

Bjørndalen 5

Bjørndalen



Prisantydning: **kr 390 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Bjørndalen - Hytte med enkel standard i naturskjønne og usjenerte omgivelser

OMRÅDE

Bjørndalen

ADRESSE

Bjørndalen 5, 4737 HORNNES

Prisantydning

kr 390 000,-

Omkostninger: **kr 27 250,-**

Totalpris: **kr 417 250,-**

Kommunale avgifter: **kr 2 569,- per år**



BRA-i: 46 m²

BRA Total: 46 m²

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 1973

Soverom: 2

Rom: 3

Etasje: 1

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Festet

Tomteareal: 1500 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

BJØRNDALEN 5

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 33, bnr. 19, ideell andel 1/1
i Evje og Hornnes kommune.

Areal

BRA - i: 46 m²
BRA totalt: 46 m²
TBA: 15 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 46 m² Stue/kjøkken, 2 soverom og toalettrom (med biotoalett)

TBA fordelt på etasje

1. etasje

15 m² Terrasse

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.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Hytten er påbygd noe mindre enn hva som er omsøkt og har noe ulik fasade. Ellers stemmer tegninger overens med bruk av rom.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1500 m²

Tomtebeskrivelse

Naturtomt i skrånet terreng. Flott utsikt over området og mot Bjørndalsvatn fra veranda.

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

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er festet. Grunneier er Einar Jonny Bjørndal og Randi Reiersdal. Årlig festeavgift er pr. 15.01.2024 kr 2 469,00. Neste regulering av festeavgifter er i 2034. Festekontrakten utgår i år 2073. Det gjøres oppmerksom på at det foreligger tinglyst forkjøpsrett for grunneier/og at grunneier skal godkjenne overdragelsen. Til info ønsker ikke grunneier å benytte seg av forkjøpsretten. Se vedlagte festekontrakt.

Festetid

Festekontrakten er 80 år og utløper i 2073. Fester har rett til fornyelse av festekontrakten. Grunneier ønsker ikke å benytte seg av forkjøpsrett.

Regulering av festeavgift

Sist festeavgift ble regulert i 2024, neste regulering av festeavgiften er i 2034.

I tillegg til festeavgiften kommer utgifter for snøbrøyting av parkeringsplass ved fylkesveg, kr 300,- og vedlikehold av veg, kr 606,-.

Avgiften er gjenstand for regulering hvert år.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Det er ikke mulig å innløse festetomten. Festet kan sies opp med 2 års gjensidig oppsigelse.

Viser til festekontrakt vedlagt salgsoppgaven.

Festekontrakt datert

18.09.1993.

Beliggenhet

Fint beliggende hytte i solrike og usjenerte omgivelser i Bjørndalen, ca. 20 minutter fra Evje sentrum. Eiendommen ligger i gangavstand til Bjørndalsvannet med fin badeplass. Her er det både sandstrand og svaberg. I Bjørndalsvannet er det fine forhold for bading, kanopadling og fiske. Fiskekort må kjøpes av grunneier. Området byr også på mange flotte turområder, samt gode forhold for bær- og sopplukking. Fine oppkjørte skiløyper vinterstid fra Tveit, som er få minutter unna med bil. Her er det ca 2,5 mil oppkjørte løyper. Hytta ligger i grei avstand fra Evje sentrum med alle fasiliteter. Her finner man det man trenger av dagligvarer, butikker, restauranter, apotek, vinmonopol og bank. Evje byr også på flere spennende og gøyale aktiviteter for hele familien. Det er ca. 50 meter i luftlinje fra parkeringsplass til hytta på sommerstid. På vinterstid har selger pleid å parkere på egen parkeringsplass ved riksveien, ca. 200 meter luftlinje. Denne brøytes av grunneier.

Adkomst

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

Byggemåte**UTVENDIG**

Hytte oppført i tre, bygd over pilarer/påler som understøtter bjelkelag. Yttervegger har bindingsverk kledd med stående bordkledning. Svakt skrånet saltak teknet med takshingel. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av stål. Nedløpsvann føres videre til terreng. Vinduer med malte karmen og rammer av tre med 2-lags glass. Inngangsdør i form av balkongdør med 2 lags isolerglass. Veranda oppført i tre ut fra stuen som også er inngangspartiet til hytten.

INNVENDIG

Sponplater som gulv på utvidet hyttedel, ellers tregulv eller laminat. Malt eller ubehandlet panel på vegger og i takhimling. Boligen har ildsted tilkoblet mursteinspipe, med nyere innvendig stålør. Profilerte tredører som innvendige dører.

KJØKKEN

Enkel liten kjøkkeninnredning av tre. Innredningen har profilerte fronter og benkeplate av tre. Kjøkkenet har ikke innlagt vann under trykk, dvs. at oppvaskkum må fylles manuelt. Kjøkkenet har ikke fastmonterte hvitevarer.

SPESIALROM

Toalettrom med laminat på gulv og panel på vegger og i tak. Rommet er innredet med biotoalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Hytten har ikke innlagt vann, derav ingen vannrør, kun avløpsrør av plast under vask på kjøkken. Generell luftutskifting i boligen skjer ved naturlig ventilasjon fra veggventiler og ved at vinduer åpnes. Det er ikke innlagt strøm i hytten.

Sammendrag selgers egenerklæring

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon. Fullmaktshaver og fullmaktsgiver har fylt ut

egenerklæringskjema sammen.

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

2.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

2.1.2 Årstall: 2016

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Som del av utvidelse på hytten ble det som tidligere var utedo og bad slått sammen og bygget opp slik det er i dag på egeninnsats.

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

Beskriv feilen og omfanget: Det var en vannlekkasje fra området rundt pipe og inn. Dette er utbedret på egeninnsats og det har siden ikke vært observert ny vanninntrenging. Det har også tidligere vært en vanninntrenging fra bjelke på utsiden av hytten og inn i gang mellom stue og bad. Også dette er utbedret.

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

4.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

4.1.2 Årstall: 2016

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Ny takshingel i forbindelse med utvidelse av hytten lagt på egeninnsats.

4.2.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

4.2.2 Årstall: 2014

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært

4.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Utvidelse av hytten både i front og den ene siden gjort ved egeninnsats. Byggesøknad ble godkjent hos kommunen.

