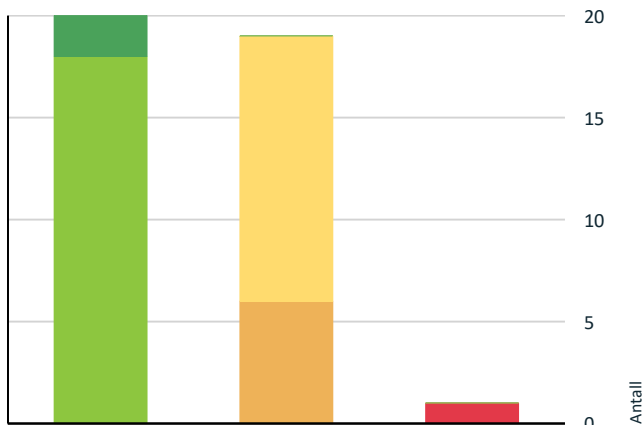
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Tegninger viser rom i underetasjen som på tegninger er merket Hobby - div. Dette rommet fremstår nå som kjellerstue og bod.
- Rom på tegninger viser brensel. Dette rommet fremstod som bod på befaringsdagen.

Sammendrag av boligens tilstand

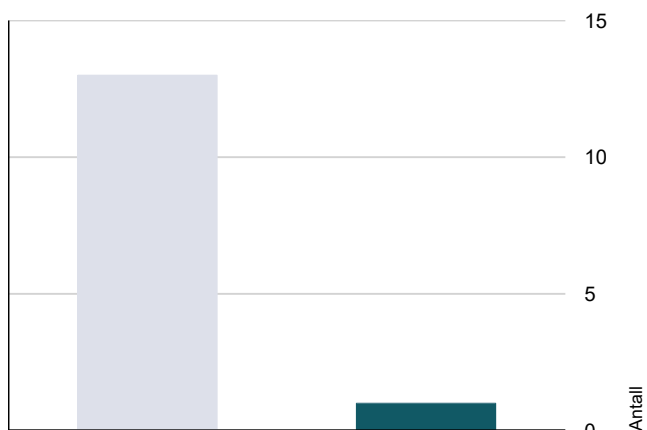
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1973

Kommentar
Iflg. eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Taket er tekket med stålplater fra 2021. Undertekking av takshingel e.l. fra ukjent monteringsår, mulig byggeår. Taket er kun begrenset inspisert fra bakkenivå og fotos tatt på befaringen. Normal slitasje alder tatt i betraktning.

Det ble ikke påvist eller registret indikasjon på at taket lekker, ved inspeksjon innvendig i boligen, eller på loft, utenom noe skjolder rundt pipe, som er fra før renovering av tak.

Normal tid før omlegging av stål/aluminiumsplater er 40 - 60 år.
Normal tid før reparasjon av stålplater med plastbelegg er 10 - 30 år.
Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år.
Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Arbeider i 2021 er montert av KW Bygg AS og fremstår fagmessig utført.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av stål fra 2021. Nedløpsvann føres videre via rørforbindelser til terreng, bort fra boligen.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Helhetsinntrykk av takrenner, nedløp og beslag, TG 0 - TG 1. Avvik under gjelder manglende snøfangere.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det mangler snøfangere på taket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Snøfangere bør montres på tak over/i nærhet til der folk og husdyr kan oppholde seg/ferdes.



Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Isolert bindingsverkskonstruksjon kledd med liggende og stående bordkledning. Liggende kledning i gavlvegger er fra 2021 og ble skiftet av KW Bygg AS. Stående kledning er mulig delvis eller helt fra byggeår.

Kledningen fremstår godt vedlikeholdt og i normal god stand basert på ulik alder. Selger opplyser at boligen sist ble malt i 2023 av Maler service.

Annet avvik nevnt under.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

- Ved en senere helhetlig renovering av yttervegger, må det påseses at det tilrettelegges for bedre lufting.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

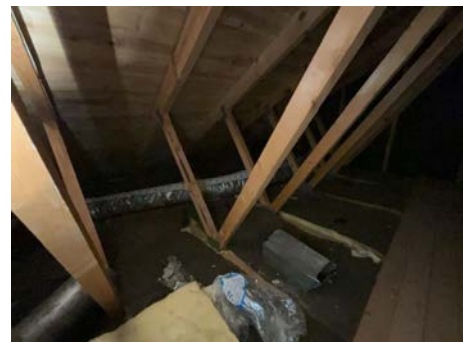


TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Salttakkonstruksjon med prefabrikkerte W-takstoler av tre besiktiget fra kaldt loft. Synlig undertak av taktro/fast dekke.

Det er tilrettelagt for lufting i gesimskasser.
Det ble ikke registrert vesentlige skjvheter i konstruksjon.

Det gjøres oppmerksom på at loftsluke ikke er isolert/damptett type og at isolasjon i bjelkelag mellom kaldtloft og oppvarmet rom er begrenset mot dagens krav til isolasjonsmengde. Forholdene ansees ikke som et avvik, men tilleggisolering og utskifting av loftsluke vil kunne ha god effekt og begrense varmetap.



TG 2 Vinduer

Vinduer med malte karmene og rammer av tre med 2- og 3 lags isolerglass fra ulike utskiftingsår og fra opprinnelig byggeår. (Byggeår, 2007, 2023)

Vinduer som er byttet i selgers eietid (2023) er 3 store stuevinduer. Arbeidene ble utført av Smeland Byggservice. Vindu fra 2007 er plassert i stuen ved siden av balkongdør. Ukjent hvem som har utført arbeidet med dette.

Nyere vinduer, TG 0 og TG 1. Fremstår i god stand og fagmessig montert. Eldre vinduer, TG 2 grunnnet alder og lav gjenværende forventet levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Over halvparten av forventet levetid er utgått på vinduer og isolerglass. På grunn av vinduenes alder må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert. Det ble imidlertid ikke registret symptom av punktering på befaringdagen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Basert på alder må det kunne forventes at vinduer som er over 25 år er en del av det fremtidige vedlikehold- og utskiftingsbehovet.

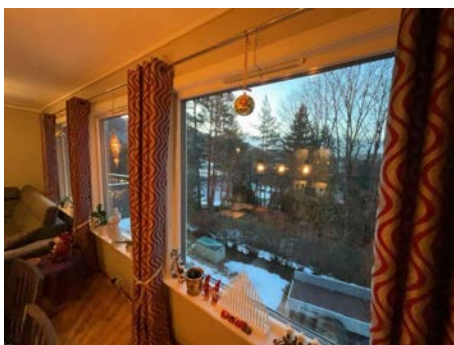


Foto viser nyere vinduer i stuen.



Eks. på eldre vinduer.



Eldre kjellervinduer

Dører

Hovedytterdør og to balkongdører i tre.

Hovedytterdør fra 2022, montert i form av egeninnsats/vennetjeneste. Ellers er balkongdør i stuen fra 2010 og balkongdør på soverom fra byggeår.

Hovedytterdør og balkongdør i stuen, TG 1.

Eldre balkongdør på soverom, TG 2.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

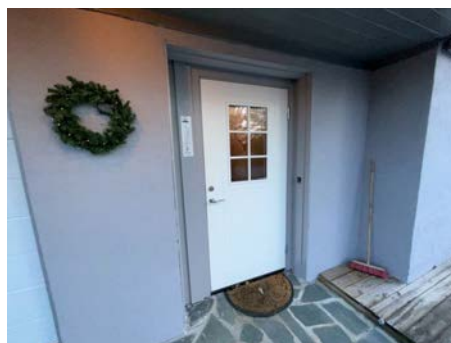
- TG 2 gjelder kun eldre balkongdør på soverom. Basert på alder må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for at isolerglass i balkongdøren kan punktere eller er punktert. Det ble imidlertid ikke registret symptom av punktering på befaringdagen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Tidspunkt for utskifting av balkongdør på soverom nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport

TG 1 Garasjeport

Nyere garasjeport av stål, aluminium og PVC. Porten har elektrisk portåpner.

Porten fungerte fint på befaringsdagen, normal smøring og vedlikehold må likevel kunne påregnes.

Annet:

Det gjøres oppmerksom på at garasjen ikke har inngangsdør eller alternativ inngangs mulighet om portåpner ikke skulle fungere. Forholdet ansees ikke som et tilstands avvik, men selger bør likevel være oppmerksom på dette.

TG gis for alder og tilstand til port og at denne fungerte fint på befaringsdagen.



Foto viser noe skjevheter/bøy mellom rekkverk og skillevegg.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda/balkong med terrassebord og rekke av tre.

Terrassebord av impregnert trevirke. Rekkverkene er malt.

Balkong, veranda og terrasse fremstod hovedsakelig i god stand, men med enkelte avvik nevnt under.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det ble registrert noe skjevheter, mulig grunnet sig på sydøstlig hjørne av veranda, samt antydning til noe skjev levegg.
 - Rekkverk er noe for lavt ihht. dagens regelverk.
 - Over halvparten av forventet levetid er utgått på bjelkelag, tett dekke og terrassebord på luftbalkong.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Veranda kan med fordel rettes opp.
 - Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
 - Tett dekke må påregnes utskiftet på sikt, mulig i nær fremtid.

Ellers kan med bør terrassebord vedlikeholdes.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp mellom veranda og bakhage. Trappen fremstod i god stand og har rekkverk/håndlist på begge sider.

Tilstandsrapport



Andre utvendige forhold

Til informasjon.

Område under veranda som som nåværende eier benytter som lagringsplass for hageredskaper, snøfreser etc.

Området er ikke oppmålt og tilstandsvurderes heller ikke eksplisitt på grunn av enkelhet og at det ikke fremstår som et innredet lukket rom.

Kun til opplysning, TG Settes ikke.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Hovedsakelig laminat og belegg på gulv, malte og tapetserte veggoverflater og takess i himling.

Overflatene har jevnt over normal bruksslitasje, merker etter bilder, hyller og solbleking må normalt påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- På befaringsdagen var det svikt/mykt gulv i entré, som er et symptom på fukt og råteskader i oppforet tregulv. Ukjent eksakt årsak. Mulig fukt inntrenging over tid fra tidligere uttett inngangsdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Selger opplyser at avviket skal utbedres før salg/overtagelse. TG2 (ikke TG 3) gis for å opplyse om forholdet, og med forbehold om at dette utføres.

Tidspunkt for øvrig oppussing er relativt og må avgjøres av av ny eier etter eget behov og ønske.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelag mellom etasjer av tre.

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

Lydisolering og brannforhold mellom etasjer er ikke kontrollert.

Trinnlyd i trapper og stedvis knirk i gulvflater forekommer. Dette er normalt og må forventes i boliger bygd i tre.



TG 2 Radon

Vedr. radon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger. Boligen ligger for øvrig i et område skravert gult, som betyr aktsomhet "moderat til lav" iht. DSA, som vil si, "lite sannsynlig skadelig", eller "normale forekomster".

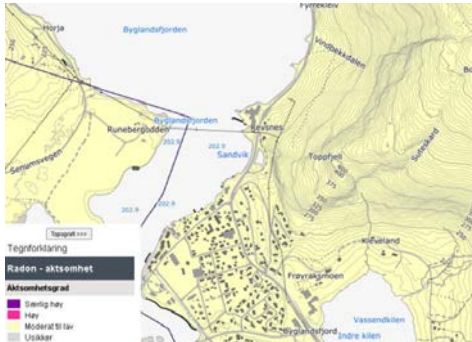
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det er ikke krav om radonmåling for boliger som ikke leies ut, men anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp fra byggeår, med nyere laminat lag i trinn.

Trappen har forskriftsmessig montert rekkverk og håndløper på vegg, men spiler/åpninger i rekkverk tilfredsstillende ikke dagens sikkerhetskrav.

Normal trinnlyd og knirk må kunne forventes.

Trappen fremstod i god stand.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Rekkverk er klatrebart for barn (liggende spiler med stor åpning).

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Åpninger bør sikres mot klatring og fall, men er ikke et krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har vedovn tilkoblet elementpipe. Vedovn var ikke i bruk på befaringsdagen, men fremstod tilsynelatende i OK stand. Overflater på pipe, OK.

