

Mathølvegen 3

Hornnes



Prisantydning: **kr 650 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Koselig hytte med solrik og usjenert beliggenhet - Innlagt strøm - Kjørevei frem til hytta

OMRÅDE

Hornnes

ADRESSE

Mathølvegen 3, 4737 HORNNES

Prisantydning

kr 650 000,-

Omkostninger: **kr 36 550,-**

Totalpris: **kr 686 550,-**

Kommunale avgifter: **kr 2 541,- per år**



BRA-i: 65 m²

BRA Total: 65 m²

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 1983

Soverom: 3

Etasje: 1

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Festet

Tomteareal: 750 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

MATHØLVEGEN 3

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 35, bruksnummer 1, festenummer 65 i Evje og Hornnes kommune.

Areal

BRA - i: 65 m²

BRA totalt: 65 m²

TBA: 42 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 65 m² Gang/entré , Bod , Toalettrom , Bad/vask, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

42 m²

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Ikke målbare arealer

Hems har ikke måleverdig areal på grunn av for lav høyde.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

750 m²

Tomtebeskrivelse

Flott beliggende hytte i populært og attraktivt hytteområde i Bjørndalen, ca. 20 min. fra Evje sentrum. Hytta ligger i et naturskjønt hytteområde med fint turterreng, bade og fiskemuligheter like i nærheten. Det er blant annet fine badeplasser i Bjørndalsvatnet. Hytta ligger på solrik og usjenert tomt. Vinterstid er det kort vei til fine skiløyper på Stangerås/Tveit, Gautestad og Høgås på Evje, samt skianlegg på Eikerapen og Bortelid. Evje sentrum byr på aktiviteter for hele familien og har de fleste fasiliteter.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er punktfestet og har fiktive grenser. Ihht festekontrakt er tomta 750 kvm og er avmerket med jernpåler og skiftestener i dens fire hjørner. Grunneier er Jarle Gundersen. Årlig festeavgift er pr. 2024 kr. 2 802,-. Festeavgiften indeksreguleres hvert tiende år iht. festekontrakt. Neste regulering er i 2026. Se vedlagte festekontrakt.

Festetid

I følge festeavtalen står det: "Festetiden er 30 år regnet fra 31.12.1975. Festeren kan kreve festet forlenget for 20 år av gangen så lenge hytta holdes i forsvarlig god stand. Krav herom må festeren skriftlig meddele eieren innen 1. august i siste år av løpende festetid, ellers faller retten bort".

I følge bortfester gjelder den opprinnelige festekontrakten, med unntak av retten til forlengelse av festekontrakten. Denne blir nå fornyet automatisk for 20 år av gangen.

Festekontrakten utløper 1. august 2042 med rett til automatisk fornyelse hvert 20. år.

Regulering av festeavgift

Hvert tiende år ihht. festekontrakt, sist august 2015. Neste regulering blir august 2025.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Det er mulighet for innløsning av feste. Innløsningsbeløp kr 200 000.

Festekontrakt datert

13.09.1979.

Beliggenhet

Flott beliggende hytte i populært og attraktivt hytteområde i Bjørndalen, ca. 20 min. fra Evje sentrum. Hytta ligger i et naturskjønt hytteområde med fint turterreng, bade og fiskemuligheter like i nærheten. Det er blant annet fine badeplasser i Bjørndalsvatnet. Hytta ligger på solrik og usjenert tomt. Vinterstid er det kort vei til fine skiløyper på Stangerås/Tveit, Gautestad og Høgås på Evje, samt skianlegg på Eikerapen og Bortelid. Evje sentrum byr på aktiviteter for hele familien og har de fleste fasiliteter.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Hafslund Takst AS v/Anders Westgård Hafslund

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

I følge vedlagte tilstandsrapport er dette en eldre hytte oppført i tre over støpte pilarer, hovedsakelig fundamentert på fjell og/eller andre løsmasser. Yttervegger av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, kledd med liggende kledning. Isolasjonsevne er ukjent, men antas å være isolert etter hva som var normalt for oppføringstidspunkt. Saltaksformet luftet sperrekonstruksjon med mønebjelke. Undertak av panelbord teknet med pappshingel fra 2017. Takrenner, nedløpsrør av plast fra byggeår, ellers beslag på taket av stål. Vinduer med karm/rammer i tre og 2-lags glass fra byggeår og senere utskiftingsår. Ifg. merking i vindusglass er vinduer i stue og kjøkken fra 2020. Malt ytterdør og balkongdør i tre med 2-lags glass. Hovedytterdør er merket 2022 og balkongdør er merket 2021 i vindusglass. Terrasse/veranda med terrassebord og rekkverk av tre. Terrassebord er ubehandlet og av impregnert trevirke. Rekkverk er delvis malt.

Sammendrag selgers egenerklæring

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja, nytt arbeid 2021. Utført av faglært. Boret etter vann. Ble da satt inn trykktank og varmtvannsbereder. eksisterende avløpsrør ble fortsatt brukt da de var ok. Firma som utførte arbeidet var Myhre AS. Har dokumentasjon på arbeidet.

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? Ja, Ble utbedret og lagt på ny takshingel.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja, nytt arbeid 2017. Utført av faglært. Ble lagt ny shingel på taket og byttet kledning på vegg ved inngangsdør. Firma som utførte arbeidet var Tømmer Stian Erik. Har dokumentasjon på arbeidet.

4.2.1 Navn på arbeid 2021. Utført av faglært. 2021 ble ytterdører og vinduer i stue og kjøkken skiftet. Firma som utførte arbeidet var Tømmer Stian Erik. Har dokumentasjon på arbeidet.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja, nytt arbeid 1999. Utført av faglært. Ble lagt inn strøm.

Firma som utførte arbeidet var Evje Elektroservice AS. Har dokumentasjon på arbeidet.

10.2.1 Nytt arbeid 2020. Utført av faglært. Lagt inn egen kurs til vannpumpa, slik at vi kan skru av vannet når vi forlater hytta. Firma som utførte arbeidet var Evje Elektroservice AS. Har dokumentasjon på arbeidet.

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

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? Ja nytt arbeid 2022. Utført av faglært. Installert varmepumpe. Firma som utførte arbeidet var Evje Elektroservice AS. Har dokumentasjon på arbeidet.

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak? Ja, vann inn.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Koselig hytte med solrik og usjenert beliggenhet - Innlagt strøm og sommervann

Standard

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport basert på innholds krav 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 Hafslund Takst AS v/Anders Westgård Hafslund den 10.07.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato, 14.06.2024. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Hytten er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden og fremstår hovedsakelig i forventet teknisk stand, men med noe påregnelige avvik mot dagens standard og forskriftskrav, samt enkelte tilstandssvekkelser ved hytten utover den forventede slitasjen alder tatt i betraktning. Oppsummering av avvik som defineres som TG2 og TG3 vises fra side 6 i rapporten. Hele rapporten må leses grundig.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

TG 3: Høydeforskjell målt på 2 meters lengde var stedvis over 20 mm og over 30 mm gjennom rommet i stue. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 3 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

TG 2: Det er stedvis påvist noe svikt i gulver. Det er stedvis registrert hull/åpninger i stubbeloftsplater på undersiden av bjelkelag, samt plater som er utilstrekkelig festet.

Innvendig > Pipe og ildsted:

TG 3: Det er montert fast teknisk installasjon foran sot- /feieluke og luke ikke tilgjengelig for tilsyn/feieing.

TG 2: Det mangler ubrennbar plate under sotluke.

Våtrom > Etasje > Bad/vask > Overflater Gulv:

Rommet har ingen form for tettesjikt, membran eller sluk.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold:

Brannslukningsapparat er over 10 år.

TG2:

Utvendig > Taktekking:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak. En del slitasje og avflassing av maling på vannbord, vindskier og undertak registrert, samt synlige stifter/spiker på undersiden av takbord.

Utvendig > Nedløp og beslag:

Renner, nedløp og beslag er over 25 år, noe som tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det ble registrert defekte/løse fester, manglende rensing/vedlikehold av renner, noe utett beslag rundt lufterør m.m. Det ble registrert manglende adkomst for feier i form av stigetrinn.

Utvendig > Veggkonstruksjon:

Det er stedvis registrert grønske/svertesopp på overflater og oppsprukket/værslitt trevirke/trepaneler. Der er stedvis påvist begrenset eller ingen lufting i underkant av kledningen. Terrassebord ligger stedvis helt imot kledningen. Ved stikkontroll i underkant av kledning/hjørnebord ble det stedvis ikke registrert tilstrekkelig museband og eller tiltak for å hindre mus.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

Noe utett i overgangen mellom vindtetting på tak, vegg og taksperrer, synlig isolasjon. Lufttilførselen er stedvis noe redusert der isolasjon presser mot takbord. Se bilde. Åpen takkonstruksjon ved åpning opp til hems. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Risiko for skjulte avvik.

Utvendig > Vinduer:

Det er stedvis påvist noe etterslep på vedlikehold og slitasje på inn-/utvendige overflater, samt enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke. Eldre vinduer har passert 40 år, noe som tilsier at over halvparten av forventet levetid er utgått på pakninger/gummilister, bevegelige deler 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 registrert symptom av punktering på befaringsdagen.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Rekkverk tilhørende terrasse/veranda er for lavt iht. dagens regelverk i områder der høydeforskjell er over 50 cm. Rekkverk tilfredsstillende heler ikke dagens krav til utførelse. Ansees som klatrebart. Enkelte fundamenter/pilarer under verandaen er skjeve og har svekket funksjon.

Innvendig > Overflater:

Det er stedvis påvist enkelte sprekker i gulvskjøter, merker/slitasje på gulv overflater, samt noe ufagmessig/uferdig montering av listverk/panel på hems.

Innvendig > Radon:

Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

Innvendig > Innvendige trapper:

Stige og rekkverk til/på hems fremstår med noe enkel utførelse. Rekkverk har noe store åpninger (over 10 cm), bratt stige og lav frihøyde. Løsningene anses som noe usikre for barn.

Innvendig > Andre innvendige forhold:

Det ble påvist noe muselort på gulv på hems. Det kan ikke utelukkes at mus har kommet seg inn pga. åpen takkonstruksjon.

Våtrom > Etasje > Bad/vask > Overflater vegger og himling:

Veggene har trepanel, også i våtsone. Ikke vanntette løsninger og detaljer. Bruk av panel på vegger i våtrom er relativt vanlig i fritidsboliger og fungerer i de fleste tilfeller bra. Det er kun en servant på badet og dette begrenser påkjenning betydelig.

Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:

Det ble registrert fuktskjolder og misfarging på panel i takhimling. Glassfibertank fra eldre biotoalett ikke er fjernet og er fremdeles plassert under hytten. Ukjent om avtrekksviften på toalett fungerer som den skal.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Røranlegget er ikke montert med fordelingsstammer i tett rørfordelingskap med kontrollert drenering av evt. lekkasjevann til våtromsgulv med sluk. Montert løsning med fordelingsstammer montert åpent gir økt risiko for fuktskader ved evt. lekkasjer i anlegget. Det ble registrert noe redusert vanntrykk i kjøkkenkran.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring i form av avrenning, sluk eller annen kompenserende løsning på gulv fra varmtvannstank.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

El-anlegget i hytten er fra monteringsåret 1999 og noe oppdatert i 2020/22. Sikringsskapet har automatsikringer. Det foreligger ikke samsvarserklæring/sluttkontroll på arbeider utført i senere/nyere tid og det er ikke foretatt en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dvs. også gjennomgang av eldre el-anlegg. Generelt for eldre el-anlegg som ikke er kontrollert av el-tilsyn anbefales det kontroll av fagkyndig kontrollør.

Tomteforhold > Drenering:

Takvann fra enkelte nedløpsrør og takrenner avsluttes ved hushjørner/under hytten, uten å bli ledet bort fra boligen.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

Skjevheter og svikt i innvendige gulv kan skyldes sig på enkelte pilarer/fundamenter. Rundt enkelte fundamenter er det registrert noe utgravde masser.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:

Boligen har innlagt privat vannforsyning, men det er ukjent for undertegnede om dette er søkt godkjent da boligen ikke har utslippstillatelse. Det er ikke fremvist dokumentasjon på dette. Bruksvann (gråvann) fra kjøkken og bad ledes ut via avløpsrør under hytten videre ut til terreng (uten filtrering). Brønnvann har ikke dokumentert vannkvalitet, men selger har for øvrig brukt dette som drikkevann.

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

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.

Alt inventar som er på visningen følger med. Dette gjelder også det som finnes i skap og skuffer på kjøkkenet, inkludert kaffekapselmaskin og vannkoker. Alle gulvtepper følger og med. Brannslukningsapparat er gammelt og blir ikke byttet.

Lamper og lampetter følger og med. (Dersom ny eier ikke vil ha de utskårne lampettene beholder vi dem gjerne.) TV og parabol følger med.

Hytten er ferdig vasket til visning og blir ikke ytterligere vasket til overtagelse.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Kombiskap, komfyr og mikrobølgeovn.

Moderniseringer og påkostninger

Boret etter vann, 2021

Lagt ny takshingel, 2017

Ytterdør og vinduer i stue og kjøkken, 2021

Lagt inn strøm, 1999

Lagt inn egen kurs til vannpumpe, slik at selger kan skru av vannet når de forlater hytta, 2020

Installert varmepumpe, 2022

TV/Internett/Bredbånd

TV er det på hytta via parabol som sitter igjen. Selger har sagt opp sitt abonnement. Det er ikke internett på

hytta.

Parkering

2 parkeringsplasser ved veien nedenfor hytta, hele året.

Forsikringselskap

KLP Skadeforsikring AS

Radonmåling

Radonmåling er ikke foretatt

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at boligen er ryddig og rengjort før visning, og at den ikke vil bli ytterligere ryddet og rengjort før overtagelse.

ENERGI**Oppvarming**

Oppvarming i hytta er opplyst å være fra varmepumpe og ved . Det er naturlig ventilasjon.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Info strømforbruk

Det er opplyst målt energiforbruk til ca 2 399 kWh per år.

Oppgitt strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og bruken av eiendommen. Strømkostnader vil variere ut fra valg av leverandør og avtaletype.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

ØKONOMI**Kommunale avgifter**

Kr 2 541

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Beløpet inkluderer hytterrenovasjon og feiing/tilsyn.

Info eiendomsskatt

Ingen eiendomsskatt.

Formuesverdi sekundær

Kr 332 645

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Alle hytteeiere må være med på vedlikeholdsutgifter til fellesvann. Dette gjelder selv om man har egen brønn. Men det er snakk om små summer og ikke hvert år.

Årlig velavgift

Kr 2 000

Velforening

Pliktig medlemskap i Monen hyttevel. Medlemskontingent dekker vedlikehold av vei og brøyting i helgene om vinteren.

Årlig festeavgift

Kr 2 802

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:

Heftelser:

24.09.1979 - Dokumentnr: 103561 - Festekontrakt - vilkår. Gjelder feste. Festetid: 30 år. Årlig festeavgift NOK 650. Pant for forfalt festeavgift. Bestemmelser om forlengelse. Gjelder denne registerenheten med flere.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert.

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.

Det foreligger godkjenning for bygging av hytte, datert 15.04.1982.

Hems tilfredsstillende ikke forskriftskrav til romhøyde, rom for varig opphold og har vindu som ikke tilfredsstillende krav for direkte rømningsvei.

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens planløsning:

- Tegning viser WC-rom ved ved inngangsparti og bod mot nord, men rommene er noe ombygd og WC-rom fremstår idag som en del av bod. Opprinnelig WC-rom fremstår idag som en del av gang/entre (garderobeskap) og bod.
- Tegning viser veranda mot vest, men denne er noe utvidet mot sør.

Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Vei, vann og avløp

Adkomst over grunneiers eiendom med vedlikeholdsplikt.

Ikke offentlig vann og avløp eller septiktank. Eiendommen har innlagt vann fra borrevann. Tiltaket er ikke omsøkt. Vanntilførsel gjennom yttervegg krever utslippstillatelse fra kommunen. Risiko og eventuelle kostnader forbudet med eventuelle pålegg eller søknader til kommunen påhviler kjøper.

Selger opplyser at trykktank er plassert slik at en ikke har tilgang til feielunken.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritid, tilhører reguleringsplan 197105 - Monen, Gåseflå, datert 28.06.1971. 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. Festeren har ikke adgang til å drive forretningsmessig virksomhet på tomte, så som utleie. Se vedlagt festekontrakt.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Det er ingen konsesjonsplikt på eiendommen.

Kommentar odelsrett

Det hviler ikke odel på denne eiendommen

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset 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 650 000

Totalpris

Kr 686 550

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 16 250,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 36 550-

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

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt

gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

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

Personopplysningsloven

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til kr 50 000,00 inkl. mva. i provisjon.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.900,-, oppgjørshonorar kr 11.900,-, grunnpakke markedsføring kr 11.950,- og visning kr 1.500,- pr. stk.

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

Totalt kr 87 700,00,- inkl. mva.

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

Selger

Søren Laache Müller

Oppdragsansvarlig

Jan Terje Halvorsen

Eiendomsmegler

janterje.halvorsen@sormegleren.no

Tlf: 928 06 323

Ansvarlig megler

Jan Terje Halvorsen

Eiendomsmegler

janterje.halvorsen@sormegleren.no

Tlf: 928 06 323

Sørmeqleren AS, avd. Setesdal, Ljosheimvegen 1

4735 Evje

Tlf: 995 64 040

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

16.09.2024

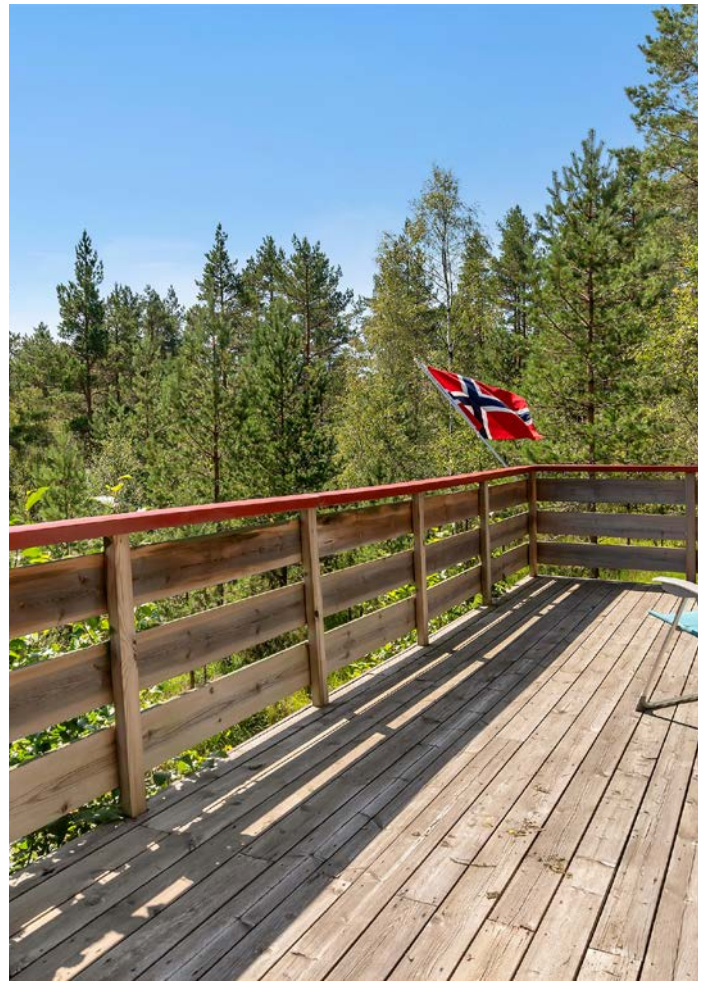




Usjeneret uteplass







Romslig og solrik veranda med fin utsikt over området







Parkering rett nedenfor hytta med fin vei opp til hytta.