4.3.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

4.3.2 Årstall: 2015

4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært

4.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Ny utvendig kledning på store deler av hytten. Gjort på egeninnsats.

4.4.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

4.4.2 Årstall: 2014

4.4.3 Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært

4.4.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Alle vinduer og inngangsdør i hytten er byttet på egeninnsats.

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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort: Originale påler var av lecablokker som smuldret opp i fuktig jord. Hytten er jekket opp på egeninnsats og pålene er byttet, men det er gjenværende skjvhet i hytten og sprekke dannelse i original mursteinspipe grunnet dette.

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

Beskriv feilen eller endringen: Ny stålpipe installert inne i original pipe utført av fagfolk.

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?: Det har tidligere vært mus inne i hytten, men etter bytte av kledning og installasjon av ny muse sperre har de ikke vært observert. Noe maur har blitt observert i hytten.

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak? Ja

Beskriv hva som mangler og hvorfor: Utvidelse av hytten ble bygge godkjent av kommunen, men usikker på om ferdigattest er levert.

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt? Ja

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.: Utvidelsen av hytten.

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? Ja

Skriv opplysningene her:

Arbeidet med hytten etter utvidelse er ikke ferdig (f.eks manglende rekkverk terrasse). Årstall for arbeid på hytten i egenerklæringen er anslag. Det har tidligere vært ganske flott utsikt mot Bjørndalsvatn som nå har grodd igjen. Dette har vi tidligere fått tillatelse til å gjøre noe med av grunneier på forespørsel. Det er lagt opp strøm til nabohytten, så det er muligheter for oppkobling.

Innhold

Hytte på ett plan som inneholder en liten gang, bad, 2 soverom og stue/kjøkken. Panel på vegger og i tak, tregulv og laminat på alle gulv.

Standard

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Ruben Lossius den 24.10.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. 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 påbyggår, men da med hytte uten innlagt strøm og vann som referansegrunnlag. Bygningen fremstår i hovedsak i normal teknisk stand, men med noe påregnelige avvik mot dagens standard og forskriftskrav, samt enkelte tilstandsvekkelser utover den forventede slitasjen, alder tatt i betraktning, og noe manglende ferdigstillelse av arbeider.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Verandaen mangler rekkverk. Overheng og bjelkelag utover bæresøyler er underdimensjonert. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000
Utvendig > Utvendige trapper: Utvendig trapp er bratt og mangler rekkverk. Kostnadsestimat: Under 10 000
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Høydeforskjell målt på 2 m. lengde var stedvis over 20 mm. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 3 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking: Overgang/skjøt på tekke mellom eldre bygningsdel og påbygd del fremstår noe ufagmessig utført.
Utvendig > Nedløp og beslag: Takrenner har noe feil fall i hovedsak ved påbygg. Det er noe provisorisk anlagt løsning for nedløpsrør og bortledning av takvann. Beslag rundt pipe er noe enkel løsning med svakheter.
Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er noe etterslep på vedlikehold på baksiden av hytten. Kledningen er ikke kuttet rett på baksiden av hytten. Ved stikk kontroll ble det registrert områder med ikke synlig/mulig manglende museband eller andre tiltak for å hindre mus å komme opp bak kledningsbord.
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det ble registrert noe uufagmessig og uferdig arbeid mellom vindtettplater og raftepapp/undertak. Det ble også registrert noe synlige skader etter aktivitet fra fugler, mus eller annet i dette området. Se foto. Takkonstruksjon er ikke musetett. Det er ingen form for inspeksjonsmuligheter av kaldtloft. (ingen loftsluke) Dette medfører risiko for skjulte avvik.
Innvendig > Overflater: Området med sponplater på gulv fremstår som en uferdig løsning. Det mangler ferdigstillelse av list arbeider flere steder innvendig i hytten.
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Da det er registrert noe skjevheter på gulv i hytten kan dette relateres til noe sig i grunn under pilarer som er fundamentert på løsmasser, eller at det er behov for flere pilarer til støtte under

bjelkelag/dragere.

TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører: Enkelte dører tar borti karm/svill. Dør mangler skruer til håndtak eller har slark.

Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom er ikke ferdigstilt. Det mangler listverk ved gulv og i tak m.m. Også omtalt i punkt for overflater.

Tomteforhold > Drenering: Vegetasjon og annet er lagret inntil hyttevegg. Full tilstandskontroll under hytten var ikke mulig å kontrollere på grunn av lagrede gjenstander.

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

Alt som er i hytta under visning følger salget. Dette gjelder også nytt dusjkabinett som ikke er montert.

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap og komfyr på gass.

Moderniseringer og påkostninger

Informasjon fra selger:

- Hytten er utvidet med ca 2 m i lengde, samt i bredden med bad og gang.
- Rominndeling er endret etter utvidelsen.
- Ny terrasse er etablert.
- Takshingel er skiftet.
- Kledning på mesteparten er byttet.
- Alle vinduer og ytterdør er byttet.
- Det er installert ny pipe inne i original mursteinspipe.
- Pilarer som hytten står på er byttet ut.

Alt unntatt pipe er gjort på egeninnsats.

TV/Internett/Bredbånd

Det er ikke TV eller internett på hytta!

Parkering

Det følger rett til to parkeringsplasser, ref festekontrakt. Det er opparbeidet parkering som deles med en annen hytte (plass til 2-3 biler). Denne ligger ca 50m fra hytten i luftlinje. På vinterstid har vi pleid å parkere på egen parkeringsplass ved riksveien (ca200m luftlinje). Denne brøytes av grunneier.

Forsikringsselskap

Knif Trygghet Forsikring AS

Polisenummer

638174.23

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmåling.

Diverse

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

ENERGI

Oppvarming

Vedfyr

Info strømforbruk

0 kr - ikke innlagt strøm!

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 2 569

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Inkludert i kommunale avgifter er feiing (kr 481,25) og renovasjon (kr 2 087,50).