For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen.



! TG 1 Rom Under Terreng

Deler av boligen er plassert under tilfylt terreng.

Det var kun deler av innvendig grunnmur som var synlig på befaringsdagen på grunn av lagrede gjenstander. Det ble ikke registrert symptom på fukt her.

Hulltaking ble foretatt i bod under trapp, uten å påvise unormale forhold.

Merk: Kontrollen er kun stikkprøvebasert. Det betyr at det kan ikke utelukkes avvik i andre deler av grunnmuren.

TG 1 gis da det ikke ble påvist unormale avvik.

Tilstandsrapport

TO 2 Innvendige dører

Innvendige glatte lettdører med unntak av profilert lettdør mot nyere bad.

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

Dørene fremstod med normal slitasje på overflater og ellers i normal god stand. Helhetsvurdering TG1.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Enkelte dørbled tar borti karm ved lukking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Justering bør utføres for å hindre skader på karm/svill.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TO 2 Andre innvendige forhold

Annet som undertegnede ønsker å gjøre kjøper oppmerksom.

Fleire av bodene i boligen var fylt med lagrede gjenstander på befaringsdagen. Dette gjør at det knyttes noe risiko for skjulte avvik som kan komme frem når dette er fjernet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det ble registrert noe uferdig arbeid/manglende plating og synlig isolasjon i en av bodene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Ferdigstillelse er påregnelig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

TO 3 Generell

Eldre tidstypisk vaskerom med malt gulv og malt panel på vegger og i takhimling.

Rommet er innredet med nyere opplegg for vaskemaskin og utslagsvask, øvrige deler av vaskerommet er fra opprinnelig byggeår.

Aktuell byggeforskrift er hva som var gjeldende for byggeår. (før 1997)

Det finnes ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet har utgått standard for hva som kreves av et våtrom. Dette vil kreve renovering for å få TG 0, eller TG 1 og for at rommet skal være tilstrekkelig lekkasje- og fuktsikret.

Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt på gulv og vegger.

Forslag:

Montering av belegg med oppkant, og våtromsplater på vegger, samt montering av elektrisk avtrekksvifte og tilluft vil kunne bidra til lukke avviket. I forbindelse med renoveringen bør også gjenstående vann- og avløpsrør som ikke er fornyet, byttes/skiftes.

Merk:

Arbeid på våtrom må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner som er yttervegg. Røropplegg i rommet er imidlertid synlig, så skjulte lekkasjer i vegg er lite sannsynlig.

2. ETASJE > BAD

Generell

Oppusset/renovert baderom med vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og malt panel i takhimling.

Rommet er innredet med dusjhjørne og innredning med nedfelt vask.

Aktuell byggeforskrift er hva som var gjeldende for opprinnelig byggeår, dvs. før 1997 forskrift da tiltak som er utført ikke er søknadspiktig.

Arbeider i rommet er utført kun av fagfolk. Det foreligger dokumentasjon på arbeider eller produkter som er benyttet.

Ansvarlig for prosjektet, Bademiljø.
Elektriker: Evje Elektro service AS.
Tømrer arbeid: KW Bygg AS.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og panel i takhimling.

Våtromsplater ansees som en god løsning for rom med vanninstallasjoner og som til tider er utsatt for høy luftfuktighet. Platene vil normalt også tåle direkte vannsprut om de er montert korrekt etter monteringsanvisning fra leverandør.

Montering av våtromsplater og annet snekkerarbeid fremstår med fagmessig utførelse.



Foto viser fuget spor mellom plate og bunnskinne.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Rommet har vinylbelegg fra 2021 på gulv med oppkant langs vegger og ved dør.

Gulvet har fall fra dørterskel mot sluk, lokalt fall i dusj og tett oppkant ved dør.

Fallforhold mellom dør og sluk ble målt til 18 mm. I tillegg til oppkant ved dør.

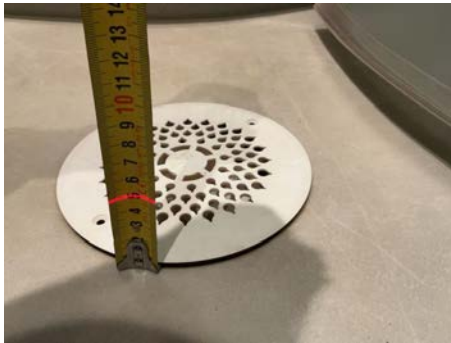
Bruksvann renner til sluk ved dusjing, men normalt vil noe svabring måtte påregnes ved dagens løsning med direkte dusjing på gulv.

Lekkasjesikring er tilstrekkelig i rommet. Påse imidlertid å holde sluken rengjort til en vær tid.

Arbeider med vinylbelegg fremstår fagmessig utført og er dokumentert.



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med dusjhjørne og innredning med nedfelt vask.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet har nyere sensorstyrt elektrisk avtrekksvifte fra 2021.

Det er ikke registrert tilluftspalte ved dør.

Vifte, TG 0.

Manglende tilluft, TG 2.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Rommet mangler tilluftsløsning. Luftutskifting vil derfor ikke fungere som tiltenkt, noe som kan medføre til skader på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Tilluftsløsning bør etableres for å lukke avviket.



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning fra opprinnelig byggeår med glatte fronter og laminert benkeplate.

Kjøkkenet har fastmontert hvitevare ifm. av oppvaskmaskin.

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

Kjøkkenet fremstår i normal stand basert høy alder, men er noe utidsmessig mot dagens standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Kjøkkenet har også noe slitasje, slark og enkelte bruksmerker.

- Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen. I den forbindelse bør komfyrvakt og lekkasjevarsler monteres for å ivareta brannsikkerhet og lekkasjesikring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Fungerte på befaringsdagen. Generelt anbefales det jevnlig rengjøring og rens av filter påregnes for å ivareta tiltenkt effekt.

Tilstandsrapport



SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

WC rommet har nyere vinylbelegg på gulv, tapet på vegger og takess i himling. Rommet er innredet med vask og toalett fra 2021.

Selger opplyser at vinylbelegget er montert i 2021 i form av egeninnsats. Toalett og vask er montert av Bademiljø.

Ventilering i form av ventil.

Overflater fremstod i god stand. Utstyr fungerte på befaringsdagen.

Helhetsinntrykk, TG 1.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Toalettrommet har kun naturlig avtrekk fra ventil, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Mekanisk avtrekk og tilluftspalte bør etableres på toalettrom, men var ikke et krav på oppføringstidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vann- og avløpsrør i boligen er av plast fra 2021, og av kobber hovedsakelig fra byggeår tilknyttet kjøkken og delvis på vaskerom.

Vannrørpøplet er av typen rør-i-rør og ble besiktiget i bod i underetasjen. Nyere rørpøplegg her ikke plassert i lekkasjesikkert fordelersskap med dreneringsutløp til rom med sluk, og har heller ikke annen for lekkasjesikring.

Stoppekran påvist.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Nyere rørpøplegg er ikke plassert i lekkasjesikkert fordelersskap med dreneringsutløp til rom med sluk, og har heller ikke annen for lekkasjesikring.

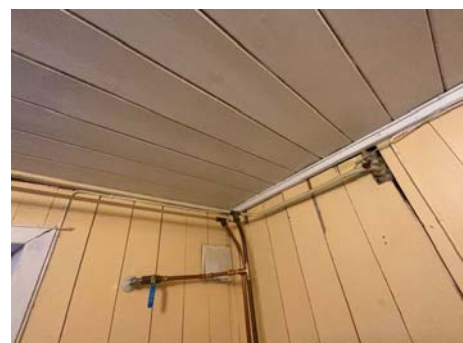
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på deler av innvendige vannledninger. (over 25 år)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Nyere vannrør av plast (rør-i-rør) bør samles i lekkasjesikkert vannfordelersskap med lekkasjesensor tilknyttet vannstopper, eller samles i rom med sluk.
 - Det er ikke behov for utbedringstiltak på eldre kobberrør da disse fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av eldre kobberrør.



Deler av kobberrør er av nyere dato på vaskerom.



Tilstandsrapport



TO 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast, ukjent type under støp mot grunn. Det kan se ut til at røropplegg tilknyttet bad og toalettrom er av nyere dato, mulig skiftet i forbindelse med renovering av bad.

Nyere rør, TG 1.
Eldre rør, TG 2 grunnet alder.

Hovedsakelig ligger avløpsrør skjult i konstruksjon. Synlige avløpsrør ble imidlertid besiktiget på bad, kjøkken og bod. Disse fremstår fagmessig montert.

Det ble ikke registrert lekkasje fra rørkoblinger ved funksjonstest ved vannspyling i vask.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Deler av røropplegget er over 25 år, dvs. at over halvparten av forventet levetid er utgått.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med renovering av kjøkken og vaskerom, bør det vurderes utskifting av avløpsrør tilknyttet dette.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Generell luftutskifting i boligen skjer ved naturlig ventilasjon fra vindusventiler 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 Varmtvannstank

Nyere ca. 200 liters varmtvannstank plassert i rom med sluk. Varmtvannsbereder fungerte, ingen lekkasje registrert. OK.

Gulv og sluk blir vurdert i annet punkt.

Tilstandsrapport



TG 1 Andre installasjoner

Boligen varmes opp via varmepumpe. Denne fungerte på befaringsdagen.

Ukjent alder på varmepumpen og ukjent servicehistorikk. Hensiver til selger for mer informasjon.

TG gis for at varmepumpen fungerte på befaringsdagen.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

- Generelt for eldre el-anlegg som ikke er kontrollert av el-tilsyn, og der det ikke foreligger samsvarserklæring, 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 oppdatert? (årstall)
Hovedsakelig fra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Selger har kun eid boligen siden 2021 og har kun benyttet autorisert elektriker i sitt eie. Ukjent før dette.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det foreligger samsvarserklæring på mindre arbeider som er utført i selgers eietid. Ikke for arbeider som er utført før dette.
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?
Nei Sist kontrollert i 2004 iflg. Agder Energi, men det finnes ikke dokumentasjon på anlegg som er over 10 år.
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei Det er ikke opplyst om dette. Normal må det påregnes at sikringer går ved overbelastning og ved lyn- og tordenvær.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent Ikke i selgers eietid, øvrig historikk er ukjent.

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringskap

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

Generelt anbefales det el-kontroll av eldre anlegg eller el-anlegg som mangler samsvarserklæring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



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 bygnings sakkyndig 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.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygningen ligger i noe skrånet terreng. Ukjent byggegrunn, antas av sprengt fjell og løsmasser. 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.



Drenering

Tilstandsrapport

Dreneringsløsninger fra byggeperioden. Det ble registrert grunnmursplast på deler av baksiden av grunnmur.

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til rørforbindelse under bakken, videre ledet bort fra boligen.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av pussede betong- eller Lecablokker. Støpt betongplate mot grunn.

Konstruksjonen er lukket, ukjent isolasjonsløsning i gulv på grunn. Normal løsning for byggeperioden er helt eller delvis isolert med isopor under støp.

Betongplaten er i hovedsak tildekket med gulvoverflater, og derfor ikke tilgjengelig for kontroll etter sprekker. Ingen indikasjon på vesentlige skjevheter.

TG1 er satt på grunn av det ikke ble registrert vesentlige skader, sprekker eller skjevheter ved befaring.



TG 2 Forstøtningsmurer

Eldre forstøtningsmur av betongblokker ved siden av garasje og betongmur mot nabo.

Det er ukjent for undertegnede hvem som tilhører betongmuren mot nabo.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Mur mot overliggende naboeiendom har en større sprekk, sannsynlig grunnet jordtrykk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det bør undersøkes hvem som har ansvar for muren med sprekk. Sprekk i mur bør videre holdes under oppsyn, da denne på sikt mulig kan rase.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen er plassert i en skråning der tomten delvis er av utsprengt av fjell og tilfylte masser. Selve boligens grunnmur er plassert på flatt utsprengt terreng omgitt av berg skråning, fjellknauser og ellers omgitt av opparbeidet hage med plen og naturlig vegetasjon.