Nabolagsprofil

Mathølvegen 3

Høyde over havet

304 m



Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 10 min	🚗
🚏 Dåsnes Linje 170, 172, 178, 1970, 1972, 1975	16 min 15.8 km	🚗
🚏 Evje rutebilstasjon Linje 170, 172, 175, 178, 1972, 1975	20 min 19.5 km	🚗
🚏 Sveindal Linje 178, 201, 223, 241	8 min 6.4 km	🚗
🚏 Sveindal nord Linje 223	8 min 6.7 km	🚗

Avstand til byer

Kristiansand	1 t 9 min	🚗
Arendal	1 t 34 min	🚗
Stavanger	2 t 54 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🔌 Recharge YX Byremo	17 min	🚗
🔌 Byremo VGS - Agder fylkeskommune	17 min	🚗

Vintersport

- Alpin
- Eikerapen Alpinsenter
- Kjøretid: 26 min
- Skitrek i anlegget: 2



Aktiviteter

Aquamarin Vannpark	16 min	🚗
Gokartbanen på Evje	16 min	🚗
Evje Bowling	20 min	🚗
Kyrkjebygd fleirbrukshall (kulturbygg)	26 min	🚗

Sport

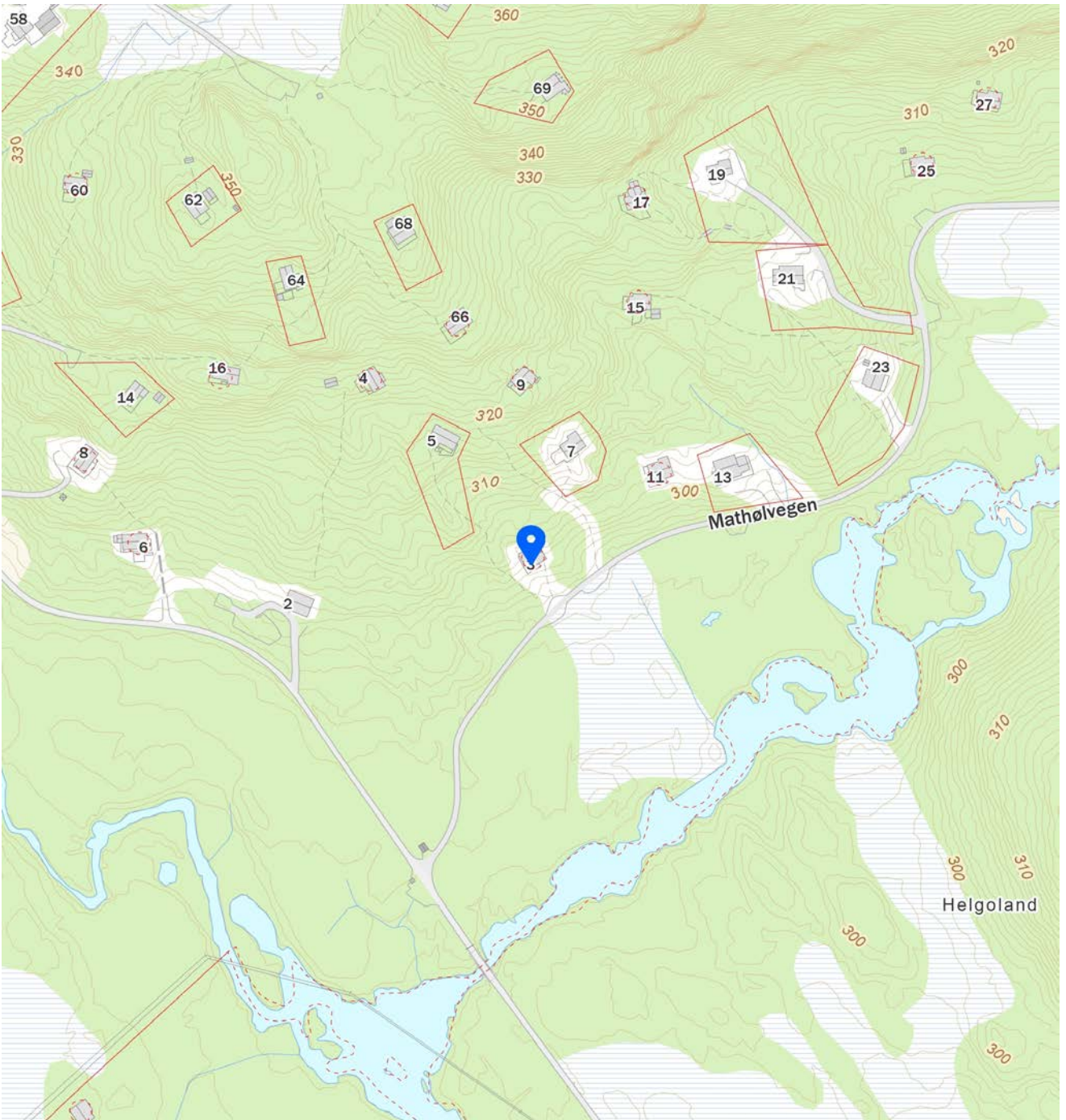
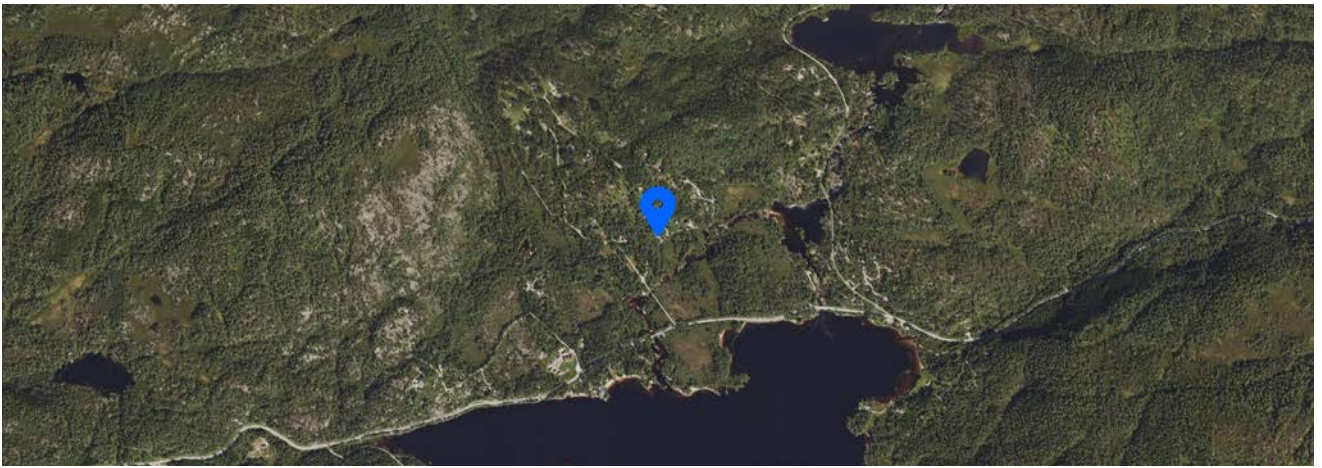
⚽ Kylland skoles ballbane 7er Fotball	16 min 14.5 km	🚗
⚽ Byremo barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	17 min 16.1 km	🚗

Dagligvare

Joker Dåsnes PostNord	16 min 16 km	🚗
Joker Byremo Post i butikk, PostNord	18 min 16.5 km	🚗


Varer/Tjenester

🏪 Vitusapotek Evje	20 min	🚗
🍷 Evje Vinmonopol	20 min	🚗




Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Mathølvegen 3, 4737 HORNNES

 EVJE OG HORNNES kommune

 # gnr. 35, bnr. 1, fnr. 65

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 14.06.2024

Rapportdato: 21.08.2024

Oppdragsnr.: 20830-1092

Referansenummer: FQ7529

Autorisert foretak: Hafslund Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Westgård Hafslund

Vår ref: Anders W.
Hafslund



HAFSLUND
TAKST AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Hafslund Takst AS

OM OSS:

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

Vi tilbyr blant annet:

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

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



Rapportansvarlig

Anders Westgård Hafslund

Uavhengig Takstingeniør

anders@hafslundtakst.no

997 23 689



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

KONKLUSJON TILSTAND - FRITIDSBOLIG

Hytten er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden og fremstår hovedsakelig i forventet teknisk stand, men med noe påregnelige avvik mot dagens standard og forskriftskrav, samt enkelte tilstandssvekkelser ved hytten utover den forventede slitasjen alder tatt i betraktning.

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

Hele rapporten må leses grundig.

Fritidsbolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Eldre hytte oppført i tre over støpte pilarer, hovedsakelig fundamentert på fjell og/eller andre løsmasser. Yttervegger av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, kledd med liggende kledning. Isolasjonsevne er ukjent, men antas å være isolert etter hva som var normalt for oppføringstidspunkt.

Saltaksformet luftet sperrekonstruksjon med mønebjelke. Undertak av panelbord tekket med pappshingel fra 2017. Takrenner, nedløpsrør av plast fra byggeår, ellers beslag på taket av stål.

Vinduer med karm/rammer i tre og 2-lags glass fra byggeår og senere utskiftingsår. Ifg. merking i vindusglass er vinduer i stue og kjøkken fra 2020. Malt ytterdør og balkongdør i tre med 2-lags glass. Hovedytterdør er merket 2022 og balkongdør er merket 2021 i vindusglass.

Terrasse/veranda med terrassebord og rekkverk av tre. Terrassebord er ubehandlet og av impregnert trevirke. Rekkverk er delvis malt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater med tregulv, trepanel på vegger og i takhimlinger. Tre/fyllingsdører som innvendige dører. Enkel stige i tre til hems med runde trinn.

Bjelkelag av tre over pilarer med type stubbeloft. Ukjent isolasjonsevne.

Hytten har vedovn tilkoblet pipe fra byggeår med ukjent materiale, men antar elementpipe noe forblendet med murstein eller mursteinspipe.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD/VASK - Rommet er opprinnelig ikke oppbygd som et våtrom og har ikke har sluk, tettesjikt/membran. Rommet har tregulv, panel på vegger og i takhimling. Innredet med plassbygd benk og baderomsinnredning med nedfelt servant. Rommet har også tekniske vanninstallasjoner.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra 2020 med profilerte fronter og laminert benkeplate. Ingen fastmonterte hvitevarer. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Hytten har toalettrom med Separett Villa toalettløsning. Rommet er innredet med trepanel på vegger og i takhimling.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Hytten har innlagt vann med vannrør av plast til kjøkken og bad, tilkoblet privat grunnboret brønn.
- Avløpsrør i plast fra kjøkken og bad hvor bruksvann (gråvann) ledes under hytten og videre direkte ut til terreng (uten filtrering).
- Ca. 30 liters varmtvannstank fra 2021 plassert på bad.
- Generell luftutskifting i hytten skjer ved naturlig ventilasjon fra enkelte vindusventiler og ved at vinduer åpnes.
- Hytten har installert varmepumpe fra 2022 som oppvarmingskilde.
- Boligen har el-anlegg fra installasjonsår 1999, noe oppdatert i senere år. Sikringsskapet har automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

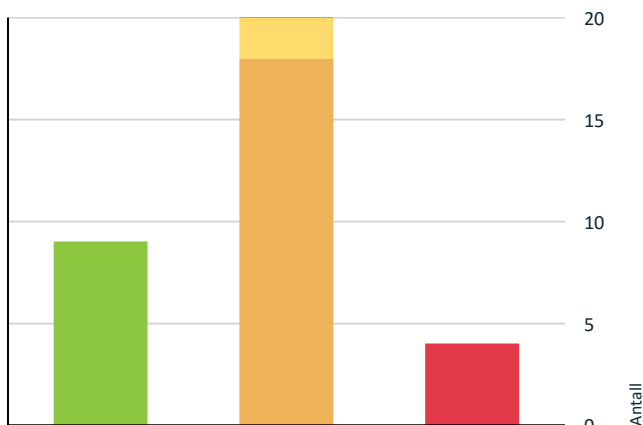
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

KONTROLL AV TEGNINGER

- Tegning viser WC-rom ved ved inngangsparti og bod mot nord, men rommene er noe ombygd og WC-rom fremstår idag som en del av bod. Opprinnelig WC-rom fremstår idag som en del av gang/entre (garderobeskap) og bod.
- Tegning viser veranda mot vest, men denne er noe utvidet mot sør.