Formuesverdi sekundær

Kr 166 318

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Grunneier opplyser at det i tillegg til festeavgift tilkommer utgifter for snøbrøyting av parkeringsplass ved fylkesveg, kr 300,- og vedlikehold av veg, kr 606,-

Velforening

Selger opplyser at det ikke er velforening i området

Årlig festeavgift

Kr 2 469

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:

4219/33/19:

03.10.1997 - Dokumentnr: 15209 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

Årlig festeavgift: NOK 1 232

Kan ikke overdras uten samtykke av

hjemmelshaver/utleier

Med flere bestemmelser
Bestemmelser om regulering av leien

03.10.1997 - Dokumentnr: 15209 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 80 år
Årlig festeavgift: NOK 1 232
Kan ikke overdras uten samtykke av
hjemmelshaver/utleier
Med flere bestemmelser
Bestemmelser om regulering av leien

31.05.1974 - Dokumentnr: 101440 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4219 Gnr:33 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 508518 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0937 Gnr:33 Bnr:19

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger godkjent byggemelding for oppføring av hytte, datert 12.11.1973, men 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 godkjent søknad om tilbygg til hytte (utvidelse av stue og soverom), datert 26.05.2016, men det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for dette. 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 tillatelse om tiltak for rehabilitering av pipe, datert 03.09.2019. Det foreligger også ferdigattest for rehabiliteringen, datert 10.10.2019.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Det er 1000L vanntank ved hytten som er tiltenkt for å samle opp regnvann, men denne er ikke koblet opp.

Privat vei!

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse, tilhører reguleringsplan Bjørndalsvatn Ø, Bjørndalen, datert 10.12.1973. 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, men kan fritt leies ut.

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 er ikke odel på eiendommen.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset 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 390 000

Totalpris

Kr 417 250

Omkostninger kjøpers beskrivelse

390 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

9 750,00 (Dokumentavgift)
16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 750,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

27 250,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

400 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
417 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer, og at dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

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 rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 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 12 250,-

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

Totalt kr 90 550,00,- 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

Astrid Marit Sæth
Knut Harald Sæth

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

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

Salgsoppgavedato

19.11.2024

















Nabolagsprofil

Bjørndalen 5

Høyde over havet

324 m



Offentlig transport

✈ Kristiansand Kjevik	1 t 10 min	🚗
🚏 Dåsnes Linje 170, 172, 178, 1970, 1972, 1975	14 min	🚗 14.7 km
🚏 Evje rutebilstasjon Linje 170, 172, 175, 178, 1972, 1975	18 min	🚗 18.3 km
🚏 Sveindal Linje 178, 201, 223, 241	8 min	🚗 7.4 km
🚏 Tveit Linje 178	7 min	🚗 7.6 km

Avstand til byer

Kristiansand	1 t 8 min	🚗
Arendal	1 t 33 min	🚗
Stavanger	2 t 54 min	🚗

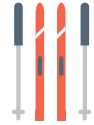
Ladepunkt for el-bil

🚗 Setesdal VGS avd. Hornnes - Agder f...	16 min	🚗
🚗 Recharge YX Byremo	17 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 2.5 km



Alpin

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



Aktiviteter

Aquamarin Vannpark	14 min	🚗
Gokartbanen på Evje	14 min	🚗
Evje Bowling	18 min	🚗
Kyrkjebygd fleirbrukshall (kulturbygg)	27 min	🚗

Sport

⚽ Kylland skoles ballbane 7er Fotball	16 min	🚗 15.4 km
⚽ Hornnes skole Ballspill	16 min	🚗 15.8 km