Boligen vurderes til å være plassert i område som ikke er utsatt for flom eller jord-/snøskred.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Grunnen er lukket. Antar at utvendige vann- og avløpsrør er fra byggeår. Ukjent type og tilstand. Det kan ikke utelukkes at avløpsrør er av eldre støpejern eller betongrør.

Rørløsninger er tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.

Undertegnede har ikke mottatt informasjon fra selger på at det har vært problemer med V/A.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det kan ikke utelukkes at utvendige vann/avløpsledninger er fra byggeår (over 25 år). Det vil si at over halvparten av forventet levetid er utgått.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Septiktank

Det er ikke opplyst at det er nedgravd septiktank på eiendommen. TG settes ikke.

Oljetank

Undertegnede har ikke mottatt informasjon om at det er nedgravd oljetank på eiendommen. Selger har eid eiendommen siden 2021 og kjenner heller ikke til dette.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$.

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



Hva er måleverdig areal?

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

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.

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.

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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?](#)

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Underetasje	58	20		78	14	
2. etasje	85			85	28	
SUM	143	20			42	
SUM BRA	163					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré , Gang , Kjellerstue , Vaskerom , Hall m/trapp , Bod , Bod 2, Bod 3	Garasje	
2. etasje	Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom , Stue , Kjøkken		

Kommentar

- Vegger mellom garasje regnes som bruksarealer (BRA-e). Tykkelsen på veggen er ukjent, derfor kun estimert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: - Tegninger viser rom i underetasjen som på tegninger er merket Hobby - div. Dette rommet fremstår nå som kjellerstue og bod.
- Rom på tegninger viser brensel. Dette rommet fremstod som bod på befaringdagen.

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

Kommentar: Fremkommer i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM i henhold til gammel arealstandard (NS 3940: 2012). Dette er til informasjon og til sammenligning, og det er ikke lenger krav om at P-ROM og S-ROM skal måles eller oppgis. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	132	31

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.12.2023	Ruben Lossius	Takstingeniør
	Reidar Svenskberg Kolstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4220 BYGLAND	69	205		0	1300 m ²	ANNEN AREALKILDE (Ambita)	Eiet

Adresse

Fjellvegen 3

Hjemmelshaver

Kolstad Reidar Svenskberg, Kolstad Rita

Siste hjemmelovergang

År

2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.12.2023	Mottatt fra selger via megler (Dato for signert skjema)	Gjennomgått	0	Nei
Ordrebekreftelse	18.12.2023	Ordrebekreftelse er sendt. (Dato for utsendt e-post)	Fremvist	0	Nei
Tegninger	23.01.1970	Daterte tegninger mottatt av megler.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	03.01.2024	Takst verktøy/nettside. (Dato for sist besøk/kontroll)	Innhentet	0	Nei
Infoland.no	03.01.2024	Takst verktøy/nettside. (Dato for sist besøk/kontroll)	Innhentet	0	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.

PRISISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbar, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbar areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/RH1290>

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

Egenerklæring

Fjellvegen 3, 4741 BYGLANDSFJORD

13 Dec 2023

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Fjellvegen 3	Fjellvegen 3	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

12.05.2021

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fra 12.05.2021

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

Informasjon om selger

Hovedselger

Kolstad, Rita

Medselger

Kolstad, Reidar Svenskberg

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.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2021

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Total renovering av bad. Montert varmekabler,elektrisk vifte. Bademiljø har styrt med eletriker,tømmrerer gulvlegger.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bademiljø

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2021

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert utekran,vaskekum,blandebatteri ,kran til vaskemaskin og byttet stoppekran

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bademiljø

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2021

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt tak og renner.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Kw-bygg hornnes AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2023

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Maling av hus.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Evje og hornnes malerservice

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2023

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

4.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Malt grunnmur egeninnsats.

4.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**

2023

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

4.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet store vinduer i stuen.

4.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**



Smeland byggservice AS

4.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2021

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Elektrisk arbeid på nytt bad.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

EES evje

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør



11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2021

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert el vifte på bad, flyttet ventilasjon fra tak

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Kw-bygg

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

- 23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
 Ja Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
 Ja Nei
- 27 Er det utført radonmåling?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
Ikke relevant for denne boligen.
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



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 93209294

Egenerklærings skjema

Name: **Kolstad, Rita**
Date: **2023-12-13**

Name: **Kolstad, Reidar Svenskberg**
Date: **2023-12-13**

Identification
 Kolstad, Rita

Identification
 Kolstad, Reidar Svenskberg



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Kolstad, Rita

13/12-2023

BANKID

Kolstad, Reidar Svenskberg

16:08:33

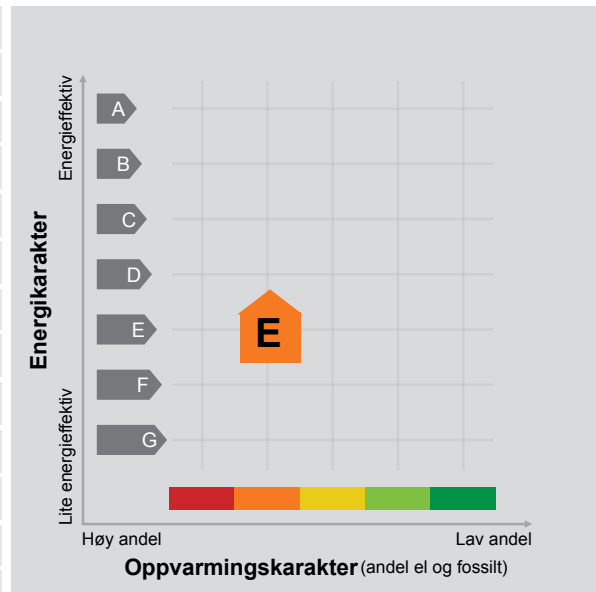
BANKID

13/12-2023

16:15:31

ENERGIATTEST

Adresse	Fjellvegen 3
Postnummer	4741
Sted	BYGLANDSFJORD
Kommunenavn	Bygland
Gårdsnummer	69
Bruksnummer	205
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	167889573
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	51ab9626-7ce3-4b42-9203-36bf9cd2177f
Dato	09.01.2024



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)

- Skifte til sparepærer på utebelysning

- Luft kort og effektivt

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

- Montering tetningslister

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima 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	1973
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	163
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk 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. 800 49 003 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. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Fjellvegen 3
Postnummer: 4741
Sted: BYGLANDSFJORD
Kommune: Bygland
Bolignummer: H0101
Dato: 09.01.2024 15:39:09
Energimerkenummer: 51ab9626-7ce3-4b42-9203-36bf9cd2177f

Kommunenummer: 4220
Gårdsnummer: 69
Bruksnummer: 205
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 167889573

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 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: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: 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 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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 10: 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 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

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, varmepumper 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenner 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, persiener** 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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringsystem 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

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4220 - BYGLAND
Gårdsnummer: 69
Bruksnummer: 205

Utskriftsdato/klokkeslett: 13.12.2023 kl. 14:22
Produsert av: Inger Siri Lidi
Attestert av: Bygland kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (matrikkelova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: SOLBERG
Etableringsdato: 14.05.1973
Skyl: 0,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 69 / 205	1 142,2 m2	Ukjent grenseforløp
Historisk oppgitt areal for 69 / 205	1 300 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		020159	KOLSTAD REIDAR SVENSKBERG		Fjellvegen 3 4741 BYGLANDSFJORD	1 / 2
Hjemmelshaver		300361	KOLSTAD RITA		Fjellvegen 3 4741 BYGLANDSFJORD	1 / 2

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6503756	431003		1 142,2 m2	Fiktive grenser

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annens referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2020				Tinglyst		01.01.2020	smatmynd		01.01.2020
Omnummerering							Omnummerert til:	4220 - 69/205				
							Omnummerert fra:	0938 - 69/205				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
					Signatur	Dato
Endre egenskap Annen forretningstype	29.01.2014				0938lii	29.01.2014
		Rolle Avgiver	Matrikkelenhet 0938 - 69/205		Arealendring 0	
	Sentralpunkt flyttet					
Skylddeling Skylddeling	14.05.1973					
		Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0938 - 69/201 0938 - 69/205		Arealendring -1 300 1 300	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
					Signatur	Dato

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato		Signatur	Dato
Matrikuler umatrikulert grunn som grunneiendom Annen forretningstype	06.12.2012				0938lii	06.12.2012
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Mottaker	0938 - 69/347		5 018,2	
		Berørt	0938 - Mnr mangler		0	
		Berørt	0938 - 69/7		0	
		Berørt	0938 - 69/9		0	
		Berørt	0938 - 69/17		0	
		Berørt	0938 - 69/18		0	
		Berørt	0938 - 69/19		0	
		Berørt	0938 - 69/44		0	
		Berørt	0938 - 69/50		0	
		Berørt	0938 - 69/84		0	
		Berørt	0938 - 69/86		0	
		Berørt	0938 - 69/90		0	
		Berørt	0938 - 69/92		0	
		Berørt	0938 - 69/132		0	
		Berørt	0938 - 69/133		0	
		Berørt	0938 - 69/134		0	
		Berørt	0938 - 69/135		0	
		Berørt	0938 - 69/141		0	
		Berørt	0938 - 69/142		0	
		Berørt	0938 - 69/158		0	
		Berørt	0938 - 69/202		0	
		Berørt	0938 - 69/205		0	
		Berørt	0938 - 69/206		0	
		Berørt	0938 - 69/207		0	
		Berørt	0938 - 69/208		0	
		Berørt	0938 - 69/209		0	
		Berørt	0938 - 69/210		0	
		Berørt	0938 - 69/211		0	
		Berørt	0938 - 69/212		0	
		Berørt	0938 - 69/213		0	
		Berørt	0938 - 69/214		0	

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0938 - 69/217	0
Berørt	0938 - 69/219	0
Berørt	0938 - 69/220	0
Berørt	0938 - 69/221	0
Berørt	0938 - 69/246	0
Berørt	0938 - 600/39	0

Forretning over eksisterende matrikkelenhet
Kartforretning

18.08.2008

0938mor 18.06.2009

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0938 - 69/4	-6 265,7
Mottaker	0938 - 69/324	6 265,7
Berørt	0938 - 69/7	0
Berørt	0938 - 69/158	0
Berørt	0938 - 69/201	0
Berørt	0938 - 69/205	0
Berørt	0938 - 600/39	0

Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Fjellvegen	1004	3		Grunnkrets: 0101 Byglandsfjord Stemmekrets: 15 Byglandsfjord Kirkesokn: 05050305 Bygland og Årdal Postnr.område: 4741 BYGLANDSFJORD Tettsted: 3612 Byglandsfjord	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6503748	430988		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 167 889 573	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	<u>Datoer</u>
Løpenr:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Nord: 6503751 Øst: 430991	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningsendringstype:	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Bygningstype: Enebolig	Bruttoareal totalt:	0			
Næringsgruppe:	Alternativt areal:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal 2:	0			
Energikilder:					
Oppvarming:					