Sammendrag av boligens tilstand

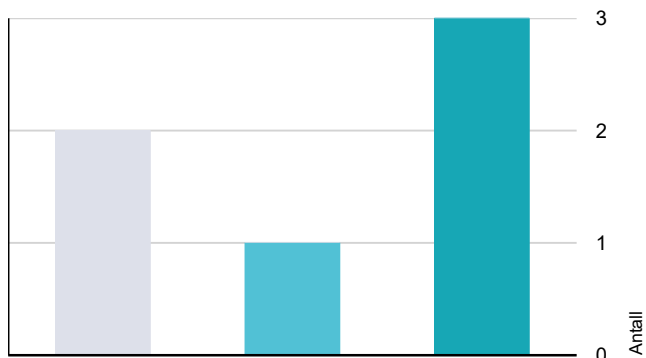
Fordeling av tilstandsgrader



- 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 2.

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.

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Det er avvik:

TG 3:

- Høydeforskjell målt på 2 meters lengde var stedvis over 20 mm og over 30 mm gjennom rommet i stue. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 3 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

TG 2:

- Det er stedvis påvist noe svikt i gulver.

- Det er stedvis registrert hull/åpninger i stubbeloftsplater på undersiden av bjelkelag, samt plater som er utilstrekkelig festet.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er avvik:

TG 3:

- Det er montert fast teknisk installasjon foran sot -/feieluke og luke ikke tilgjengelig for tilsyn/feieng.

TG 2:

- Det mangler ubrennbar plate under sotluke.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

! Våtrom > Etasje > Bad/vask > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Rommet har ingen form for tettesjikt, membran eller sluk.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det er avvik:

- Brannslukningsapparat er over 10 år.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

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

- En del slitasje og avflassing av maling på vannbord, vindskier og undertak registrert, samt synlige stifter/spiker på undersiden av takbord.

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Renner, nedløp og beslag er over 25 år, noe som tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det ble registrert defekte/løse fester, manglende rensing/vedlikehold av renner, noe uttett beslag rundt lufterør m.m.

- Det ble registrert manglende adkomst for feier i form av stigetrinn.

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er stedvis registrert grønske/svertesopp på overflater og oppsprukket/værslitt trevirke/trepaneler.

- Der er stedvis påvist begrenset eller ingen lufting i underkant av kledningen.

- Terrassebord ligger stedvis helt imot kledningen.

- Ved stikkontroll i underkant av kledning/hjørnebord ble det stedvis ikke registrert tilstrekkelig museband og eller tiltak for å hindre mus.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Noe utett i overgangen mellom vindtetting på tak, vegg og taksperrer, synlig isolasjon. Lufttilførselen er stedvis noe redusert der isolasjon presser mot takbord. Se bilde.

- Åpen takkonstruksjon ved åpning opp til hems.

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Risiko for skjulte avvik.

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er stedvis påvist noe etterslep på vedlikehold og slitasje på inn-/utvendige overflater, samt enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke.

- Eldre vinduer har passert 40 år, noe som tilsier at over halvparten av forventet levetid er utgått på pakninger/gummilister, bevegelige deler 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 befaringsdagen.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Rekkverk tilhørende terrasse/veranda er for lavt iht. dagens regelverk i områder der høydeforskjell er over 50 cm. Rekkverk tilfredsstillende heler ikke dagens krav til utførelse. Ansees som klatrebart.

- Enkelte fundamenter/pilarer under verandaen er skjeve og har svekket funksjon.

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er stedvis påvist enkelte sprekker i gulvskjøter, merker/slitasje på gulv overflater, samt noe ufagmessig/uferdig montering av listverk/panel på hems.

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

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

! Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Stige og rekkverk til/på hems fremstår med noe enkel utførelse. Rekkverk har noe store åpninger (over 10 cm), bratt stige og lav frihøyde. Løsningene anses som noe usikre for barn.

! Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble påvist noe muselort på gulv på hems. Det kan ikke utelukkes at mus har kommet seg inn pga. åpen takkonstruksjon.

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Etasje > Bad/vask > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Veggene har trepanel, også i våtsone. Ikke vanntette løsninger og detaljer.

Bruk av panel på vegger i våtrom er relativt vanlig i fritidsboliger og fungerer i de fleste tilfeller bra. Det er kun en servant på badet og dette begrenser påkjenning betydelig.

! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble registrert fuktskjolder og misfarging på panel i takhimling.

- Glassfibertank fra eldre biotoalett ikke er fjernet og er fremdeles plassert under hytten.

- Ukjent om avtrekksviften på toalett fungerer som den skal.

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

Det er avvik:

- Røranlegget er ikke montert med fordelingsstammer i tett rørfordelingskap med kontrollert drenering av evt. lekkasjevann til våtromsgulv med sluk. Montert løsning med fordelingsstammer montert åpent gir økt risiko for fuktskader ved evt. lekkasjer i anlegget.

- Det ble registrert noe redusert vanntrykk i kjøkkenkran.

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

Det er avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring i form av avrenning, sluk eller annen kompensierende løsning på gulv fra varmtvannstank.

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

El-anlegget i hytten er fra monteringsåret 1999 og noe oppdatert i 2020/22. Sikringsskapet har automatsikringer.

Det foreligger ikke samsvarserklæring/sluttkontroll på arbeider utført i senere/nyere tid og det er ikke foretatt en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dvs. også gjennomgang av eldre el-anlegg.

Generelt for eldre el-anlegg som ikke er kontrollert av el-tilsyn anbefales det kontroll av fagkyndig kontrollør.

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

Det er avvik:

- Takvann fra enkelte nedløpsrør og takrenner avsluttes ved hushjørner/under hytten, uten å bli ledet bort fra boligen.

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

Det er avvik:

- Skjevheter og svikt i innvendige gulv kan skyldes sig på enkelte pilarer/fundamenter.

- Rundt enkelte fundamenter er det registrert noe utgravde masser.

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

Det er avvik:

- Boligen har innlagt privat vannforsyning, men det er ukjent for undertegnede om dette er søkt godkjent da boligen ikke har utslippstillatelse. Det er ikke fremvist dokumentasjon på dette.

- Bruksvann (gråvann) fra kjøkken og bad ledes ut via avløpsrør under hytten videre ut til terreng (uten filtrering).

- Brønnvann har ikke dokumentert vannkvalitet, men selger har for øvrig brukt dette som drikkevann.

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Våtrom > Etasje > Bad/vask > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Badet har kun naturlig ventilasjon gjennom vindusventil og vindu som kan åpnes.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:

- Terrengforhold fører til at overflatevann kan ledes til/mot bygningen.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1983

Kommentar
Ifg. eiendomsverdi.no

Standard

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

Vedlikehold

Bygget har stedvis noe etterslep på vedlikehold - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.



UTVENDIG

TO 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak tekket med pappshingel fra 2017 ifg. opplysninger fra selger. Undertak av panelbord. Taktekingen er kun besiktiget fra bakkenivå pga. sikkerhet.

Taktekking fremstår i OK stand med normal slitasjegrad. En del slitasje på vannbord og vindskier registrert.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
 - En del slitasje og avflassing av maling på vannbord, vindskier og undertak registrert, samt synlige stifter/spiker på undersiden av takbord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertaket skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om, men tidspunkt for utskifting nærmer seg.
 - Prioritering av videre vedlikehold vil kunne forlenge levetiden på vannbord, vindskier og annet treverk med slitasje. Tiltak vedr. synlige stifter/spiker er ikke prekært, men det gjøres likevel oppmerksom på dette.

TO 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør av plast fra byggeår, ellers beslag på taket av stål. Ifg. opplysninger fra selger er beslag rundt pipen skiftet ut i 2017. Takvann føres til renner via nedløp og videre til terreng.

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

Det er ikke montert snøfanger på taket, men svak skrånet takvinkel og ru -takoverflate vil kunne ivareta snørassikring.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Renner, nedløp og beslag er over 25 år, noe som tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det ble registrert defekte/løse fester, manglende rensing/vedlikehold av renner, noe utett beslag rundt lufterør m.m.

- Det ble registrert manglende adkomst for feier i form av stigerinn.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Pga. alder og tilstand må det kunne forventes at renner, nedløp og beslag er en del av det fremtidige utskiftingsbehovet.

- Lokale utbedringer av eksisterende renne må kunne påregnes, samt utbedring av tetting rundt lufterør. Det påløper risiko for lekkasjer.

- Stigerinn for feier må påregnes montert. Det er krav i Arbeidsmiljøloven om takstige/stigerinn som adkomst til pipe for tilsyn/feiring av skråtak (tak med mer enn 6 graders fall) der loftsluke eller annen tilgang ikke er tilgjengelig.

- Det må kunne forventes rensing og vedlikehold av takrenner/nedløp for at disse skal kunne opprettholde sin funksjon.



TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, kledd med liggende bordkledning. Isolasjonsevne er ukjent, men antas å være isolert etter hva som var normalt for oppføringstidspunkt. Ytterligere undersøkelser kreves.

Kledningen fremstår værslitt og har stedvis noe etterslep på vedlikehold. Svertesopp og grønske påvist på overflater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er stedvis registrert grønske/svertesopp på overflater og oppsprukket/værslitt trevirke/trepaneler.