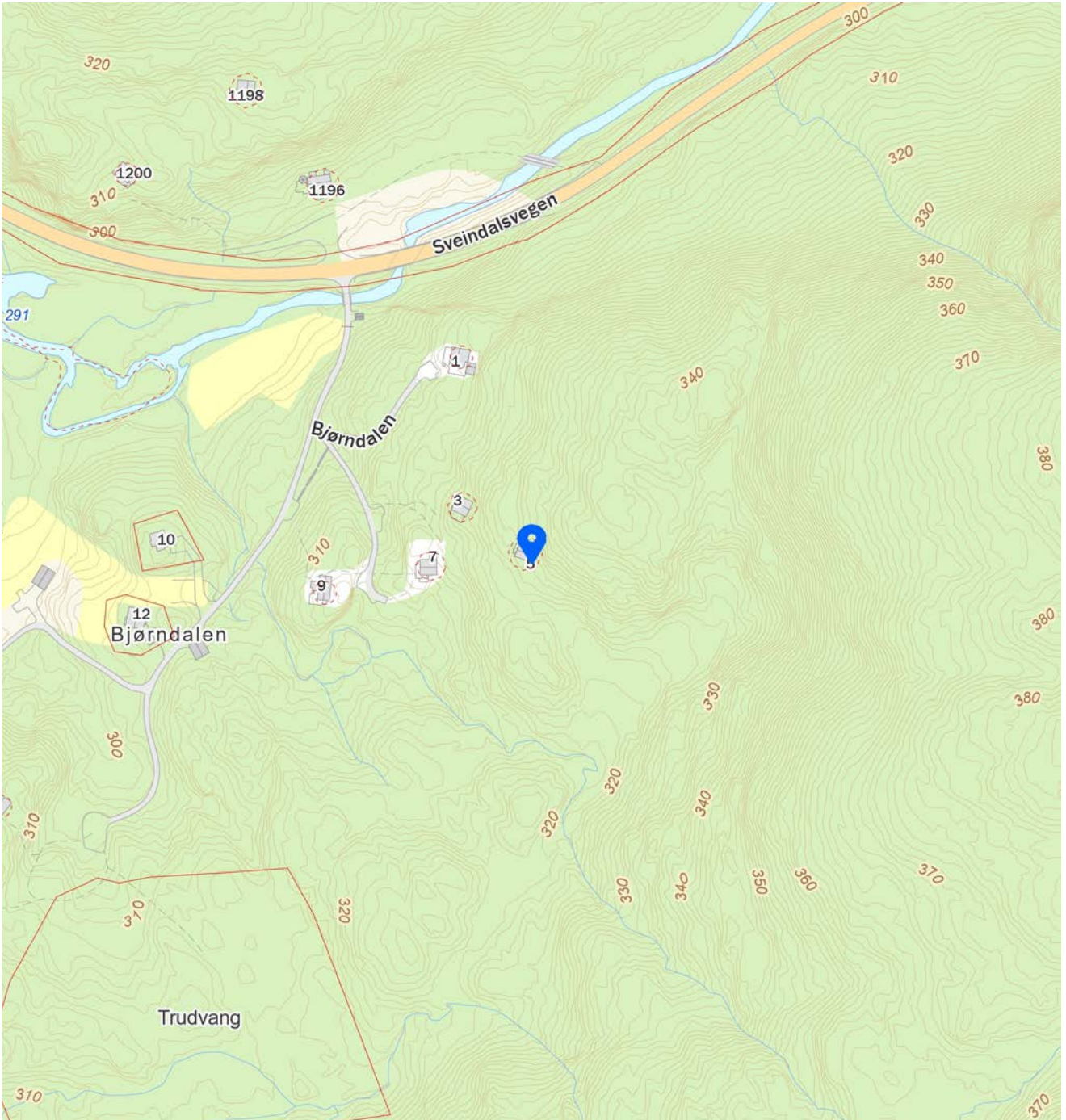
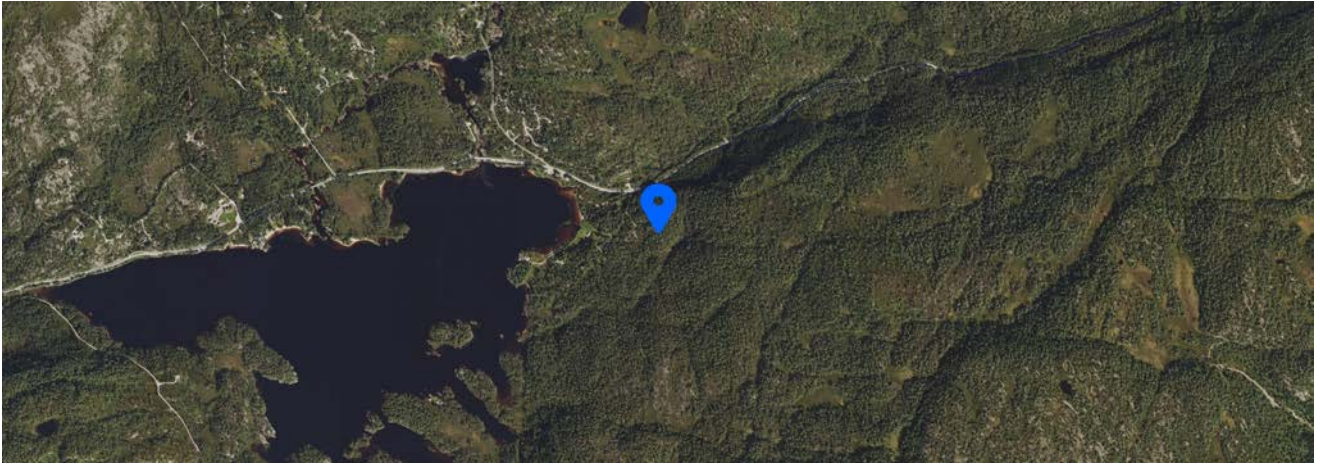
Dagligvare

Joker Dåsnes PostNord	15 min	🚗 14.8 km
Spar Evje	18 min	🚗

Varer/Tjenester

🏪 Vitusapotek Evje	18 min	🚗
🍷 Evje Vinmonopol	18 min	🚗





Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Bjørndalen 5, 4737 HORNNES

 EVJE OG HORNNES kommune

 # gnr. 33, bnr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 46 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 24.10.2024

Rapportdato: 13.11.2024

Oppdragsnr.: 20811-1713

Referansenummer: WP1601

Autorisert foretak: Lossius Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ruben Lossius

Vår ref:



 | Lossius Takst

 Medlem av
Sørlandstakst



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

Norsk takst

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



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

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

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

Om Lossius Takst AS

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

Vi tilbyr blant annet:

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

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



Rapportansvarlig

Ruben Lossius

Uavhengig Takstingeniør

ruben@lossiustakst.no

468 37 434



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter 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

Hytten er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden og påbyggsår, men da med hytte uten innlagt strøm og vann som referansegrunnlag. Bygningen fremstår i hovedsak i normal teknisk stand, men med noe påregnelige avvik mot dagens standard og forskriftskrav, samt enkelte tilstandssvekkelser utover den forventede slitasjen, alder tatt i betraktning, og noe manglende ferdigstillelse av arbeider.

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

Hele rapporten må leses.

Fritidsbolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Hytte oppført i tre, bygd over pilarer/påler som understøtter bjelkelag. Yttervegger har bindingsverk kledd med stående bordkledning.

Svakt skrånet saltak teknet med takshingel. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av stål. Nedløpsvann føres videre til terreng.

Vinduer med malte karmen og rammer av tre med 2-lags glass. Inngangsdør i form av balkongdør med 2 lags isolerglass.

Veranda oppført i tre ut fra stuen som også er inngangspartiet til hytten.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Sponplater som gulv på utvidet hyttedel, ellers tregulv eller laminat. Malt eller ubehandlet panel på vegger og i takhimling.

Boligen har ildsted tilkoblet mursteinspipe, med nyere innvendig stålør.

Profilerte tredører som innvendige dører.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Enkel liten kjøkkeninnredning av tre. Innredningen har profilerte fronter og benkeplate av tre. Kjøkkenet har ikke innlagt vann under trykk, dvs. at oppvaskkum må fylles manuelt.

Kjøkkenet har ikke fastmonterte hvitevarer.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med laminat på gulv og panel på vegger og i tak. Rommet er innredet med biotoalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Hytten har ikke innlagt vann, derav ingen vannrør, kun avløpsrør av plast under vask på kjøkkenet.

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

Det er ikke innlagt strøm i hytten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

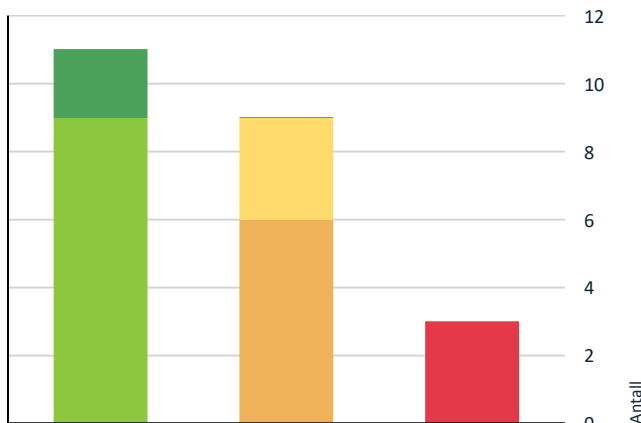
Fritidsbolig

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

Hytten er påbygd noe mindre enn hva som er omsøkt og har noe ulik fasade. Ellers stemmer tegninger overens med bruk av rom.