Etasjer

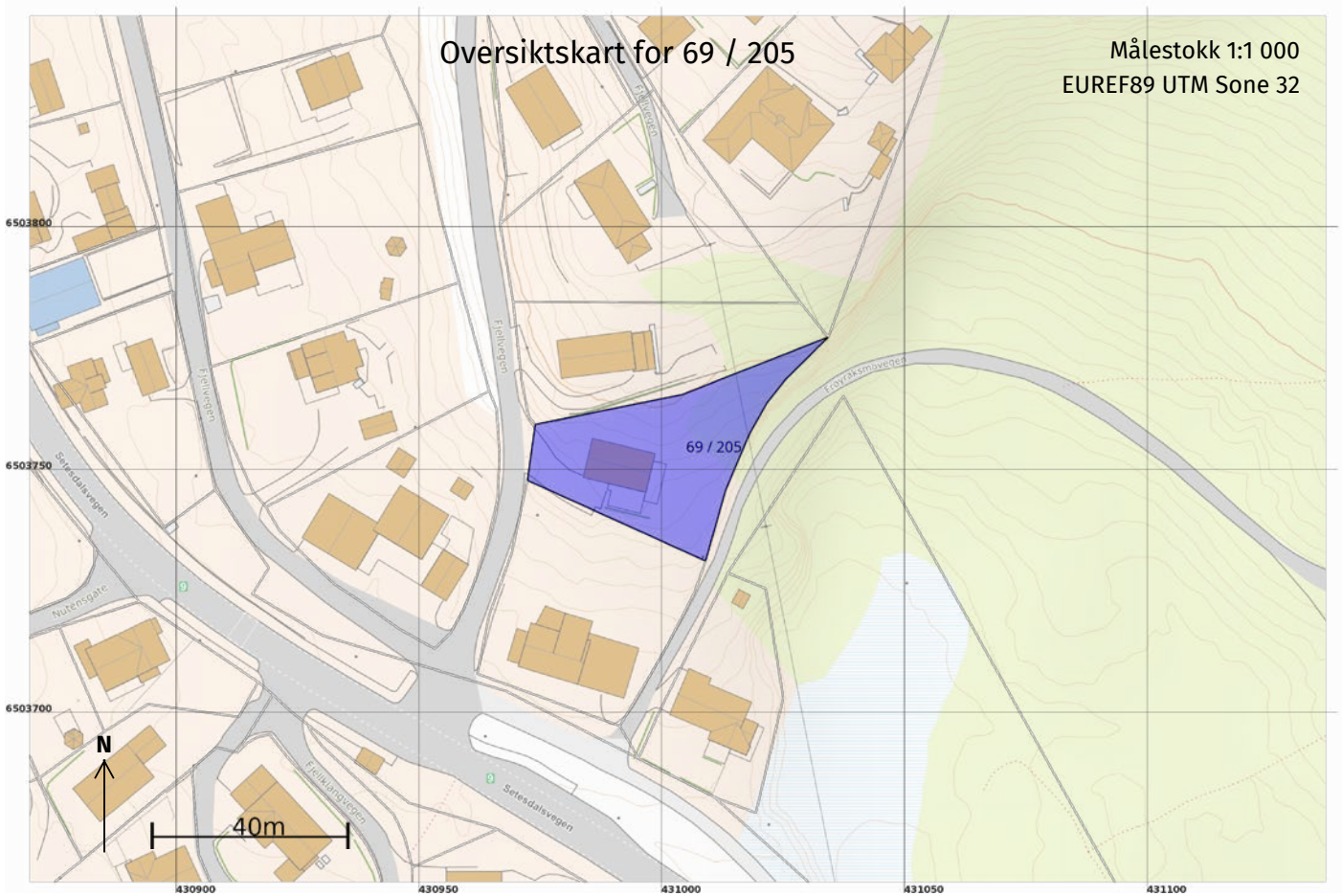
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	0	0	0	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1004 Fjellvegen 3	H0101	Bolig	0	0		0	0	69/205

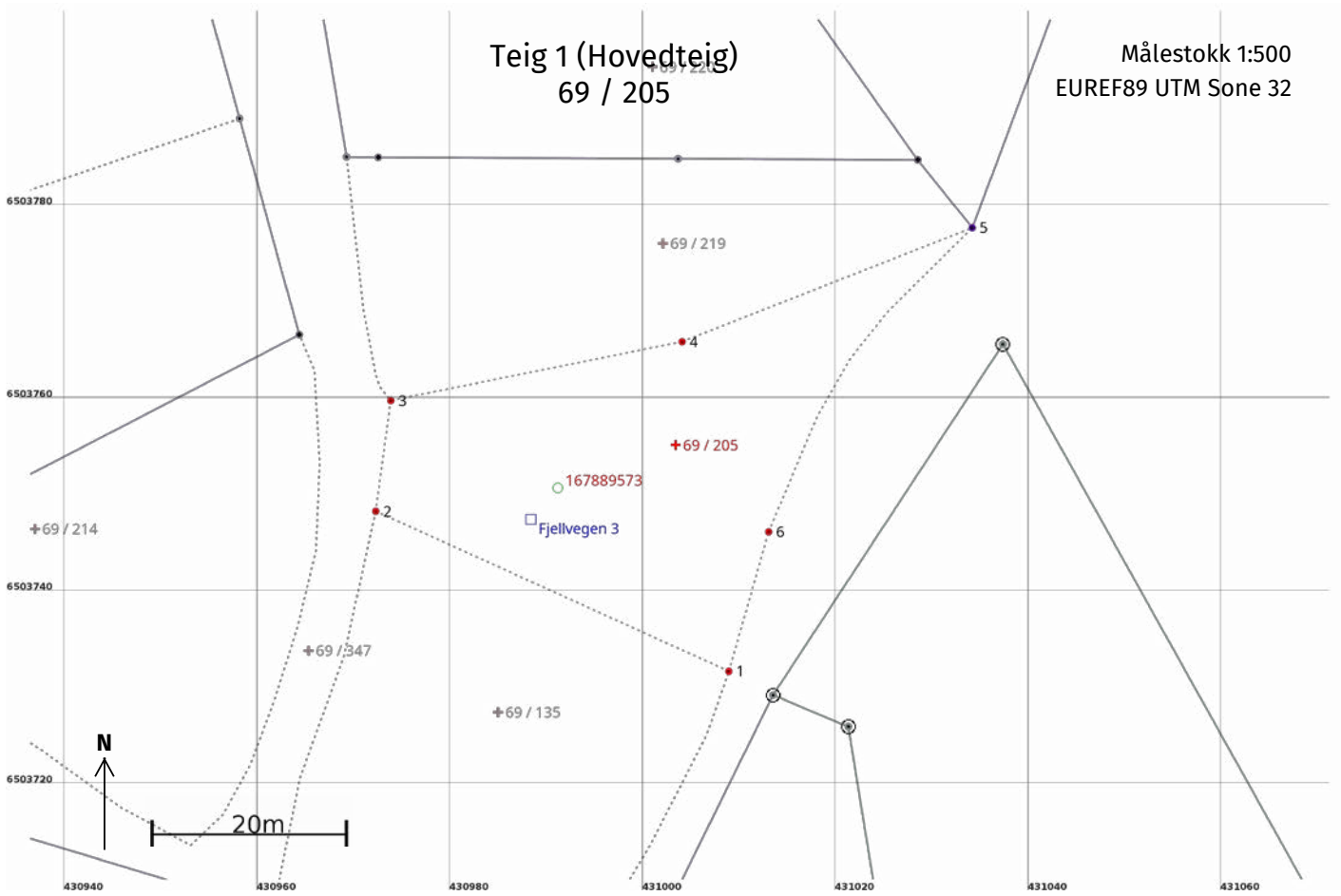
Oversiktskart for 69 / 205

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



Teig 1 (Hovedteig)
69 / 205

Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32



Areal og koordinater

Areal: 1 142,2

Arealmerknad: Fiktive grenser

Representasjonspunkt:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6503756

Øst: 431003



Bygland Kommune

Adresse Bygland, 4745

Telefon

Utskriftsdato: 13.12.2023

Opplysninger til eigedomsmeklar

EM 56-7 Ferdigattest/mellombels bruksløyve

Kjelde: Bygland Kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4220 **Gardsnr.:** 69 **Bruksnr.:** 205

Adresse: Fjellvegen 3, 4741 BYGLANDSFJORD

Referanse: 17230113

Det finst ingen ferdigattest / mellombels bruksløyve i kommunenarkiva.

Kommentar

Ikkje ferdigattest i byggesaksmappa, registrert tatt i bruk i Matrikkelen

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan liggje føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader.



Bygland Kommune

Adresse Bygland, 4745

Telefon

Utskriftsdato: 13.12.2023

Opplysninger til eigedomsmeklar

EM 56-7 Tilknytting til veg, vatn og avlaup

Kjelde: Bygland Kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4220 **Gardsnr.:** 69 **Bruksnr.:** 205

Adresse: Fjellvegen 3, 4741 BYGLANDSFJORD

Referanse: 17230113

Vatn	Eigedomen er tilknytta offentleg nett.
Avløp	Eigedomen er tilknytta offentleg nett.
Veg	Eigedomen er tilknytta offentleg veg.

Kommentar

Tilkopla kommunalt VA-anlegg og tilkomst frå kommunal veg.

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan liggje føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsføresurnader.



Bygland Kommune

Adresse Bygland, 4745

Telefon

Utskriftsdato: 19.12.2023

Opplysninger til eigedomsmeklar

EM 56-7 Kommunale avgifter og eigedomsskatt

Kjelde: Bygland Kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4220 **Gardsnr.:** 69 **Bruksnr.:** 205

Adresse: Fjellvegen 3, 4741 BYGLANDSFJORD

Referanse: 17230113

Kommunalt standardgebyr for eigedommar som det er bygd på, og som er knytt til kommunalt/interkommunalt tenestetilbod

Avgift	Grunnlag	Årleg avgift
--------	----------	--------------

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan liggje føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde linjer som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsføresurnader.

Forbruk i m ³	102	Per år ekskl. mva.	Per år inkl. mva.	Per kvartal ekskl. mva.	Per kvartal inkl. mva.
	Gebyr 2023				
Vassgebyr etter forbruk	11,09	1 131,18	1 413,98	282,80	353,49
Abonnement vatn	1 933,00	1 933,00	2 416,25	483,25	604,06
Vassmålarleige	535,00	535,00	668,75	133,75	167,19
Kloakkgebyr etter forbruk	38,67	3 944,34	4 930,43	986,09	1 232,61
Abonnement kloakk	4 848,00	4 848,00	6 060,00	1 212,00	1 515,00
Renovasjon	2 494,00	2 494,00	3 117,50	623,50	779,38
Feiing	466,00	466,00	582,50	116,50	145,63
Sum		15 351,52	19 189,40	3 837,88	4 797,35

102 = må fylles ut manuelt

Vassmålarleige er 15 % av monteringskostnad.

NB: Må lagres i pdf-format før opplasting



Skatteetaten

Dato
14.12.2023

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4220 BYGLAND

Gnr 69 Bnr 205 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Fjellvegen 3, 4741 BYGLANDSFJORD