- Der er stedvis påvist begrenset eller ingen lufting i underkant av kledningen.

- Terrassebord ligger stedvis helt imot kledningen.

- Ved stikk kontroll i underkant av kledning/hjørnebord ble det stedvis ikke registrert tilstrekkelig museband og eller tiltak for å hindre mus.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det må kunne påregnes lokale utskiftings og vedlikehold av trevirke/trepaneler med slitasje.

- Tiltak for å forbedre lufting er ikke prekärt, men vil være et naturlig tiltak i forbindelse med senere utskifting av kledning.

- Det anbefales å etableres luftespalte/avstand mellom terrassebord og kledning. Dagens løsning bidrar til øke faren for eksponering av treverk for fukt, med dertil økt nedbrytningshastighet av materialet.

- Tiltak vedr. musetetting anbefales.

Tilstandsrapport



TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltaksformet luftet sperrekonstruksjon med mønebjelke. Synlig åpning for lufting i gesimskasser og ventiler i gavlvegg, men ukjent om det foreligger gjennomlufting ved mønekam.

Takhimling var lukket på befaringsdagen uten inspeksjonsmulighet utenom innvendig i hytten. Det gjøres oppmerksom på at takkonstruksjoner som er kledd inne eller ikke har inspeksjonsmulighet er en risikokonstruksjon.

Det ble for øvrig ikke registrert indikasjon på fukt som indikasjon på kondens innvendig i takhimlingen på befaringsdagen, heller ikke vesentlige skjevheter i konstruksjon, men takhimlingen var noe åpnet mot hems og undertaket her er noe misfarget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Noe utett i overgangen mellom vindtetting på tak, vegg og taksperer, synlig isolasjon. Lufttilførselen er stedvis noe redusert der isolasjon presser mot takbord. Se bilde.

- Åpen takkonstruksjon ved åpning opp til hems.

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Risiko for skjulte avvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Overganger mellom vindtetting over isolasjon og vegg bør utbedres. Risiko for at kald luft vil kunne trekke inn i isolasjon og føre til kondens/fukt i konstruksjoner.

- Åpen takkonstruksjon må lukkes/bygges igjen for å unngå fukt/kondens problemer.

- Det bør utføres ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen. Normale avvik i skjult takhimling kan være kondens- og fuktskader, aktivitet fra skadeinsekter/gnagere m.m.



Tilstandsrapport



TO 2 Vinduer

Vinduer med karm/rammer i tre og 2-lags glass fra byggeår og senere utskiftingsår. Ifg. merking i vindusglass er vinduer i stue og kjøkken fra 2020.

Vinduer skiftet i nyere tid er ifg. opplysninger fra selger montert av tømmer Stian Eik. Dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er stedvis påvist noe etterslep på vedlikehold og slitasje på inn-/utvendige overflater, samt enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke.

- Eldre vinduer har passert 40 år, noe som tilsier at over halvparten av forventet levetid er utgått på pakninger/gummilister, bevegelige deler 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 registrert symptom av punktering på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det må kunne påregnes vedlikehold av overflater, samt smørebehov av hengsler, åpne/lukke mekanisme m.m. for å kunne forlenge levetiden på vinduene og for at disse skal fungere som tiltenkt.
 - Ikke umiddelbart behov for utskifting av eldre vinduer, men det må likevel påregnes at eldre vinduer er en del av det fremtidige utskiftingsbehovet.

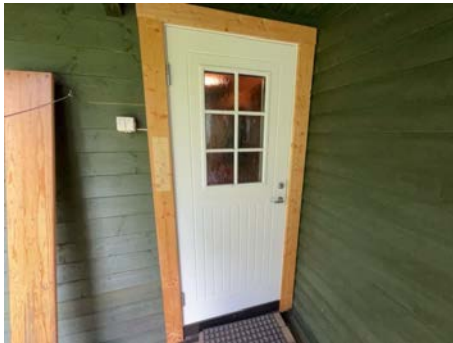
TO 1 Dører

Malt ytterdør og balkongdør i tre med 2-lags glass. Hovedytterdør er merket 2022 og balkongdør er merket 2021 i vindusglass.

Dørene er ifg. opplysninger fra selger montert av tømmer Stian Eik. Dokumentasjon foreligger.

Dørene fremstår i god stand og fungerer som tiltenkt.

Tilstandsrapport



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse/veranda med terrassebord og rekkverk av tre. Terrassebord er ubehandlet og av impregneret trevirke. Rekkverk er delvis malt.

Terrasse/veranda fremstår hovedsakelig i OK stand med normal slitasjegrاد ut ifra alder, men har noe avvik mot dagens forskriftskrav for rekkverk.

Under deler av veranda er det montert type plater som stedvis fremstår noe utette langs bjelker, ikke videre kontrollert.

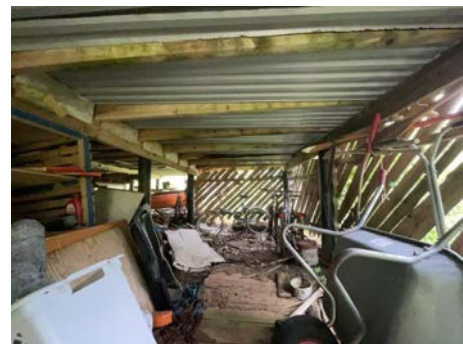
Vegg under veranda med grovkappede bord fremstår hovedsakelig i påregnelig stand ut ifra byggemåte, men port trenger noe justering/utbedring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Rekkverk tilhørende terrasse/veranda er for lavt iht. dagens regelverk i områder der høydeforskjell er over 50 cm. Rekkverk tilfredsstillende heler ikke dagens krav til utførelse. Ansees som klatrebart.
 - Enkelte fundamenter/pilarer under verandaen er skjeve og har svekket funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det er ikke krav om utbedring av høyde eller åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav. Ny eier må selv vurdere behovet for dette.
 - Fundamenter/pilarer må utbedres/rettes opp for å lukke avviket.
 - Videre vedlikehold av overflater må påregnes.



INNSENDIG

Overflater

Overflater med tregulv, trepanel på vegger og i takhimlinger.

Overflatene har hovedsakelig jevnt over normal bruksslitasje ut ifra alder. Tørkesprekker på panel/ listverk, merker etter bilder, hyller og solbleking må normalt påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er stedvis påvist enkelte sprekker i gulvskjøter, merker/slitasje på gulv overflater, samt noe ufagmessig/uferdig montering av listverk/panel på hems.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Overflater med avvik krever oppussing/utbedring for å kunne lukke avviket til TG 0 eller TG 1.

Tilstandsrapport



TG 3

Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelag av tre over pilarer med type stubbeloft. Ukjent isolasjonsevne.

Ved kontroll av nivåforskjell på gulv ble det registrert lokale høydeforskjell. Nivåforskjellen ansees som et større avvik basert på standardens krav. Se kommentar under. Kontrollen er kun stikkmessig utført.

Knirk i gulvflater forekommer. Dette er ikke unormalt og må kunne forventes i eldre hytter bygd i tre.

Måleresultat av registrerte høydeforskjeller på gulv på utvalgte plasser:
Stue/kjøkken - Over 25 mm høydeforskjell innenfor 2 meter og over 35 mm gjennom hele rommet. TG 3

Gang - Over 15 mm høydeforskjell innenfor 2 meter, TG 2

Stedvis noe svikt i gulver og noe mer i området ved kjøkkeninnredning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 3:

- Høydeforskjell målt på 2 meters lengde var stedvis over 20 mm og over 30 mm gjennom rommet i stue. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 3 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

TG 2:

- Det er stedvis påvist noe svikt i gulver.

- Det er stedvis registrert hull/åpninger i stubbeloftsplater på undersiden av bjelkelag, samt plater som er utilstrekkelig festet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Oppretting er ikke prekært. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en hytte som dette. Dersom hytten en gang skal renoveres eller gulv byttes, kan man vurdere slike tiltak. Ny eier må selv vurdere eventuelt behov for oppretting.

Det gjøres oppmerksom på at skjevheter kan forårsake knirk i gulvflater.

- Tiltak vedr. svikt i gulv trenger ikke være prekært, men det gjøres likevel oppmerksom på dette. Bjelkelag må mulig forsterkes/utbedres for å bli kvitt problemet. Ytterligere undersøkelser kreves og ny eier må selv vurdere behovet for dette.

- Det må kunne påregnes utskifting/utbedring av stubbeloftsplater med skader og/eller hull/åpninger. Det påløper risiko for at skadedyr/mus kan trenge inn i skjulte konstruksjoner.

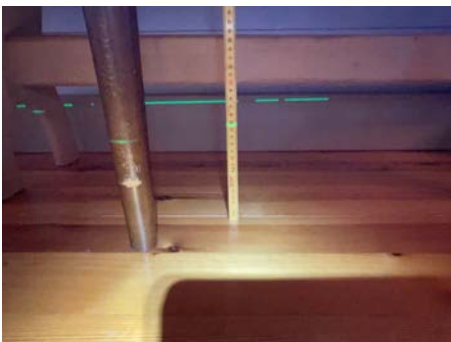
Kostnadsestimat er noe usikkert pga. ukjent omfang. Det anbefales å innhente pris på evt. oppretting.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Utkastrek på laser er 11 cm på målestokk. Bilde viser ca. 25 mm høydeforskjell innefor 2 meter i stue.



Utkastrek på laser er 11 cm på målestokk. Bilde viser over 35 mm høydeforskjell gjennom rommet i stue/kjøkken.



TO 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Hytten er står imidlertid på påler med god gjennomlufting. Radonforekomster som kan utgjøre fare er derfor lite sannsynlig. Hytteområdet er vurdert til radon aktsomhet "usikkert" iht. DSA.

Den eneste måten å finne ut av radonnivået på er å foreta målinger, noe som anbefales.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 3 Pipe og ildsted

Hytten har vedovn tilkoblet pipe fra byggeår med ukjent materiale, men antar elementpipe noe forblendet med murstein eller mursteinspipe. Det var montert teknisk installasjon foran sot-/feieluke på befaringsdagen og pipen ble derfor ikke kontrollert innvendig. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Vedovn var ikke i bruk på befaringsdagen, men fremstår tilsynelatende i OK stand og fungerer fint ifg. selger. Overflater på pipe, OK.

Ukjent når siste tilsyn/feiling ble utført. Henviser til selger for mer informasjon.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 3:

- Det er montert fast teknisk installasjon foran sot-/feieluke og luke ikke tilgjengelig for tilsyn/feiling.