Sammendrag av boligens tilstand

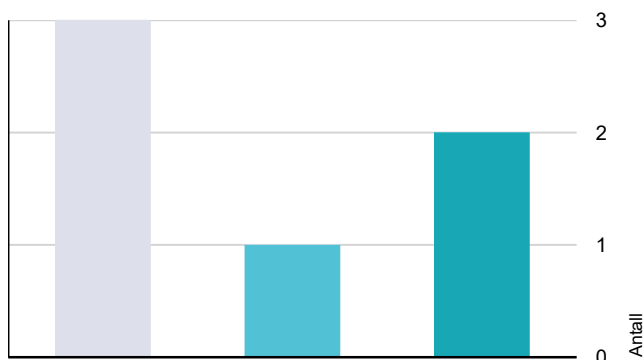
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger opplyser at arbeider som er utført på hytten har foregått over en lengere tidsperiode i forbindelse med opphold på hytten. Årstall som oppgis i egenerklæringsskjemaet og i tilstandsrapporten er derfor kun anslått og ikke eksakte tidspunkt. Arbeider er stort sett utført i form av egeninnsats.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Verandaen mangler rekkverk.

- Overheng og bjelkelag utover bæresøyler er underdimensjonert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Utvendig trapp er bratt og mangler rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er avvik:

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Overgang/skjøt på tekke mellom eldre bygningsdel og påbygd del fremstår noe ufagmessig utført.

Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

- Takrenner har noe feil fall i hovedsak ved påbygg.
- Det er noe provisorisk anlagt løsning for nedløpsrør og bortledning av takvann.
- Beslag rundt pipe er noe enkel løsning med svakheter.

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

- Det er avvik:
- Det er noe etterslep på vedlikehold på baksiden av hytten.
 - Kledningen er ikke kuttet rett på baksiden av hytten.
 - Ved stikk kontroll ble det registrert områder med ikke synlig/mulig manglende museband eller andre tiltak for å hindre mus å komme opp bak kledningsbord.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

- Det er avvik:
- Det ble registrert noe sig i utbygd takkonstruksjon. Dette medfører også stil skjevheter på takrenner etc.
 - Det ble registrert noe ufagmessig og uferdig arbeid mellom vindtettplater og raftepapp/undertak. Det ble også registrert noe synlige skader etter aktivitet fra fugler, mus eller annet i dette området. Se foto.
 - Takkonstruksjon er ikke musetett.
 - Det er ingen form for inspeksjonsmuligheter av kaldtloft. (ingen loftsluke) Dette medfører risiko for skjulte avvik.

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

- Det er avvik:
- Området med sponplater på gulv fremstår som en uferdig løsning.
 - Det mangler ferdigstillelse av list arbeider flere steder innvendig i hytten.

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

- Det er avvik:
- Da det er registrert noe skjevheter på gulv i hytten kan dette relateres til noe sig i grunn under pilarer som er fundamentert på løsmasser, eller at det er behov for flere pilarer til støtte under bjelkelag/dragere.

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

- Det er avvik:
- Enkelte dører tar borti karm/svill. Dør mangler skruer til håndtak eller har slark.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

- Det er avvik:
- Toalettrom er ikke ferdigstilt. Det mangler listverk ved gulv og i tak m.m. Også omtalt i punkt for overflater.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

- Det er avvik:
- Vegetasjon og annet er lagret inntil hyttevegg.
 - Full tilstandskontroll under hytten var ikke mulig å kontrollere på grunn av lagrede gjenstander.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1973

Kommentar
Antatt byggeår ut fra daterte
tegninger.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Svakt skrånet saltak tekket med takshingel. Iflg. selger ble arbeid med nytt tekke utført i form av egeninnsats anslått i perioden ca. fra 2014 til 2016.

Det ble ikke registrert symptom på pågående lekkasje i hytten. Se også selgers egenekklæring.

Helhetsinntrykk, TG 1,

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Overgang/skjøt på tekke mellom eldre bygningsdel og påbygd del fremstår noe ufagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det er ikke prekært med tiltak, siden løsningen fungerer. Ved en senere utskifting av tekke vil det være naturlig å legge nytt tekke uten skjøt. Mulig noe arbeid på undertak/taktro vil være påregnelig her.



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av stål fra ukjent monteringsår. Nedløpsvann føres videre til terreng.

Utført i form av egeninnsats anslått i perioden ca. fra 2014 til 2016.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Takrenner har noe feil fall i hovedsak ved påbygg.
 - Det er noe provisorisk anlagt løsning for nedløpsrør og bortledning av takvann.

- Beslag rundt pipe er noe enkel løsning med svakheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det må påregnes utbedring av fall på takrenner. Avviket må sees i sammenheng med oppretting av sig i takkonstruksjon.
 - Det er påregnelig med tiltak for å bedre nedløpsløsning for takvann.
 - Det anbefales montering av helbeslag rundt pipe.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon kledd med stående bordkledning.

Selger opplyser at store deler av kledningen ble skiftet i forbindelse med arbeid som ble utført i perioden som er anslått til ca. 2014-2016. Det mangler fremdeles noe ferdigstillelse av arbeider.

Kledningen er utlektet for lufting mot konstruksjonen.

Kledningen fremstår i god stand, men stedvis mangler det ferdigstillelse av arbeider eller vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er noe etterslep på vedlikehold på baksiden av hytten.

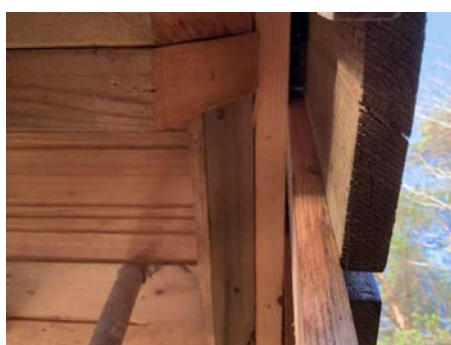
- Kledningen er ikke kuttet rett på baksiden av hytten.