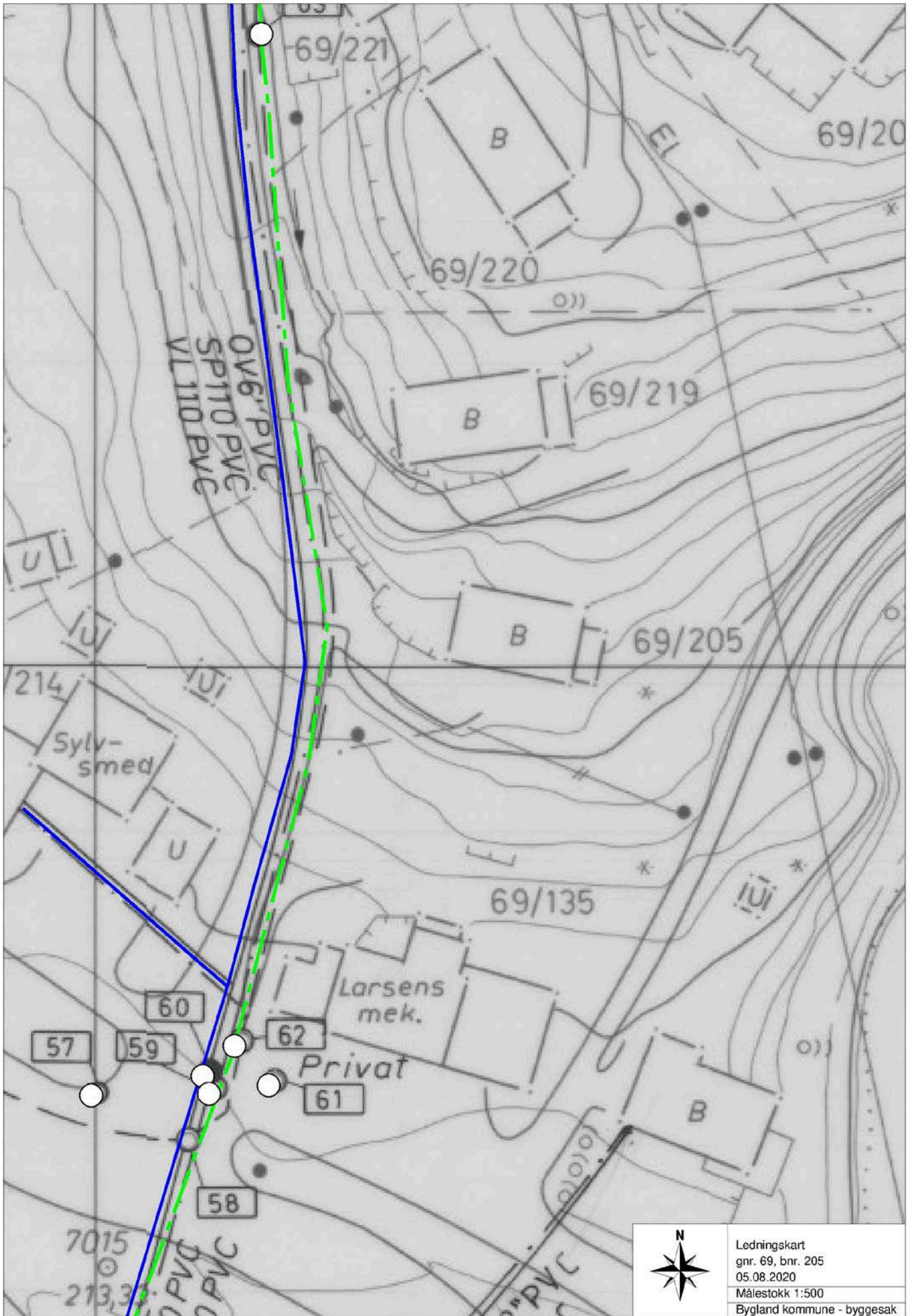
Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig: kr 372 259
Som sekundærbolig: kr 1 414 585

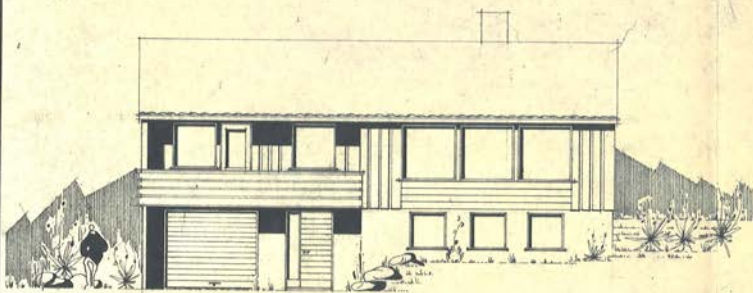
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



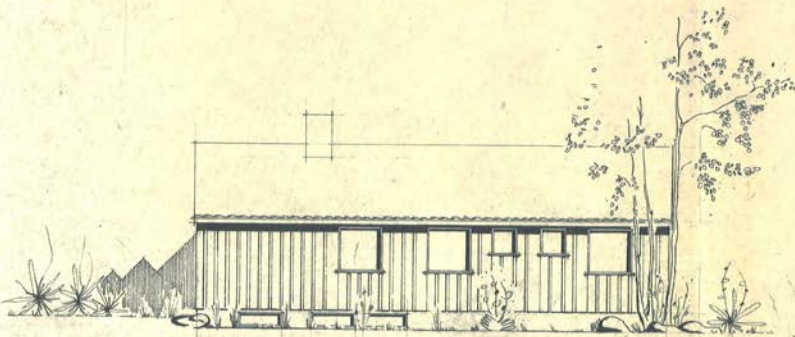
TYPE 34.



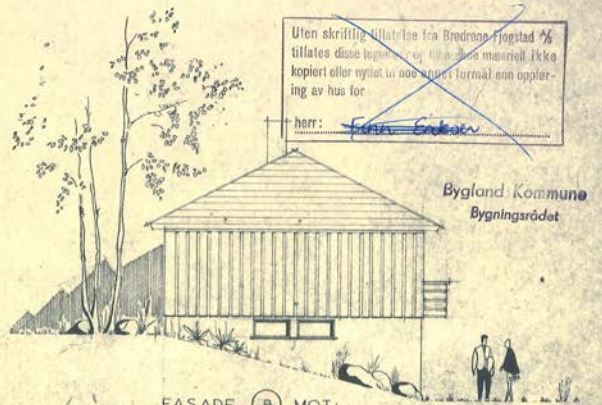
FASADE (A) MOT:



FASADE (D) MOT:



FASADE (C) MOT:



FASADE (B) MOT:

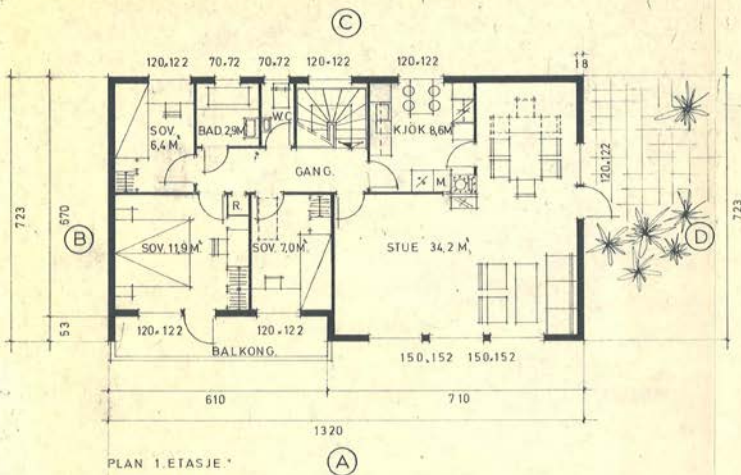
Uten skriftlig tillatelse fra Brødrene Fjogstad %
 tillates disse tegninger og tilhørende materiale ikke
 kopiert eller nytet i noe annet formål enn oppføl-
 ring av hus for
 herr: Edvin Endre

Bygland Kommune
 Bygningsrådet

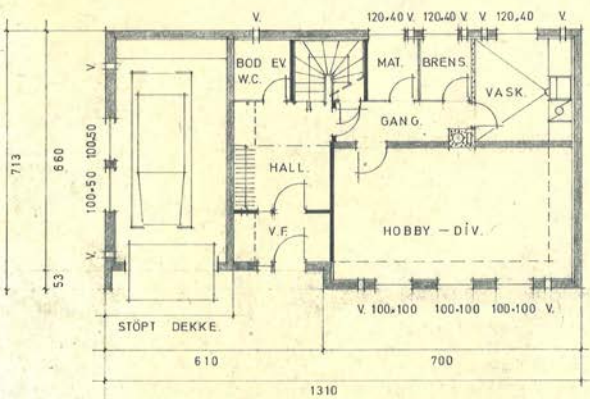
Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, ifv. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5-1961

035-70		HUSBANKENS REG. NR. FOR TYPETEGNINGER	
BYGGERE	M.	BYGGERE	M.
BRØDRENE FJOGSTAD	1:100	Edvin Endre	
SANDNES		TEGN. NR.	
T.E.		C.F.	23.1.70
			B-10-571.2

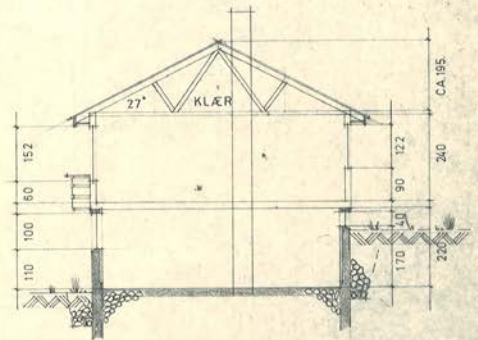
TYPE 34.



PLAN 1. ETASJE *



PLAN KJELLER.



TVERRSNITT.

86 M² LEIEAREAL

Bygland Kommune
Bygningsrådet

035-70
HUSBANKENS REG. NR FOR TYPETEGNINGER

BYGGERE <i>Georg Skjeggedal</i>	M:	1100
	TEGN. NR.	
BYGGERE BRØDRENE FJØGSTAD SANDNES	M/S:	
	C.F.	23-1-70
		B-10-571

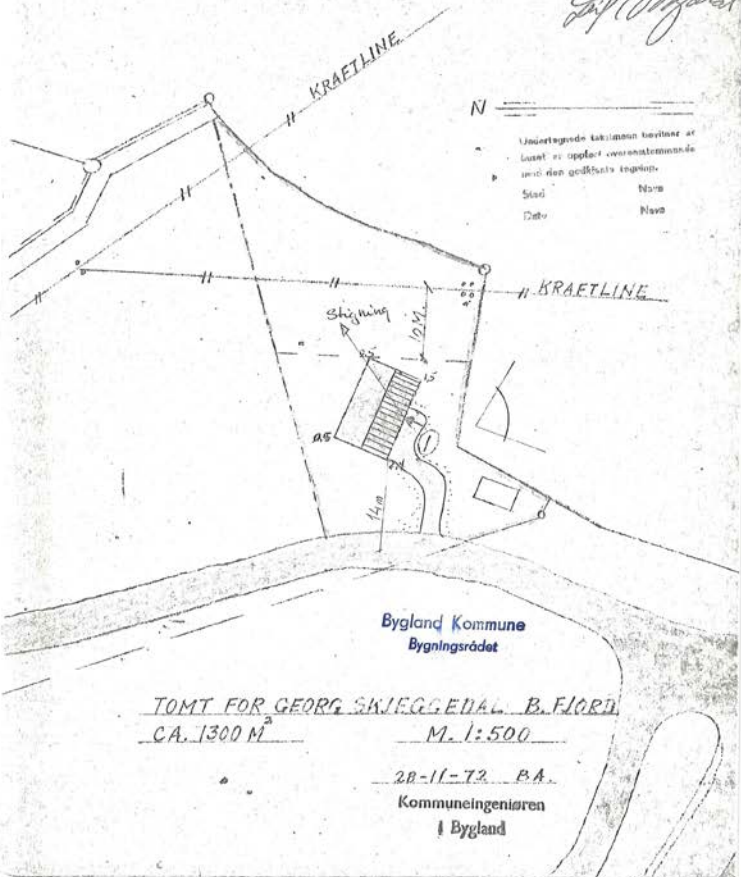
Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse. Ifr. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5-1961

Godkjennes
 for innleied til Husbanken
 - uten forpliktelse for banken
 Viser til brev av 11-12-1952
 Lnr. 550/1952
 Statens distriktskontor for Aust-Agder
 Arendal 11/12 10 02

Carl Myrland

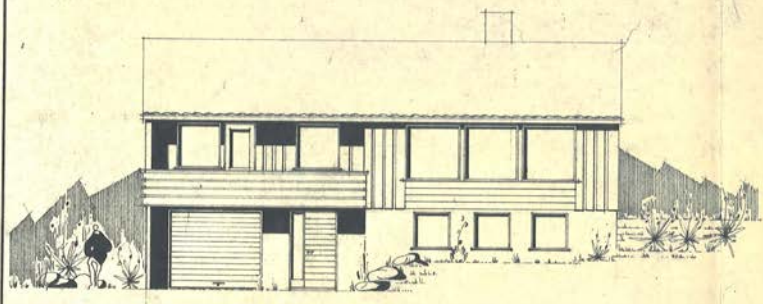
N

Umsattsgrede taklimen fortviler at
 Løst er oppført ovenstående
 med den geøffets tegning.
 Sted: Navn
 Dato: Navn



TOMT FOR GEORG SKJEGGEDAL, B. FJORD
 CA. 1300 M² M. 1:500
 28-11-72 P.A.
 Kommuneingeniøren
 i Bygland

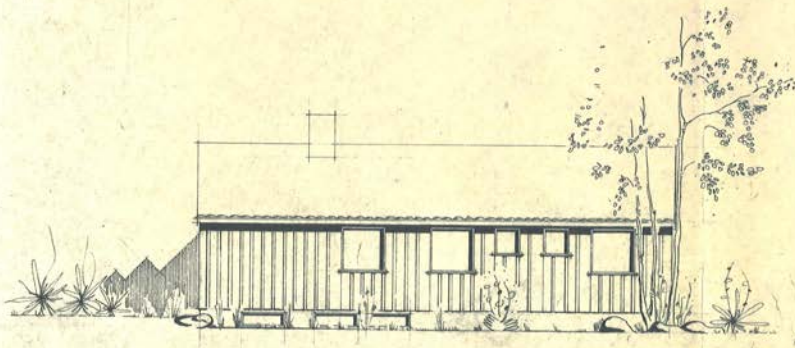
TYPE 34.