TG 2:

- Det mangler ubrennbar plate under sotluke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Fast teknisk installasjon må flyttes. Sot-/feieluke skal være tilgjengelig for tilsyn/feiling og det skal være minst 30 cm avstand til brennbar materiale.

- Det er anbefalt at ildfast plate monteres under sotluke, men ikke et krav.

- Det anbefales tilsyn og feiling hvis dette ikke er gjort i senere/nyere tid.

Prisestimatet er noe usikkert pga. ukjent omfang ved å flytte teknisk installasjon.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bilde viser vann-trykktank helt inntil sot-/feieluke.

Innvendige trapper

Åpninger rekkverk hems over 10 cm.

Hytten har stige i tre mot hems med runde trinn.

Trappestigen kommer ikke inn under forskriftskrav til trapper mellom to etasjer siden hems ikke har måleverdig BRA. TG er gitt for tilstand.

Fremstår i påregnelig stand, men har noe avvik nevnt under.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Stige og rekkverk til/på hems fremstår med noe enkel utførelse. Rekkverk har noe store åpninger (over 10 cm), bratt stige og lav frihøyde. Løsningene anses som noe usikre for barn.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det anbefales at rekkverk utbedres for å unngå klatring/fall og for å ivareta sikkerheten. Ny eier må selv vurdere behovet for utbedring av stigeløsning til hems.



Innvendige dører

Tre/fyllingsdører som innvendige dører.

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

Dørene fungerer ellers som tiltenkt og fremstår med normal slitasje alder og bruk tatt i betraktning.



Tilstandsrapport



🔧 TG 2 Andre innvendige forhold

Det ble påvist noe muselort på gulvet på hems. Selger opplyser at de ikke har vært plaget med mus innvendig i hytten, men undertegnede ønsker likevel å gjøre oppmerksom på at skogshytter som store deler av året står tomme/ubebodd og har manglende musetetting har risiko for invasjon av mus. Det må normalt påregnes jevnlige tiltak og kontroll for å hindre mus å trenge inn i hytten.

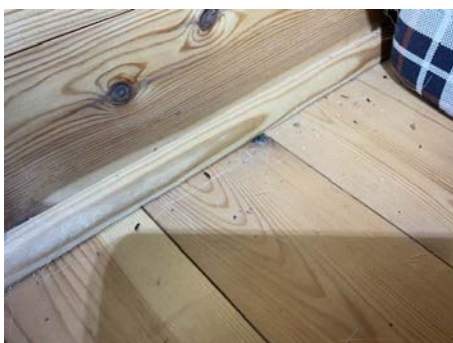
Det kan ikke utelukkes at det kan være mus/gnagere i skjulte konstruksjoner og/eller andre steder i hytten ut ifra observasjoner som er gjort på befaringdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble påvist noe muselort på gulv på hems. Det kan ikke utelukkes at mus har kommet seg inn pga. åpen takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales ytterligere undersøkelser. Tiltak vedr. musetetting anbefales både inn- og utvendig. Ved indikasjon på muse aktivitet, kan det påløpe risiko for skjulte skader på el. anlegg, rør, kabler, bygningsmateriell m.m. i lukkede konstruksjoner.



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASK

Generell

Rommet er opprinnelig ikke oppbygd som et våtrom og har ikke har sluk, tettesjikt/membran. Generelle krav for våtrom er derfor ikke gjeldende, men det er likevel foretatt vurderinger av våtsoner da rommet har servant, tekniske vanninstallasjoner og innlagt vann fra privat grunnboret brønn.



ETASJE > BAD/VASK

🔧 TG 2 Overflater vegger og himling

Rommet har panel på vegger og i takhimling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Veggene har trepanel, også i våtzone. Ikke vanntette løsninger og detaljer.

Bruk av panel på vegger i våtrom er relativt vanlig i fritidsboliger og fungerer i de fleste tilfeller bra. Det er kun en servant på badet og dette begrenser påkjenning betydelig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Rommet har fungert OK for dagens eier og bruk. Tiltak må vurderes om nødvendig opp mot fremtidig bruksbehov og fuktbelastning.



ETASJE > BAD/VASK

🔧 TG 3 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Rommet har tregulv. Ingen form for tettesjikt, membran eller sluk.

Gråvann fra servant føres direkte til terreng under hytten. Se eget punkt under "Utvendig vann og avløpsledninger".

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Rommet har ingen form for tettesjikt, membran eller sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Fungerer i normal brukssituasjon, men det anbefales likevel å etablere tilfredsstillende tettesjikt/membran og sluk da rommet har innlagt vann. Nåværende løsning medfører risiko for vannskade på bygningsdeler/konstruksjoner ved en evt. lekkasje på vanninstallasjoner.

Alternativt må det monteres lekkasjevarslere/sensor med automatisk vannstoppeventil for å ivareta lekkasjesikringen.

Kostandsestimat er noe usikkert pga. ukjent omfang. Det anbefales å innhente pris på utbedringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



ETASJE > BAD/VASK

Sluk, membran og tettesjikt

Se forrige punkt "Overflater Gulv".

ETASJE > BAD/VASK

Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med benk og servant. Fremstår i god stand og fungerer.



ETASJE > BAD/VASK

TO 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering via vindusventil og vindu som kan åpnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Badet har kun naturlig ventilasjon gjennom vindusventil og vindu som kan åpnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Tiltak er ikke prekært, men iht. NS 3600 skal rom som tidvis er utsatt for høy luftfuktighet ha avtrekksvifte. Ny eier må selv vurdere om det er behov for elektrisk avtrekksvifte.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE > BAD/VASK

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da rommet ikke er et våtrom med sluk.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Ingen fastmonterte hvitevarer. Ifg. selger er kjøkkenet nymontert i 2020.

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

Kjøkkenet fremstår i god stand, men det ble registrert noe dårlig vanntrykk i kjøkkenkran, ellers OK.

Ukjent om hvitevarer medfølger ved salg, henviser til selger for mer informasjon.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Byttet samtidig med kjøkkeninnredningen i 2020. Fungerte fint på befaringsdagen.

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



SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TO 2 Overflater og konstruksjon

Hytten har toalettrom med Separett Villa toalettløsning. Rommet har trepanel på vegger og i takhimling.

Rommet har naturlig ventilasjon via vindusventil eller ved at vinduet åpnes, samt elektrisk avtrekksvifte på toalett med utlufting over tak.

Det gjøres oppmerksom på at glassfibertank fra eldre biotoalett ikke er fjernet og er fremdeles plassert under hytten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det ble registrert fuktskjolder og misfarging på panel i takhimling.
 - Glassfibertank fra eldre biotoalett ikke er fjernet og er fremdeles plassert under hytten.
 - Ukjent om avtrekksviften på toalett fungerer som den skal.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det bør foretas ytterligere undersøkelser av takhimlingen og taggjennomføring av lufterør. Det kan ikke utelukkes inn-/utvendige tiltak.
 - Fjerning av gammel tank er ikke prekært, men det gjøres likevel oppmerksom på at den er plassert under hytten og ikke lengre i bruk. Ny eier må selv vurdere behov for fjerning.
 - Avtrekksvifte til toalett bør undersøkes ytterligere, mulig behov for service/reparasjon.



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Vannrør er av plast fra byggeår og/eller senere monteringsår. Noe oppgradert i 2021 ifg. opplysninger fra selger.

Stoppekran påvist på bad. Fungerte ved funksjonstest.

Det ble ikke registrert indikasjon på lekkasje. Rørarbeidet skal være montert av autorisert rørlegger, men dokumentasjon er ikke fremvist.

Ukjent om anlegget er frostsikkert og om røropplegget frakobles/avtappes på vinterstid og/eller når hytten ikke er i bruk. Henviser til selger for mer informasjon.

Tilstandsgrad er satt ut fra enkel visuell inspeksjon på lett tilgjengelige steder. Full tilstandsvurdering krever ytterligere undersøkelser av fagkyndig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Røranlegget er ikke montert med fordelingsstammer i tett rørfordelingskap med kontrollert drenering av evt. lekkasjevann til våtromsgulv med sluk. Montert løsning med fordelingsstammer montert åpent gir økt risiko for fuktskader ved evt. lekkasjer i anlegget.

- Det ble registrert noe redusert vanntrykk i kjøkkenkran.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det anbefales at det installeres Waterguard i hytten. Dette vil kunne sørge for å varsle om en lekkasje er under utvikling, og samtidig stenge vannet slik at lekkasjen ikke kan utvikle seg videre. Også omtalt under andre punkt.

- Vanntrykk må undersøkes ytterligere, mulig behov for tiltak.



TO 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast besiktiget på bad, kjøkken og under hytten.

Det ble ikke registrert lekkasje fra rørkoblinger ved funksjonstest ved vannspyling i vask/servant. Tilsynelatende fagmessig montert.

Bruksvann (gråvann) ledes gjennom avløpsrør under hytten og direkte ut til terreng (uten filtrering). Se punkt under "Utvendige vann- og avløpsledninger" vedr. innlagt vann og utslipp.



Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Generell luftskifting i hytten skjer ved naturlig ventilasjon fra vindusventiler og ved at vinduer åpnes. Normalt for byggeperioden og normal for fritidsboliger med størrelse under 150 kvm.

En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra hyttens bruk og ventilasjonsbehov. Ved innsetting av nye tette vinduer, anbefales det enten vinduer med luftespalte, eller montering av veggventiler i alle opholdsrom.

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



TG 1 Andre VVS-installasjoner

På bad er det installert en trykktank for vann fra privat grunnboret brønn. Denne gir vanntrykk ut til forskjellige tappesteder i boligen som f.eks. bad, kjøkken og utvendig kran.

TG 1 gis for at denne fungerte fint på befaringdagen og antatt god gjenværende levetid. Ved behov for ytterligere kontroll må dette utføres av fagkyndig.



TG 2 Varmtvannstank

Hytten har ca. 30 liters varmtvannstank montert i 2021 ifg. opplysninger fra selger.

Varmtvannstanken fungerer og ingen lekkasje registrert.

Varmtvannstank er plassert i rom uten sluk eller lekkasjesikring. Ved en evt. lekkasje vil vann kunne gjøre skade på tiliggende rom/konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring i form av avrenning, sluk eller annen kompensierende løsning på gulv fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det bør monteres lekkasjevarsler/sensor med automatisk vannstoppeventil for å ivareta lekkasjesikringen. Alternativt må varmtvannstank plasseres i rom med sluk. Det påløper risiko for skader på bygningsdeler/konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.