- Ved stikk kontroll ble det registrert områder med ikke synlig/mulig manglende museband eller andre tiltak for å hindre mus å komme opp bak kledningsbord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Ferdigstillelse av arbeider, vedlikehold, og utbedring av andre avvik må påregnes.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Svakt skrånet saltakkonstruksjon oppført mulig av taksperre.
Takkonstruksjon er lukket og kan derfor kun delvis vurderes ut fra hva som var synlig utvendig, samt ved besiktigelse av innvendig himling.

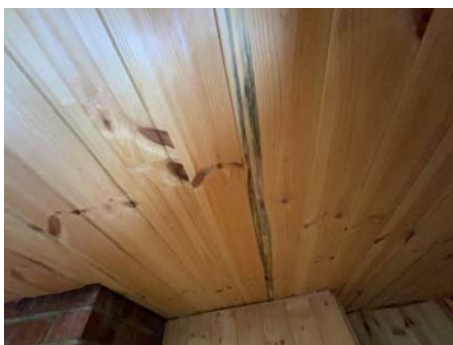
Det opplyses at arbeider med utvidelse av hytten og takkonstruksjon er utført i form av egeninnsats. (ufaglært). Dette kan medføre noe risiko for skjulte avvik eller arbeider som ikke er utført ihht. vanlig byggeskikk/standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det ble registrert noe sig i utbygd takkonstruksjon. Dette medfører også stil skjevheter på takrenner etc.
 - Det ble registrert noe ufagmessig og uferdig arbeid mellom vindtettplater og raftepapp/undertak. Det ble også registrert noe synlige skader etter aktivitet fra fugler, mus eller annet i dette området. Se foto.
 - Takkonstruksjon er ikke musetett.
 - Det er ingen form for inspeksjonsmuligheter av kaldtloft. (ingen loftsluke) Dette medfører risiko for skjulte avvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Oppretting av sig er påregnelig.
 - Konstruksjon bør videre undersøkes. Det bør monteres inspeksjonsluke mot kaldtloft.



Fuktskjolder registrert i tak. Forøvrig tørt på befaringdagen. Antar tidligere lekkasje som beskrevet i egenerklæringskjema.



Vinduer

Vinduer fra 2014 med malte karmen og rammer av tre med 2-lags glass.

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

Vinduer er montert i form av egeninnsats.

Normalt vedlikehold som smøring av bevegelige deler anbefales som årlig rutine.



Tilstandsrapport

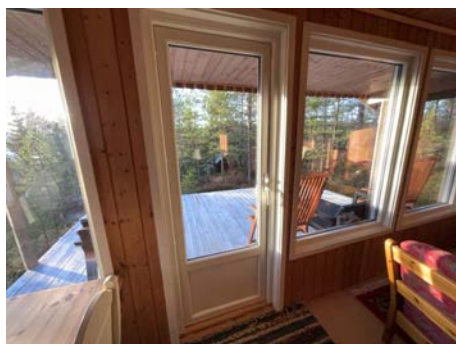
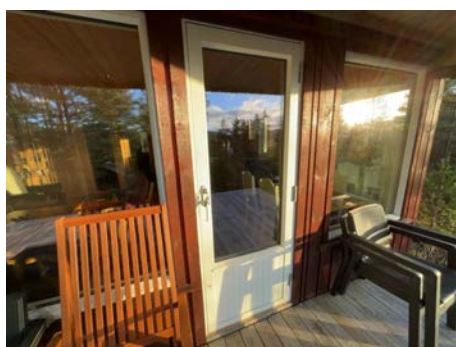


TG 1 Dører

Inngangsdør i form av balkongdør med 2 lags isolerglass.

Det gjøres oppmerksom på at døren er montert i form av egeninnsats. (ikke faglært).

Døren fremstod i god stand og fungerte fint på befaringsdagen.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda oppført i tre i perioden 2014 - 2016. Eksakt årstall er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Verandaen mangler rekkverk.
 - Overheng og bjelkelag utover bæresøyler er underdimensjonert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Rekkverk må monteres.

- Verandaen må fundamenteres og dimensjoneres bedre ved overheng.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport

Utvendige trapper

Provisorisk montert trapp av tre mellom terrasse og terreng.

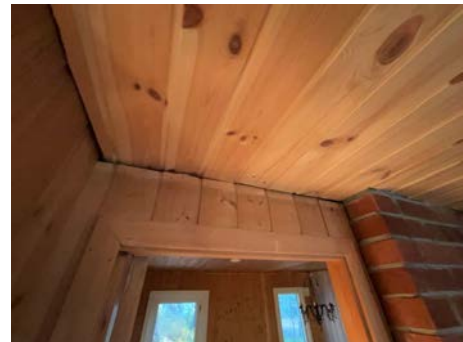
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Utvendig trapp er bratt og mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er påregnelig med montering av ny trapp med rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

Overflater

Sponplater som gulv på utvidet hyttedel, ellers tregulv eller laminat. Malt eller ubehandlet panel på vegger og i takhimling.

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

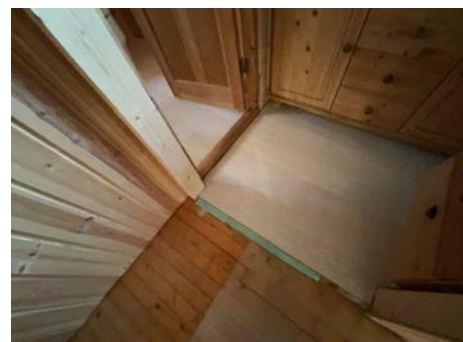
Det ble registrert stedvis noe slitasje i bruksbelastede områder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Området med sponplater på gulv fremstår som en uferdig løsning.
- Det mangler ferdigstilling av list arbeider flere steder innvendig i hytten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er påregnelig med ferdigstilling av arbeider, der dette mangler.



Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskille/bjelkelag av tre.