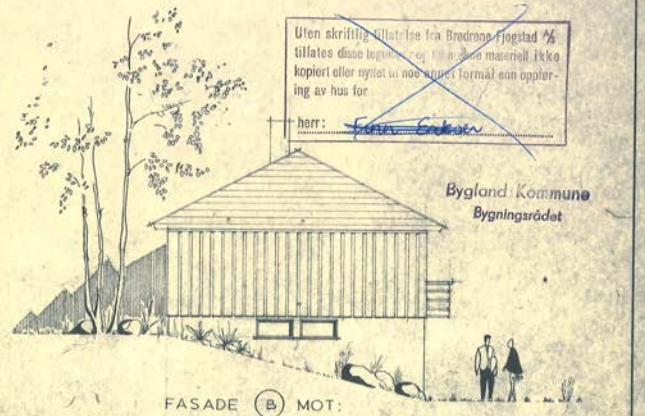
FASADE (A) MOT:



FASADE (D) MOT:



FASADE (C) MOT:



FASADE (B) MOT:

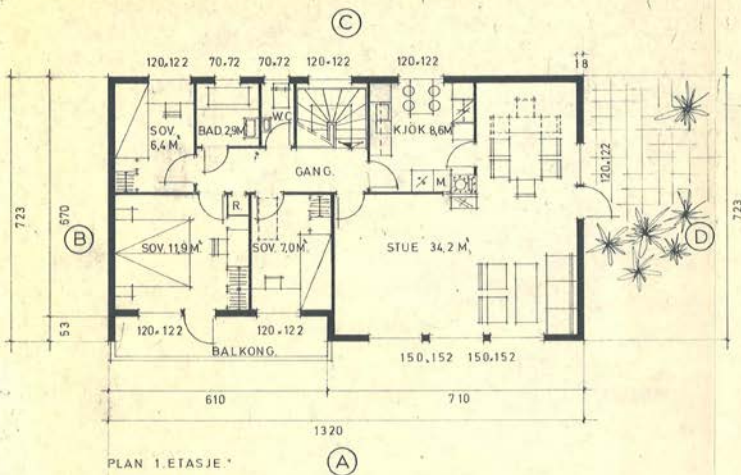
Uten skriftlig tillatelse fra Brødrene Fjogstad %
 tillates disse tegninger og tilhørende materiale ikke
 kopiert eller nyttat i noe annet formål enn oppføl-
 ring av hus for
 herr: Einar Skjerve

Bygland Kommune
 Bygningsrådet

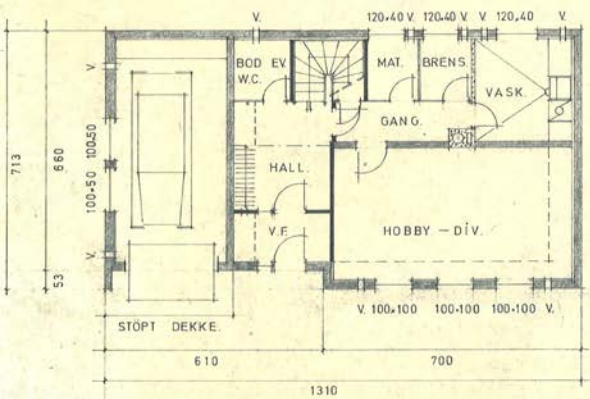
Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, ifv. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5-1961

035-70		HUSBANKENS REG. NR. FOR TYPETEGNINGER	
BYGGERE	M.	BYGGERE	M.
BRØDRENE FJOGSTAD	1:100	Einar Skjerve	
SANDNES		TEGN. NR.	
T.E.		C.F.	23.1.70
			B-10-571.2

TYPE 34.

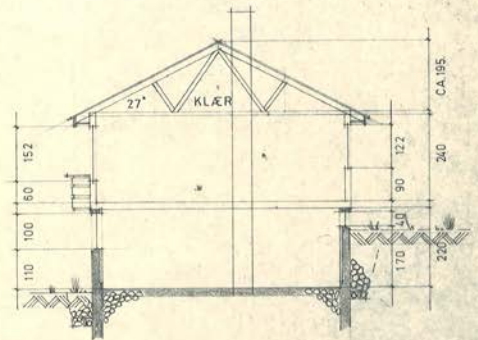


PLAN 1. ETASJE *



PLAN KJELLER.

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse. Ifr. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5-1961



TVERRSNITT.

86 M² LEIEAREAL

Bygland Kommune
Bygningsrådet

035-70

HUSBANKENS REG. NR FOR TYPETEGNINGER

BRØDRENE FJØGSTAD
SANDNES

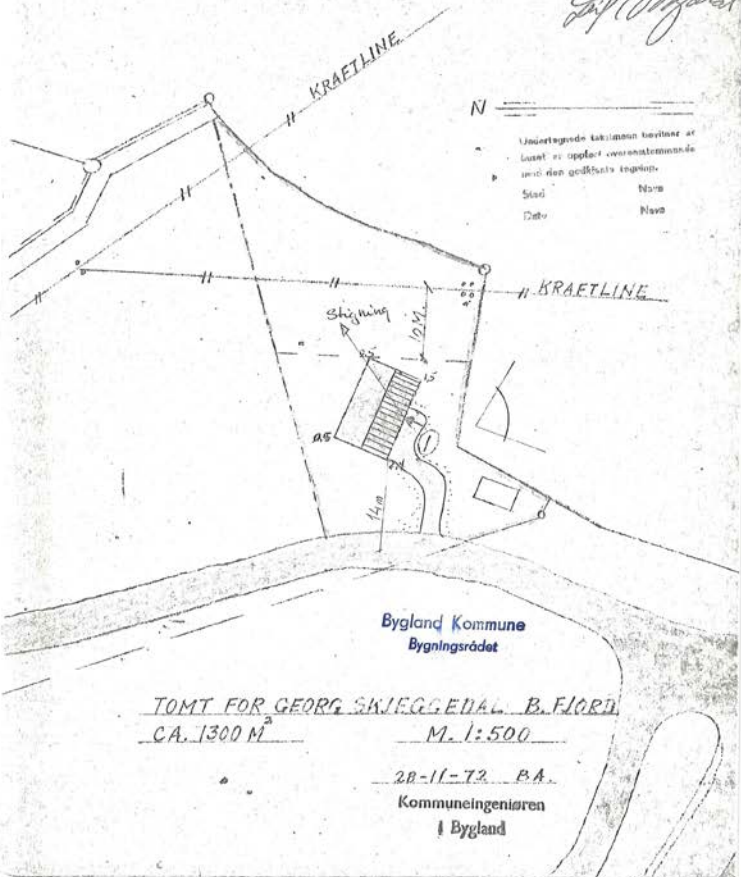
M:	1100	BYGGHERRE:	Georg Skjeggedal
TEGN. NR:			
C.F.	23-1-70		B-10-571 I

Godkjennes
 for innlevert til Husbanken
 - uten forpliktelse for banken
 Viser til brev av 11-12-1952
 Lnr. 550/1952
 Statens distriktskontor for Aust-Agder
 Arendal 11/12 10 02

Carl Mjøset

N

Umsattsgrede taklimen består av
 Løst og oppført overensstemmende
 med den godkjente tegning.
 Sted: Navn
 Dato: Navn



Bygland Kommune
 Bygningsrådet

TOMT FOR GEORG SKJEGGEDAL, B. FJORD
 CA. 1300 M² M. 1:500
 28-11-72 P.A.
 Kommuneingeniøren
 i Bygland

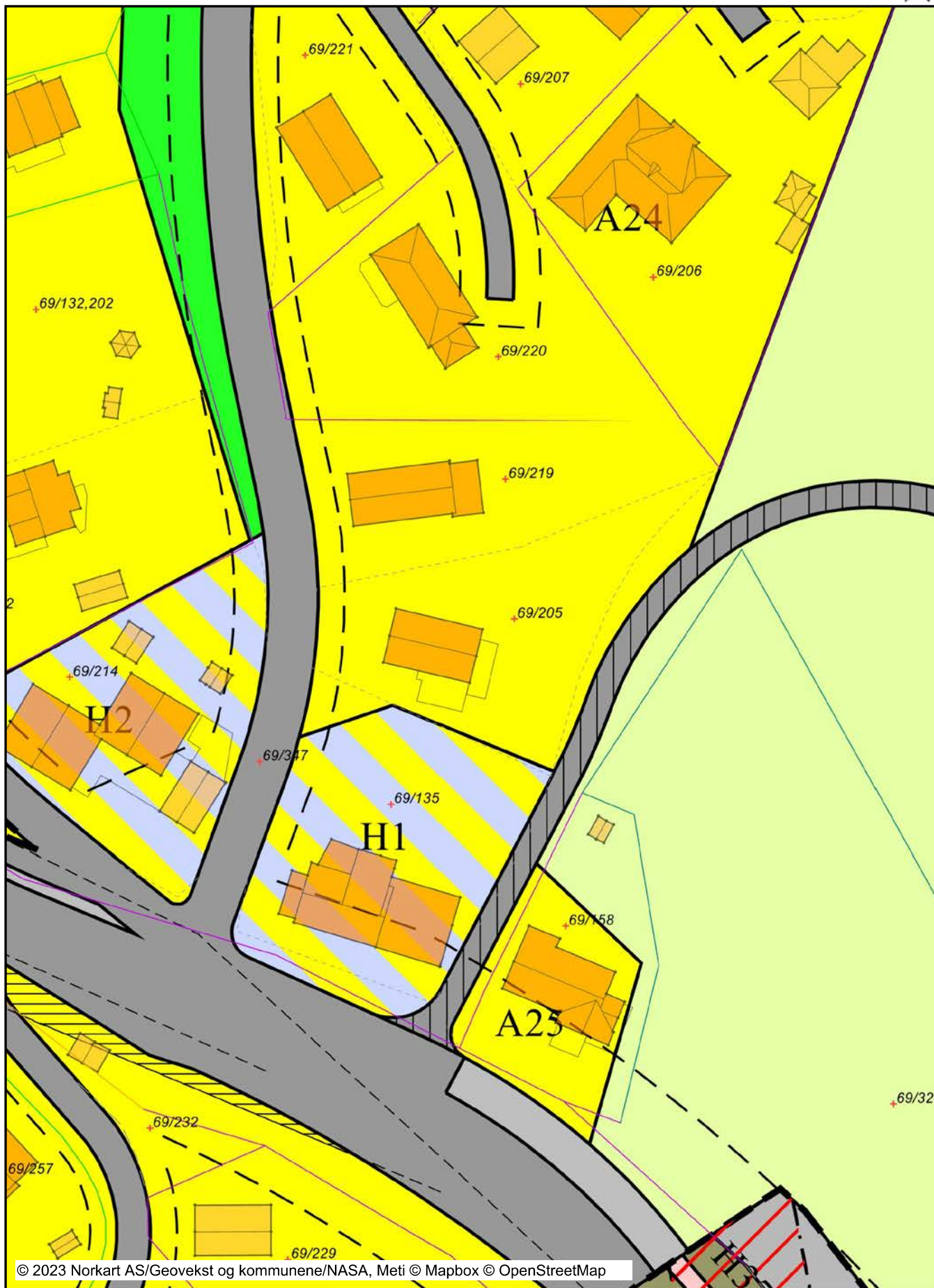


Planstatus














































Dato: 13.12.2023

Målestokk: 1:750

Koordinatsystem: UTM 32N



Tegnforklaring

	<i>Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.led)</i>
	Område for bustader med tilhøyrande anlegg
	<i>Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985 § 25,1)</i>
	Område for jord- og skogbruk
	<i>Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985)</i>
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	<i>Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1. ledd nr)</i>
	Friområde
	<i>Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.k)</i>
	Privat veg
	Frisiktsone ved veg
	<i>Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 2)</i>
	Bustad/Forretning
	Forretning/Industi
	<i>Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt</i>
	Grense for restriksjonsområde
	<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infra</i>
	Køyreveg
	Gang-/sykkelveg
	Annan veggrunn - grøntareal
	Parkering
	<i>Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)</i>
	Faresone - Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenkekablar)
	<i>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008</i>
	Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planen si avgrensing
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggjegrænse
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Påskrift feltnavn
	<i>Bygninger</i>
	Taksprang Bunn
	Bygning - Boligbygg
	Bygning - Andre bygg
	Annen bygning
	Takriss
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
	<i>Matrikkelkart</i>
	Grunneiendom
	Hjelpelinje veg
	Hjelpelinje fiktiv
	Grense <= 10 cm
	Grense <= 30 cm
	Grense < 200 cm
	Grense >= 500 cm