TG 1 Andre installasjoner

Tilstandsrapport

Boligen har installert varmepumpe plassert på vegg i stue.

Varmepumpen er fra 2022 og service-/vedlikehold ble utført i 2024.
Henviser til selger for mer informasjon.

Undertegnede er ikke ekspert og har heller ikke videre kompetanse på varmepumper. TG 1 gis for at varmepumpen fungerer.

Ytterligere undersøkelser må gjøres av fagkyndig.



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

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

El-anlegget i hytten er fra monteringsåret 1999 og noe oppdatert i 2020/22. Sikringsskapet har automatsikringer.

Det foreligger ikke samsvarserklæring/sluttkontroll på arbeider utført i senere/nyere tid og det er ikke foretatt en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dvs. også gjennomgang av eldre el-anlegg.

Generelt for eldre el-anlegg som ikke er kontrollert av el-tilsyn anbefales det kontroll av fagkyndig kontrollør.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1999 Noe oppdatert i 2020/2022
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er ikke foretatt el-tilsyns kontroll de siste 5 år og det foreligger heller ingen samsvarserklæring/sluttkontroll. Det

Tilstandsrapport

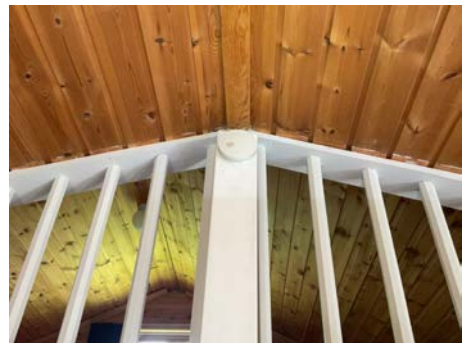
anbefales derfor en utvidet kontroll/vurdering av hele det elektriske anlegget av godkjent el-takstmann/kontrollør.

Generell kommentar

- Undertegnede har ikke elektro kompetanse og det er kun en enkel visuell kontroll som er utført på befaringsdagen.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Hytten er plassert naturlig i terrenget. Ukjent eksakt byggegrunn, mulig noe fjell, ellers stein, jord, sand og morene. Området rundt hytten er omgitt av naturlig vegetasjon.

Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgraving og langvarige målinger.

TG settes ikke for byggegrunn, kun til informasjon.

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Det er avvik:

- Brannslukningsapparat er over 10 år.

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

Tilstandsrapport



TO 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Hytten står på pilarer og har ikke kjeller, omgitt av fjell, stein og naturlig vegetasjon/masser. Det ble ikke registrert synlig tegn til vannansamling av betydning som vil kunne påvirke hyttens bygningsmasse. Men det må tidvis kunne forventes noe fuktige masser under/rundt hytten ved snøsmelting og større nedbørsmengder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Takvann fra enkelte nedløpsrør og takrenner avsluttes ved hushjørner/under hytten, uten å bli ledet bort fra boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales lages system for bortledning av takvann fra nedløp hvis mulig.



TO 2 Grunnmur og fundamenter

Fundament av hovedsakelig av støpte søyler. Synlige deler av fundamenteringen er fjell og andre løsmasser.

Enkelte skjeve pilarer påvist under veranda. Omtalt under annet punkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Skjevheter og svikt i innvendige gulv kan skyldes sig på enkelte pilarer/fundamenter.
- Rundt enkelte fundamenter er det registrert noe utgravede masser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ytterligere undersøkelser anbefales og det kan ikke utelukkes lokale tiltak/utbedringer.



TO 2 Terrengforhold

Hytten er naturlig plassert i landskapet, omgitt av fjell og naturlig vegetasjon.

Hytten er ikke plassert i et område som er utsatt for flom eller jord - /snøskred iht. NVE kart.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Terrengforhold fører til at overflatevann kan ledes til/mot bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Tiltak vedr. terrengforhold er ikke prekært siden bygningen står på piler, men det gjøres likevel oppmerksom på dette. Ny eier må selv vurdere behov for tiltak/utbedring.

Dagens krav sier følgende:

"Terreng rundt byggverk skal planeres med fall utover minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m. Hvor terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen, avskjæringsgrøfter o.l. Takvann må ledes bort i rør eller så langt bort fra byggverket at det ikke fører til fuktpåkjenning av bygningsdeler under terreng."

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannledning av plast (PEL), tilkoblet privat grunnboret brønn.

Hytten har innlagt privat vannforsyning, men det er ukjent for undertegnede om dette er søkt godkjent da hytten ikke har utslippstillatelse. Det er ikke fremvist dokumentasjon på dette.

Hytten har ikke tilkoblet offentlig avløpsnett eller renseanlegg. Bruksvann (gråvann) fra kjøkken og bad ledes ut via avløpsrør under hytten og videre ut til terreng (uten filtrering).

For hytter med innlagt vann fra vannverk, brønn, cisterneanlegg e.l. gjelder kravet om tillatelse for utslipp av gråvann.

For mer informasjon vedr. innlagt vann og utslipp av gråvann fra fritidsboliger, henvises det til Evje og Hornnes kommune.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Boligen har innlagt privat vannforsyning, men det er ukjent for undertegnede om dette er søkt godkjent da boligen ikke har utslippstillatelse. Det er ikke fremvist dokumentasjon på dette.
- Bruksvann (gråvann) fra kjøkken og bad ledes ut via avløpsrør under hytten videre ut til terreng (uten filtrering).
- Brønnvann har ikke dokumentert vannkvalitet, men selger har for øvrig brukt dette som drikkevann.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det må søkes om innlagt vann og tillatelse for utslipp av gråvann. Det må videre kunne påregnes utgifter til søknad og vesentlige kostnader ifm. eventuelle tiltak for utslipp av gråvann iht. kommunens retningslinjer. For mer informasjon vedr. innlagt vann og utslipp av gråvann henvises det til Evje og Hornnes kommune.

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

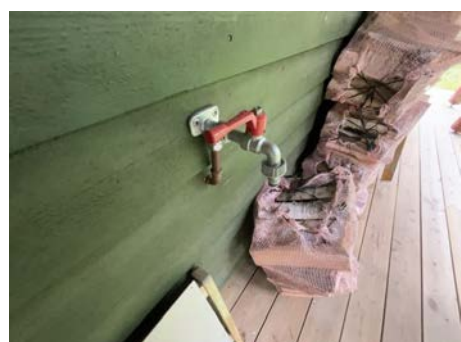
Generelt for Evje og Hornnes kommune:

"Eier du bolighus, hytte, turistbedrift og lignende som ikke er tilknyttet (eller kan tilknyttes) offentlig avløpsanlegg, må du søke kommunen om tillatelse til å slippe ut avløpsvann.

Hvis virksomheten bare slipper ut gråvann, gjelder søknadsplikten bare hvis du har innlagt vann. Med avløpsvann menes avløp fra vannklosett, kjøkken, bad og vaskerom. Med innlagt vann menes vann fra vannverk, brønn og cisterneanlegg som føres innendørs gjennom ledning. Med gråvann menes avløp fra kjøkken, bad og vaskerom"



Ifg. opplysninger fra selger er denne utekranen ikke lengre i bruk. Ny utekran montert under baderomsvindu.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

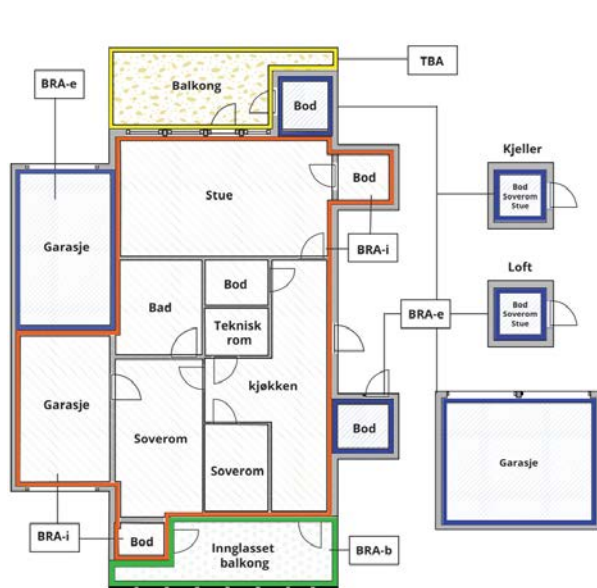
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	65			65	42
SUM	65				42
SUM BRA	65				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang/entré, Bod, Toalettrom, Bad/vask, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Stue/kjøkken		

Kommentar

- Hems har ikke måleverdig areal på grunn av for lav høyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: KONTROLL AV TEGNINGER

- Tegning viser WC-rom ved inngangsparti og bod mot nord, men rommene er noe ombygd og WC-rom fremstår idag som en del av bod. Opprinnelig WC-rom fremstår idag som en del av gang/entre (garderobeskap) og bod.
- Tegning viser veranda mot vest, men denne er noe utvidet mot sør.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: - Ifm. installasjon varmpumpe i 2022 - Utført av Evje Elektroservice AS, dokumentasjon foreligger.

- Ifm. diverse tømmerarbeid 2021/22 - Utført av tømmer Stian Eik, dokumentasjon foreligger.

- Ifm. etablering av grunnboret brønn og div. arbeider med vanninstallasjoner 2021 - Utført av Myhre AS, kontrollert av Rørlegger Aas, dokumentasjon foreligger.

- Ifm. installasjon vannpumpe og ny kurs 2020 - Evje Elektroservice AS, dokumentasjon foreligger.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: - Hems tilfredsstillter ikke forskriftskrav til romhøyde, rom for varig opphold og har vindu som ikke tilfredsstillter krav for direkte rømningsvei.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	55	10

Kommentar

Fritidsbolig

- Vegtgykkelse mellom S-ROM og P-ROM regnes som sekundærareal (S-ROM).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.6.2024	Anders Westgård Hafslund	Takstingeniør
	Inger Bodil Muller	kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4219 EVJE OG HORNNES	35	1	65	0	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet
Adresse			Festekontrakt			Neste justering	Utløpsdato
Mathølvegen 3							
Hjemmelshaver							
Müller Søren Laache							

Siste hjemmelsovergang

År
1999

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.07.2024	Mottatt fra selger via megler (Dato for signert skjema)	Gjennomgått	6	Nei
Tegninger	15.04.1982	Datert tegning fra kommunens byggesaksarkiv mottatt via megler.	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	03.07.2024	Takst verktøy/nettside. (Dato for sist besøk/kontroll)	Gjennomgått	1	Nei
Ordrebekreftelse	05.06.2024	Ordrebekreftelse er sendt. (Dato for utsendt e-post)	Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FQ7529>

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

Mathølvegen 3, 4737 HORNNES

04 Jul 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Mathølvegen 3

Postadresse

Mathølvegen 3

Enhetsnummer

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?