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

Lydisolering og brannforhold mellom etasjer er ikke kontrollert.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

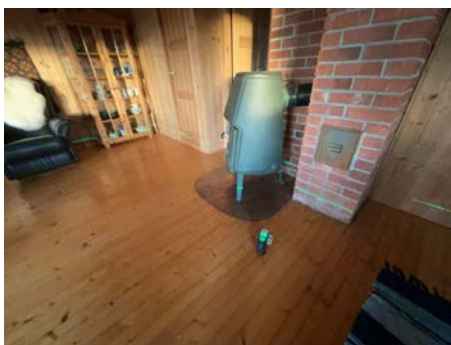
Konsekvens/tiltak

- 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 bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Ny eier må selv vurdere eventuelt behov for oppretting.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Radon

Vedr. radon.

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Hytten befinner seg i et område som har usikker aktsomhet av radon, men da hytten står på påler med god gjennomlufting under bjelkelag vil radonforekomster inne i hytten være minimale eller lite sannsynlig



TG 1 Pipe og ildsted

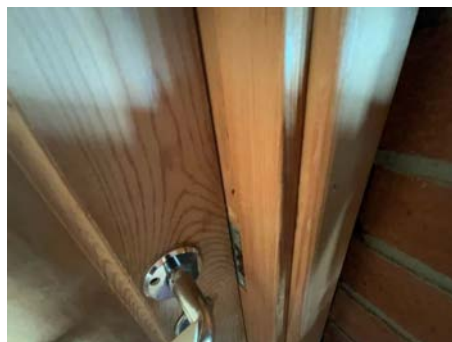
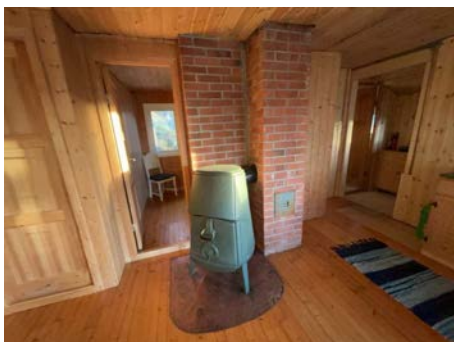
Boligen har ildsted tilkoblet mursteinspipe, med nyere innvendig stålrør.

Innvendig stålrør er montert av fagfolk. Se selgers egenerklæring som også opplyser om årsak til sprekk og utbedringstiltak som er utført.

Ved inspeksjon av utvendige overflater på pipe og brannmur, ble det ikke registrert sprekker eller riss av betydning. Vedovn ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen, men fremstod tilsynelatende i god stand.

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

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Profilerte tredører som innvendige dører.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

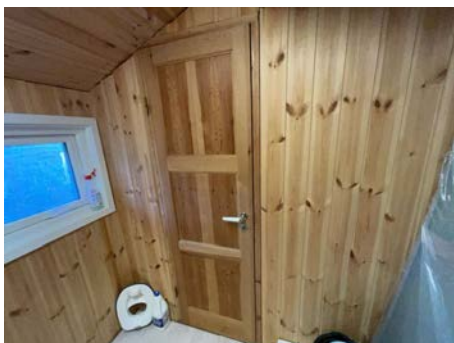
- Enkelte dører tar borti karm/svill. Dør mangler skruer til håndtak eller har slark.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er påregnelig med noe justering samt utbedring av håndtak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Enkel liten kjøkkeninnredning av tre. Innredningen har profilerte fronter og benkeplate av tre. Kjøkkenet har ikke innlagt vann under trykk, dvs. at oppvaskkum må fylles manuelt.

Kjøkkenet har ikke fastmonterte hvitevarer. Løse hvitevarer som gasskomfyr etc. vurderes ikke av takstmannen. Henviser til selger om dette medfølger i salget eller ikke og eventuell tilsand og informasjon om bruk.

Innredning fremstår i god stand, TG 1.

Referansegrunnlag er kjøkken uten innlagt vann og strøm.



Tilstandsrapport



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Naturlig avtrekk fra vindu ved kokesone. Hytten har ikke innlagt strøm, og dermed ingen krav til forsett avtrekk.

TG 1 gis da det er vindu i nærhet av kokesone.



SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med laminat på gulv og panel på vegger og i tak. Rommet er innredet med biotoalett.

Hytten har ikke innlagt vann som står under trykk og rommet har ikke sluk, dvs. at det ikke er et våtrom.

Referansegrunnlag for vurderingen er typisk toalettrom med manuell dusjmulighet.

Overflater fremstår i god stand på gulv, vegger og tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Toalettrom er ikke ferdigstilt. Det mangler listverk ved gulv og i tak m.m. Også omtalt i punkt for overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er påregnelig med ferdigstillelse av arbeider.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ikke montert dusjkabinett vurderes ikke. Det er også ukjent for undertegnede om denne følger med i salget. Henviser til selger.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Hytten har ikke innlagt vann. Ikke videre vurdert.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast besikket under vask på kjøkken.

Normal tilstand for å være hytte uten innlagt vann.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Generell luftutskifting i boligen skjer ved naturlig ventilasjon fra veggventiler 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.



Varmtvannstank

Hytten har ikke innlagt vann, derav ingen varmtvannsbereder. TG settes ikke, kun til informasjon.

Se punkt for vannrør vedr. oppvarming av vann.

Andre installasjoner

Forhold tilknyttet gasskomfyr og kjøleskap vurderes ikke da disse ikke er fastmontert. Henviser til selger i tilfelle dette medfølger salget.

TG settes ikke, kun til informasjon.



Elektrisk anlegg

Hytten har ikke innlagt strøm. Ikke videre vurdert. TG settes ikke, kun til informasjon.

Se også selgers egenerklæring vedr. muligheter.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Selger opplyser at nytt brannslukkeapparat vil bli kjøpt inn før salg. Tilstandsgrad settes med forbehold om at dette utføres.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på

Tilstandsrapport

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Hytten er plassert naturlig i terrenget. Synlige masser under hytten er hovedsakelig av fjell, ellers mulig noe stein, jord, sand og morene. Området rundt hytten er omgitt av naturlig vegetasjon og bergknauser og skråninger.

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 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Hytten ligger i en skråning med naturlig passering av regnvann. Det er hovedsakelig drenerende masser rundt og under hytten eller bergknauser.