BYGLAND KOMMUNE

REGULERINGSPLAN
FOR
BYGLANDSFJORD SENTRUM

Datert:	15.12.93
Revisjonar:	22.11.96, 22.01.99
1. gongs handsaming i bygningsrådet:	29.11.93, sak 46/93
Utlegging til offentleg ettersyn:	15.12.93 – 15.02.94
2. gongs handsaming i bygningsrådet:	17.01.95, sak 5/95
3. gongs handsaming i bygningsrådet:	
Utlegging til offentleg ettersyn:	
4. gongs handsaming i bygningsrådet:	
Stadfesta av kommunestyret:

Bygland kommune,

ordfører

REGULERINGSBESTEMMELSAR

1. GENERELT

Det regulerede området er på planen vist med reguleringsgrense. Innanfor reguleringsgrensene gjeld desse bestemmelsane saman med plan- og bygningslova.

2. BYGGJEOMRÅDE

A. BUSTADER

Områda skal nyttast til bustader.

C. FORRETNINGAR

Områda skal nyttast til forretningar.

D. INDUSTRI

Områda skal nyttast til industri. Industrien må vera av slik art at den ikkje øydelegg verdien, eller er til sjenanse for naboeigedomane, men tek omsyn til utforming, støy, støv og lukt m.m. Nødvendig dokumentasjon må framleggast ved bebyggelsesplan eller byggjemelding. Plan for bruk og opparbeidelse av uteområda skal utarbeidast.

E. OFFENTLEGE BYGNINGAR

Områda skal nyttast til offentlege bygningar.

F. KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG

Områda skal nyttast til kommunaltekniske anlegg med nødvendige bygningar, installasjonar og trafikkareal.

G. REISELIV

Områda skal nyttast til reiselivverksemdar med nødvendige bygg, installasjonar og aktivitetsanlegg som er nødvendig for drift av verksemda.

H. BUSTADER OG FORRETNINGAR

Områda skal nyttast til kombinasjon av bustader og forretningar. Buforhold, uteareal og trafikkareal skal vurderast ved bebyggelsesplan eller byggjemelding.

I. FORRETNINGAR OG INDUSTRI

Områda skal nyttast til forretningar og industri. Til industriverksemda gjeld dei same krav som for industriområdet nemnd under pkt. D.

3. LANDBRUKSOMRÅDE

K. JORD OG SKOGBRUK

Områda skal nyttast til jord og skogbruksnæring etter dei lover og forskrifter som gjeld for anlegg og drift.

4. OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE

Arealet skal nyttast til offentlege vegar, busslommer, gang-/sykkelvegar, fortau, sikktrekantar o.l.

5. FRIOMRÅDE

Områda skal nyttast til leik, idrett, turvegar o.l., samt badeplassar og båtplassar.

6. SPESIALOMRÅDE

S. ANTIKVARISKE SPESIALOMRÅDE – S 1 – S 5

T. BUSTADER, BEVARING – T 1 – T 2

6.1 Målsetting

Hensikten med reguleringsformålet med tilhøyrande bestemmelsar er å bevare, vidareutvikle og dels gjenoppretta området kulturhistoriske, arkitektoniske og miljømessige verdiar i samanheng med omkringliggende miljø.

Tiltak som virkar skjemmaende og som kjem i konflikt med planens målsetting, tillatast ikkje.

6.2 Retningslinjer

Til støtte for behandling av bebyggjelsesplanar-, endrings-, byggje- og rivingssaker kan kommunen i samråd med kulturminnevernet i fylkeskommunen vedta retningslinjer for praktisering av dei einskilde reguleringsbestemmelsane.

6.3 Riving av bestående bebyggelse. Gjenoppføring

Bebyggjelsen i området tillatast ikkje reven. Ein skada bygning eller deler av denne kan nektast reven dersom det etter kommunen sitt skjønn ikkje er urimeleg å pålegge eigaren å sette i stand bygningen.

Dersom eit skada bygg erstattast med nybygg, kan kommunen sette som vilkår at eventuell ny bygning skal gjenoppførast på same stad med same kotehøgde på golv, gesims- og mønehøgde, takvinkel og møneretning som det opprinnelege bygg og med eksteriør i henhold til § 6.4 dersom dette etter kommunens skjønn er nødvendig for å bevare stadens opprinnelege karakter og miljøkvaliteter.

6.4 Ombyggjing av bestående bebyggelse

Bestående bygningar kan utbedrast, moderniserast og ombyggjast under forutsetning av at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og fargar blir

opprettholdt. Kommunen kan krevje at fasadane tilbakeførast til tidlegare dokumentert utseende, eller til eit fasadeuttrykk i samsvar med bygningens alder eller området karakter. Ved utbedring, reparasjon eventuell gjenoppføring skal opprinnelege bygningsdelar i størst mogleg grad tas vare på og gjenbrukast i sin rette samanheng.

Dersom ikkje historisk dokumentasjon eller tradisjon tilseier anna, skal det ved omlegging av tak benyttast brent, rød, enkelkrumma tegl. Glasert, svart tegl nyttast på bygningar der det er tradisjon for slik tekking. Ved utskifting av vinduer skal det nyttast vinduer av tre.

6.5 Tilbygg, påbygg og underbygging av beståande bebyggjelse

Tilbygg, påbygg og underbygg, herunder også heving, senking eller endring av takflata, kan tillatast når dette etter kommunen sitt skjønn er godt tilpassa i forhold til bygningen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon. For fasadeutforming og materialbruk m.m. på tilbygg, påbygg og underbygging gjeld §2.4.

6.6 Nybygg

Nybygg kan godkjennast innanfor planområdet under forutsetning av at området miljø- og verneverdi ikkje reduseras (jfr. § 6.1). Nybygg skal gis ei plassering og utforming med hensyn til størrelse, form, materialar, detaljering, fargar o.l. som harmonerer med den eksisterande verneverdige struktur og bebyggjelse i området.

6.7 Utomhusanlegg og kulturlandskap

Eksisterande utomhusanlegg og kulturlandskap som veger, brygger, terrasseringar, trapper, steingjerder m.m. skal bevarast eller krevjast tilbakeført og kan ikkje fjernast utan kommunens godkjenning. Utbedring av slike kulturminne skal skje ved bruk av tradisjonelle materiale og teknikkar. Nye utomhusanlegg skal i utforming og materialbruk tilpassast terrenget og skal harmonera med stadens karakter.

Eksisterande plassar, gate-/vegforløp, smau og hevdede snarvegar skal oppretthaldast.

Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanleg skjøtsel er ikkje tillatt. Dette gjeld også lagring, tilrigging, massedepnering og anna bruk av ubebygd areal når det etter kommunens skjønn vil kome i strid med reguleringsplanens målsetting (§ 6.1).

Tekniske innretningar, herunder også skilt og reklame, kan ikkje settast opp utan at kommunen på førehand har gitt samtykke. Særleg skjemmande tiltak av denne art er ikkje tillatt. Slike innretningar skal gis ei diskre utforming, og ha ei plassering, materialbruk og fargevalg som harmonerer med området karakter og tradisjon.

6.8 Automatisk freda kulturminne

Arbeider og tiltak som medfører at automatisk freda kulturminne tildekkes, skjules eller på annan måte utilbørlig skjemmes, er ikkje tillatt, jfr. kulturminnelovens § 3.

Innanfor områda S 1, S 2 og S 4 er det jernvinneanlegg og/eller kullgroper som er freda etter lov av 9. juni 1978 §§ 4, 6 og 8.

Spesialområda er merka med R på reguleringskartet. Utan spesiell tillatelse frå Universitetets Oldsaksamling er alle slag bygge- og anleggstiltak forbode innanfor planområda.

6.9 Vannareal

Anlegg i vannareal som ikkje innebærer inngrep på botnen kan godkjennast innanfor planområdet under forutsetning av at området miljø- og verneverdi ikkje reduserast (jfr. § 6.1). Slike anlegg skal gis ei plassering og utforming med hensyn til storleik, form, materialer, detaljering, fargar o.l. som harmonerer med området karakter og tradisjon.

Før det tillatast inngrep på botnen, skal det vera foretatt forutgående undersøking av Norsk Sjøfartsmuseum, jfr. kulturminneloven §§ 9 og 14.

7. FELLESBESTEMMELSER

7.1 Dispensasjon

Når særlege grunnar forelegg, kan kommunen etter nærmare vedteke retningslinjer gi dispensasjon frå bestemmelsane i reguleringsplanen. Søknad om dispensasjon skal vera begrunna.

7.2 Bygningar som ligg innanfor byggegrensa for veg kan gjenoppbyggast på same staden etter brann.

7.3 Bygland kommune kan krevje at det ved byggjemelding vert lagt fram bebyggelsesplan for heile eller delar av området. Planen skal vise avkjørsler, trafikk og parkeringsforhold, opparbeiding av utendørsareal m.m. Planen skal og angi utnyttingsgrad og bruksområde.

7.4 Saksbehandling

Kommunen kan i forbindelse med bebyggelsesplanar og byggjesaker forlange framlagt tilstrekkeleg underlagsmateriale for å vurdere heilheit og detaljar.

For behandling av saker innanfor spesialområde etter plan- og bygningslovens §§ 84, 85, 86, 86a og 93 og ved frådelling av tomt til slike formål, skal det innhentast fagleg uttalelse fra kulturminnevernet i fylket.

Saker innan spesialområde bevaring av prinsipiell karakter og dispensasjonssaker skal foreleggast kulturminnevernet i fylkeskommunen og kulturutvalet i kommunen for uttalelse.

7.5 Etter at reguleringsplanen og bestemmelsane er trådt i kraft, er det ikkje anledning til, ved privat avtale, å opprette forhold som strir mot planen med bestemmelsar.

7.6 Innanfor ramma av bygningslova, kommunen sine vedtekter til denne lova og departementets byggebestemmelsar, kan bygningsrådet gjer unntak for desse bestemmelsane i tilfeller der særlege grunnar taler for det.



Kartverket

SØRMEGLEREN AS, AVD. SETESDAL
V/SUNNIVA OHR
LJOSHEIMVEGEN 1
4735 EVJE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 17230113
Vår referanse: 3364066/22991813
Bestilling: C3 2023-12-14 (4) 79

Dato
14.12.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 101165	Embete: 93	Registrert: 14.5.1973	Rettsstiftelse: REGISTRERING AV GRUNN
---------------------------	----------------------	---------------------------------	---

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr. 4220 BYGLAND	Gnr. 69	Bnr. 201	Fnr. 0	Snr. 0
-----------------------------	-------------------	--------------------	------------------	------------------

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefaks: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Dagbok nr. 1165 19 73 14/S
Saksbehandler sorenskrivarembeteDato 3/4-73 Arkivnr. 69/201
J.nr. 57/73 Eksped. 1/4-73
Bygland Jordstyre 228.