Oktober 1999

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.

Boligen er ei hytte som har vært brukt i ferier og weekender siden 1999

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Klp Skadeforsikring AS-67

Informasjon om selger

Hovedselger

Müller, Søren Laache

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

Boret etter vann. Ble da satt inn trykktank og varmtvannsbereider. eksisterende avløpsrør ble fortsatt brukt da de var ok

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Myhre AS

2.1.6 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

Beskriv feilen og omfanget

Ble utbedret og lagt på ny takshingel

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

2017

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært



- 4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
ble lagt ny shingel på taket og byttet kledning på vegg ved inngangsdør,
- 4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Tømrer Stian Eik
- 4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei
- 4.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 4.2.2 **Årstall**
2021
- 4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
2021 ble ytterdører og vinduer i stue og kjøkken skiftet
- 4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Tømrer Stian Eik
- 4.2.6 **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
- 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**
1999



10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Ble lagt inn strøm

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Evje Elektroservice A.S

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2020

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Lagt inn egen kurs til vannpumpe, slik at vi kan skru av vannet når vi forlater hytta

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Evje Elektroservice

10.2.6 **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

Spesifiser hvilken type

Egen brønn

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

2022

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

installert varmepumpe

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Evje Elektroservice .A.S

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller 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

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Vann inn

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 93717770

Egenerklærings skjema

Name: Müller, Søren Laache Date: 2024-07-04

Identification
 Müller, Søren Laache



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Müller, Søren Laache

04/07-2024
14:50:38

BANKID

SØRMEGLEREN AS, AVD. ADMINISTRASJON
V/NINA MODALSLID
POSTBOKS 33
4611 KRISTIANSAND S

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 17240041
Vår referanse: 3497222/24153423
Bestilling: C3 2024-05-31 (7) 57

Dato
31.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
103561	93	24.9.1979	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4219 EVJE OG HORNNES	35	1	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

Dokumentavgift betalt med kr. 100.
Setesdal sorenskriverembete

DAGBOK FØRT
SEP 19 1956
24.5079 19561
SORENSKRIVAREN I
SETESDAL

FESTEKONTRAKT

mellom

TORA ANDERSEN f. 18.7. 1917 og ektefelle

ROLF ANDERSEN f. 16.6. 1918, felles bopel Lillesand,

som eiere

og

Hans Bjørn Lie ~~XXXXXXXXXX~~
Tegleverksveien 8
4600 Kristiansand

som fester,

er hermed inngått slik FESTE KONTRAKT:

1. Festeren leier en hyttetomt av eiernes eiendom MONEN gnr. 35, bnr. 1 i Evje og Hornnes kommune.
Tomta, som er ca. 750 kvm, er avmerket i marka med jernpåler skiftestener i dens fire hjørner.
Tomta har nr. 39 på kart inntatt i godkjent disposisjonsplan for området.

Punktfeste nr. 65.

2. Festetiden er 30 år regnet fra 31.12. 1972.
Festeren kan kreve festet forlenget for 20 år av gangen så lenge hytta holdes i forsvarlig god stand. Krav herom må festeren skriftlig meddele eierne innen 1. august i siste år av løpende festetid, ellers faller retten bort.
3. Tomta er påvist i marka for festeren.
Festeren har mottatt et eksemplar av områdets disposisjonsplan med kart, beskrivelse og bestemmelser, som festeren således er kjent med.
Festeren plikter å følge disposisjonsplanens forskrifter og bestemmelser ved tomtas utnyttelse, liksom han er berettiget til adkomst, ferdsel m. v. til de i samme plan avsatte fellesområder.
4. Anlegg, som etter planen skal utføres i dens fellesområder — veger, parkeringsplasser og hovedvannledninger — bekostes av eierne.
5. Den årlige festeavgift er kr. 650,—.
For årene 1973 og 1974 betales dog årlig kun kr. 480,—.
Til dekning av planlegging og de under punkt 4 nevnte felles anlegg betaler festeren til eierne en engangs innfestningsavgift med kr. 3.300,—.
Mot betaling til eierne av kr. 1.000,— hver gang salg måtte skje, som ny innfestningsavgift, kan festeren selge festerett med bygning uten eiernes samtykke.
Innfestningsavgiften kr. 3.300,— og festeavgiften for de to første år betales straks ved denne kontrakts underskrift. For senere år betales festeavgiften ukrevet og forskuddsvis innen den 1. november det foregående år
til /D.
Festeavgiften indeksreguleres hvert ~~feste~~ år i samsvar med prosentvis endring i konsumprisindeksen i den forløpne periode. Man bruker indeksen for august måned, første gang 31.12. 1977 med grunnlag i kr. 650,—.
Slik regulering kan også begge parter kreve ved salg av festerett, reguleringen omfatter da såvel avgift som ny innfestningsavgift.
Gjelder prisbestemmelser for fast eiendom, skjer regulering i overensstemmelse dermed.

6. Trær, såvel på tomta som i fellesområder er grunneiernes eiendom. Trær, som må hugges for hyttas plassering, tilfaller grunneierne. Festet endrer ikke beiterettigheter i området, og grunneierne er ikke ansvarlige for skade voldt av dyr på beite.
7. Festeren har ikke adgang til å drive forretningsmessig virksomhet på tomta, så som varesalg o. l.
8. Ved festetidens utløp, eventuelt etter utløpet av forlenget festetid, kan eierne kreve bebyggelsen fjernet og tomta ryddet på festerens bekostning.
9. Blir kontrakten hevet grunnet mislighold fra festerens side, vedtar han å la seg kaste ut fra tomta i overensstemmelse med tvangsfullbyrdelseslovens § 3 nr. 9.
Mislighold foreligger fra festeren, når han ikke etter forfall og påkrav har betalt skyldig avgift, og når han grovt overtrår forskrifter og regler for området.
Skyldige beløp forrenter festeren med 6 % rente p. a.
Grunneierne har 1. prioritets panterett i festeretten og bebyggelsen for et beløp av inntil tre års festeavgift for skyldig festeavgift, renter og andre krav og med rett til å eventuelt kreve tvangsauksjon uten søksmål.
10. Festekontrakten kan tinglyses som heftelse på hovedeiendommen gnr. 35, bnr. 1.
11. Omkostninger ved avtale og kontrakt, derunder provisjon med kr. 600,—, samt stemping og tinglysing bæres av festeren.
12. Denne festekontrakt er utferdiget med likelydende eksemplar til fester og eierne.

Dato 18/9-79
J.nr. 309/79 Ekspedert 18/5
Eveje og Hornes Landstyre

Godtas av meg som fester.

~~Kristiansand 13.09.79~~
Sted og datum.

Hans Bjørn
Underskrift.

Som eiere.

Lillesand, den 13⁰⁹ 1979

Tora Andersen
Tora Andersen

Rolf Andersen
Rolf Andersen

Som hjemmelshaver samtykker jeg i tinglysning herav.

Tor O. Andersen
Tor O. Andersen

Tora og Rolf Andersen, som begge er over 20 år, har undertegnet denne festekontrakt i vårt påsyn. Det samme med Tor O. Andersen, som er f. 15.1.51, og også over 20 år.
D.s.f.

Ellen Trude Olsen 7.10.50 Sundbrunn 13/9-79
Lillesand

Sak 48/71

I samsvar med jordlova § 55 gjør jordstyret ingen merknader til om-søkte utnyttelse og bortfeste.

Etter § 55 i jordlova er denne søknaden behandlet av fylkeslandbruksstyret i Arendal, den 20/9 1979

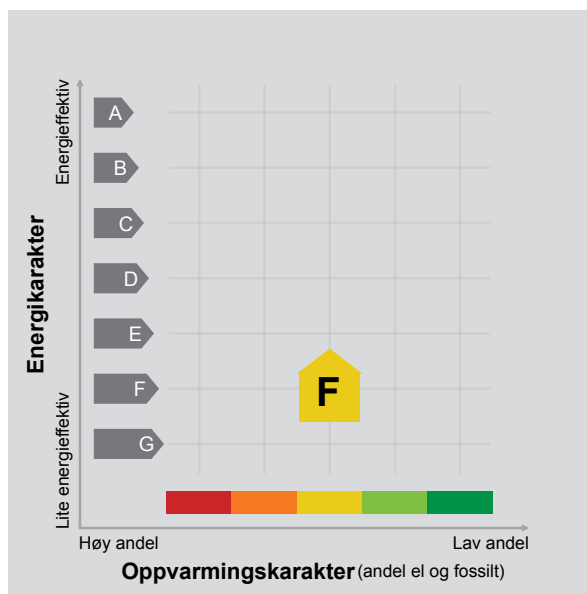
Eveje, 18.9.79.

J. Høgetveit
J. Høgetveit

Arne Kvernø
fylkeslandbrukssjef

ENERGIATTEST

Adresse	Mathølvegen 3
Postnummer	4737
Sted	HORNNES
Kommunenavn	Evje og Hornnes
Gårdsnummer	35
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	65
Bygningsnummer	3403645
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	b585febf-c55e-4e3d-be51-377a7fa5eccb
Dato	31.05.2024



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 2 399 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

2 395 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	3 liter ved

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)

- **Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**
- **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

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1982
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	67
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 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: Mathølvegen 3
Postnummer: 4737
Sted: HORNNES
Kommune: Evje og Hornnes
Bolignummer: H0101
Dato: 31.05.2024 13:24:57
Energimerkenummer: b585febfc55e-4e3d-be51-377a7fa5eccb

Kommunennummer: 4219
Gårdsnummer: 35
Bruksnummer: 1
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 65
Bygningsnummer: 3403645

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 2: 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 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 5: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 6: 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 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 8: 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.

Brukertiltak

Tiltak 9: 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 10: Redusér innetemperatur

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 11: 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 12: 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 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 på varmeanlegg

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

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 oppjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



Eiendom:

Mathølvegen 3, 4737 HORNNES

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.

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

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

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