Skyldskifte

Tys dag den 27. mars 1973 heldt me underskrivne, som er oppnemnde av lensmannen, skyldskifte på garden Hampefjell
gr.nr. 69 br. nr. 201 med skyld mark 0,30 i Bygland herad.
Bygland kommune har kravt skyldskifte og har grunnboksheimel til eiegenomen.¹⁾
Oppnemninga av skyldskiftemennene ligg ved. Dei har gjeve skjønsmannslovnad ~~så nær~~
~~så nær~~

Ved tenesta møtte Tarkjel Ose, Peder Bøe og Arne Moseid.
Av partane²⁾ For Bygland kommune møtte Olav Homme, som kjøper
møtte Georg Skjeggedal.
Av grannane³⁾ Birger Larsen, Gerhard Svenningsen varsla, men møtte
Til formann vart vald Tarkjel Ose. ikkje.

Opplysningar om den/det part/partar av eiegenomen som er fråskild:

- Vidd: Dyrka jord = dekar, naturleg eng og kulturbeite = dekar, produktiv skog = dekar, anna vidde I,3 dekar — i alt I,3 dekar.
- Grensene⁴⁾ til den/det fråskilde part/partar: Delelina for den fråskilde part tek til i sørvestre hjørne av tomta med bolt i berg I m. frå Frøyraksmøvegen, i bytelina mot Birger Larsen, går herfrå i austleg retning 52,5 m. langs nemnde veg til delelina mot Gerhard Svenningsen. Her svingar lina 59 m. i nordvestleg retning til oppsett bytestein ved vegen som fører til Bygland kommune sitt tomtfelt, lina fylgjer så sistnemnde veg 19 m. i sørvestleg retning, her er oppsett bytestein, så svingar lina 11 m. sørleg mot Birger Larsen sitt gjerde, lina fylgjer så nemnde gjerde 39,7 m. til utgangspunktet.

- Dei er kravt nr. 1*
- Utan at den som har kravt skyldskifte har grunnboksheimel, eller det er sagt dom for at han eig den fråskilde eiegenomen, kan ikkje skyldskiftet godtakast til tinglysing. (§ 1 i lov om skyldskifte.)
 - Er det nokon av skyldskiftemennene som ikkje har gjeve lovnad som er nemnt i § 20 i lov nr. 1 frå 1917, skal han før tenesta tek til skriva under ei fråsegn med denne ordlyden: «Eg lovar at eg i alle sakar vil gjera tenesta mi som skjønsmann samvitsfullt og etter beste overtyding den 19..... (underskrift.) Denne fråsegna skal sendast til sorenskrivaren saman med skyldskiftedokumenta.
 - Er det nokon av grannane eller partane i skyldskiftet som ikkje møter, må ein her skriva om det er prova at dei er varsla. Like eins om det er grannar ein har funne det uturvande å varsla (§§ 2 og 8 i skyldskiftelova).
 - Sjå §§ 3 og 8 i skyldskiftelova. Ein skal ikkje skriva grensene mot granneeiegenomen utan at eigaren er til stades og samtykkjer i det som vert skriva. Har nokon av partane kravt at skyldskiftemennene skal avgjera sjølv markeskiilet, samstundes med skyldskiftet, (§ 7 i lova), må dei her skriva det som trengst. Det må ikkje skipast bruksrett eller servitut i skyldskiftet, utan at heftet er vedteke skriftleg av den som har grunnboksheimel til den eiegenomen heftet gjeld (§ 5 i lova).

Me vitnar:

a) At det ikkje er skipa nye hopehav ved skiftet. ~~Likovek har nemnt tykkis at det kan vera hopehav i utmarks- på denne måten:~~

~~Me har ikkje funne det tenleg å skifta meir av oss gjort er.)~~

b) At kvart bruk har fått eit sø løyg skog for føding og drift som det er høve til.

Skylda på den/dei fråskilde part/partar er sett til mark 1 are.

Hovudbruket har att ei skyld på mark 29 are.

Hovudbruket har att denne vidda: Dyrka jord dekar, naturleg eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, anna vidda 82,7 dekar, i alt 82,7 dekar.

Den/dei fråskilde part/partar fekk bruksnamnet²⁾ Solberg.

Kostnaden med skyldskiftet og tinglysinga ber: ³⁾ Georg Skjeggedal.

Me gjorde partane kjende med at dei kunne anka skyldskiftet til overskjøn, dersom dei er misnøgde med den skylda som er sett eller med det markskilet som er fastslege. Krav om overskjøn må vera kome til sorenskrivaren seinast 3 månader etter at dette skyldskiftet er tinglyst.

Me sannar at me har gjort tenesta vår etter beste skjøn og overtyding og i samsvar med skjønsmannslovnaden.

Me har vedteke at Ordføraren i Bygland skal senda skyldskiftedokumenta til sorenskrivaren til tinglysing.

Georg Skjeggedal

Peder Solberg

Anne Skjeggedal

¹⁾ Stryk det som ikkje skal vera.
²⁾ Til bruksnamn må ein ikkje velja namn som alt er i bruk som slektsnamn, utan at det er ålment nytta, jfr. § 24 i lova om skyldskifte.
³⁾ Er det ikkje nemnt, eller har ikkje partane gjort avtale om kven som skal bera kostnaden ved skyldskifte, skal skyldskiftemennene avgjera det.

Går til BYGLAND jordstyre.

Fråsegn frå jordstyret:

Iflg. vedtak under jordstyret si sak nr. 10/70 og 18/70,
har jordstyret iflg. § 55 i jordlova ingen merknad til
skylddeling og sal.

(Fylkeslandbruksstyret si sak nr. 781/70, reg.nr. 10/708)

Evje, den 11.4. 19. 73

formann

sekretær

Går til Aust-Agder landbruksselskap.

Fråsegn frå fylkeslandbruksstyret:

I samsvar med § 55 i jordlova
samtlykkjer fylkeslandbruksstyret
i deling og salg.

Arendal, den 15. 19. 73

fylkeslandbrukssjef

, den 19.

formann

fylkeslandbrukssjef

Godteke til tinglysing 19

Tinglyst

Den/dei fråskilde part/partar har fått gr.nr. 69 br.nr. 205

For tinglysing kr.



Kartverket

SØRMEGLEREN AS, AVD. SETESDAL
V/SUNNIVA OHR
LJOSHEIMVEGEN 1
4735 EVJE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 17230113
Vår referanse: 3364065/22991808
Bestilling: C3 2023-12-14 (4) 78

Dato
14.12.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
101113	93	24.4.1974	ERKLÆRING/AVTALE FORKJØPSRETT HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4220 BYGLAND	69	205	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Sepe. K. 40. - Kass. Dagbok nr. 1113 1974
av S.S. 24/4-74 Saksfel sorenskrivarembete 24/4
Konsejon 174-74 - 74

122.

Skøyte

Underskrivne Bygland kommune

..... 6484 Bygland fødd
(dag og år)

skøyter og let frå ~~meg~~/oss egedomen min/vår

..... Tomt nr 1, tomtfjellet Hampefjell,

g.nr. 69 b.nr. 205 med skyld mk 0,01 i Bygland herad

til Georg Skjeggedal

..... 4680 Byglandsfjord fødd 20/6-1949
(dag og år)

Kjøpesum kr. 3.900,-

Summen er greidd såleis: Innbetalt kontant.

På desse vilkår:

1. Dersom det ikkje er bygd hus på tomta innan 2 år
frå skøyta er underskriva skal tomta skøytast attende
til kommunen utan utlegg.
2. Kommunen har forkjøpsrett ved vidare sal av tomta og
fell tilbake for same sum.
3. Kommunen ber utgiftene til opparbeiding av hovudveg
og hovudleidning for vatn og kloakk. Kjøpar må sjølv
syte for stikkleidningar og stikkvegar. Kjøpar må betale
dei vedtekne avgifter som til ei kvar tid blir fastsett.
4. Tomtene må berre nyttast til ~~hus~~ oppsetting av bustad-
hus godkjente av bygningsrådet.
5. Kommunen tek atterhald om å kunne gå gjennom tomta med
naudsynte grefter og vegar utan grunnerstatning.
6. Kjøpar må utan godtgjering finna seg i dei vilkår for
tilknytning til vegnettet som blir sett av vegstellet
eller seinare fastsett ved reguleringsplan.
7. Opparbeiding av hage må godkjennast av tomtenevnda.
8. Ved seinare salg av hus og tomt må ny kjøpar godkjennast
av kommunen

~~9. Utgifter ved salget må betalast av kjøper.~~

Bygland den 12. september 1973

Knut P. Sandnes
Knut P. Sandnes
BYGLAND KOMMUNE
Underskrift
ORDFØRAREN

Eg/vi stadfester at Knut P Sandnes
har skrive under skøyte medan eg/vi såg på, og at han/ho er over 20 år.

Vitne:

1. *[Signature]* 2. *[Signature]*
(Dette skal underskrivas av to vitne eller av lensmann, forliksmann, advokat eller godkjend
eigedomsmeklar).

(Høyre eigedomen til eit sameigebu og eigedomen er bustad for dei begge, eller yrket til den
andre eller begge er knytt til eigedomen, skal den andre ektemaken skriva under her. Jfr. lov
om eigedomstilhøve mellom ektefolk frå 20. mai 1927 nr. 1, § 14).

Er heimelshavaren gift, må ektemaken og skriva på skøyte.
Som ektemake til heimelshavaren samtykkjer eg i denne skøytinga.

..... den

(Underskrift)

Eg/vi stadfester med dette at har skrive under
medan eg/vi var til stades og at han/ho er over 20 år.

Vitne:

1. 2.

M E R K: Skøyte eller kjøpeavtale må vera påsett stempelmerke seinast 1 måned etter utskri-
vinga.



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 **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 100
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 500

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”

Retts 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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

BUDSKJEMA



Eiendom:

Fjellvegen 3, 4741 BYGLANDSFJORD

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 Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere 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

Dato/sted

Signatur

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:

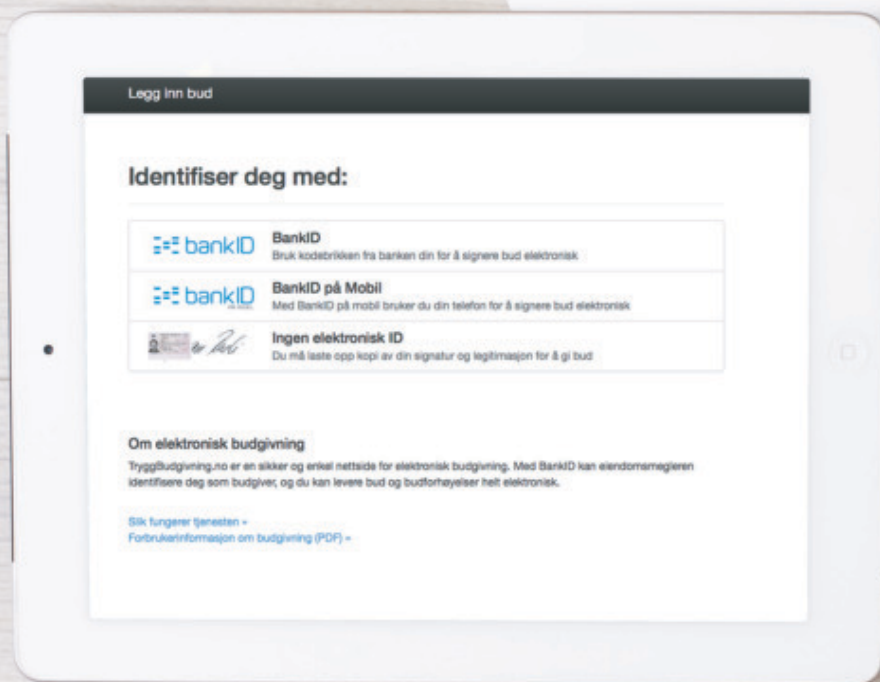
1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling 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.

tryggbudgivning.no

- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

JAN TERJE HALVORSEN | Eiendomsmegler | **928 06 323**

janterje.halvorsen@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. SETESDAL** | Ljosheimvegen 1 | 99 56 40