Det ble ikke registrert vesentlige mengder med stående vann under eller tett mot hytten, men tilgjengelighet under hytten var begrenset og området under hytten var til dels dekket med lagrede gjenstander, materialer etc.

Synlig tilstand ansees som normal for hytte på påler/pilarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Vegetasjon og annet er lagret inntil hyttevegg.

- Full tilstandskontroll under hytten var ikke mulig å kontrollere på grunn av lagrede gjenstander.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Opprydding av vegetasjon, blader/løv samt lagrede gjenstander ved og rundt hytten må påregnes. Ellers ytterligere undersøkelser og mulig tiltak for å lede vann bort fra hytten.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Hytten står på påler/pilarer fundamentert på fjell, stein, morene/andre løsmasser.

Tilstand for fundamenter var noe vanskelig å vurdere på grunn av lagrede gjenstander. Synlige pilarer fremstår i god stand, men det må mulig påregnes noe oppretting/justering av bjelkelag da det er registrert noe skjevheter i hytten. Se også selgers egenerklæring vedr. tidligere tiltak under hytten.

Ulik bevegelse og etterjustering etter sig er normalt for hytter som delvis står på fjell og delvis løsmasser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Da det er registrert noe skjevheter på gulv i hytten kan dette relateres til noe sig i grunn under pilarer som er fundamentert på løsmasser, eller at det er behov for flere pilarer til støtte under bjelkelag/dragere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Utbedring i område der det er sig er påregnelig. Ellers bør hytten videre undersøkes når det er ryddet. Eventuelle tiltak må mulig påregnes.

TG 0 Terrengforhold

Hytten er naturlig integrert i landskapet, omgitt av bergknauser og skråninger.

Den er ikke lokalisert i områder som er utsatt for flom eller jord- og snøskred.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Hytten har ikke innlagt vann. Vann fylles via medbrakte kanner etc.

Gråvann føres direkte til terreng via vannrør under hytten. Ikke uvanlig løsning for hytter uten innlagt vann. Det er ikke krav om rensing av gråvann for hytter som ikke har innlagt vann.

TG 1 settes for normal tilstand på avløpsrør fra oppvaskkum.



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

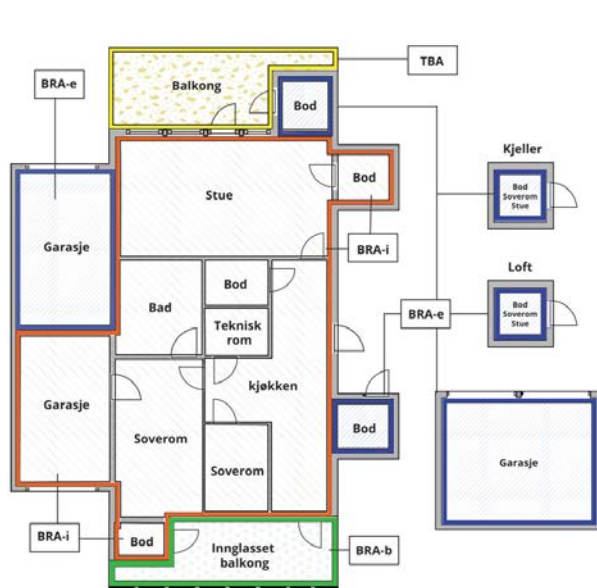
Hva er måleverdig areal?

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.



Carpport 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	46			46	15
SUM	46				15
SUM BRA	46				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Toalettrom		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Hytten er påbygd noe mindre enn hva som er omsøkt og har noe ulik fasade. Ellers stemmer tegninger overens med bruk av rom.

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

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	46	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.10.2024	Ruben Lossius	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4219 EVJE OG HORNNES	33	19		0	1500 m ²	ANNEN AREALKILDE (Ambita)	Eiet
Adresse Bjørndalen 5							
Hjemmelshaver Sæth Astrid Marit, Bjørndal Einar Jonny, Sæth Knut Harald, Reiersdal Randi							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
100 000	1997

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.10.2024	Mottatt fra selger via megler (Dato for signert skjema)	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.11.2024	Takst verktøy/nettside. (Dato for sist besøk/kontroll)	Gjennomgått		Nei
Tegninger (som viser påbygg)	18.06.2015	Daterte tegninger fra kommunens byggesaksarkiv mottatt via megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger (originale)	12.11.1973	Daterte tegninger fra kommunens byggesaksarkiv mottatt via megler.	Gjennomgått		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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/WP1601>

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

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

- Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
 Kjøleskap / kombiskap **(Guss)** Frysenskap / -boks Komfyr/stekeovn/koketopp **(Guss)**
 Oppvaskmaskin Annet: _____
- Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
- Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- TV, radio og musikkanlegg.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenner og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
- Baderomsinnredning,** badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
- Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- Markiser, persiener** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
- Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
- Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

CS

Selgers initialer

Egenerklæring

Bjørndalen 5, 4737 HORNNES

24 Oct 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bjørndalen 5	Bjørndalen 5	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

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

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

Fullmaktshaver fyller ut alene Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

1997-1998

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Knif Trygghet Forsikring AS-80

Informasjon om selger

Hovedselger

Sæth, Christer Andreas



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

2016

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Som del av utvidelse på hytten ble det som tidligere var utedo og bad slått sammen og bygget opp slik det er i dag på egeninnsats.

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

Det var en vannlekkasje fra området rundt pipe og inn. Dette er utbedret på egeninnsats og det har siden ikke vært observert ny vanninntrenging.

Det har også tidligere vært en vanninntrenging fra bjelke på utsiden av hytten og inn i gang mellom stue og bad. Også dette er utbedret.

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

2016

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.7

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

Ny takshingel i forbindelse med utvidelse av hytten lagt på egeninnsats.

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2014

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Utvidelse av hytten både i front og den ene siden gjort ved egeninnsats. Byggesøknad ble godkjent hos kommunen.

4.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.3.2 Årstall

2015

4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Ny utvendig kledning på store deler av hytten. Gjort på egeninnsats.

4.4.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.4.2 Årstall

2014

4.4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.4.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Alle vinduer og inngangsdør i hytten er byttet på egeninnsats.

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

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Originale påler var av lecablokker som smuldret opp i fuktig jord. Hytten er jekket opp på egeninnsats og pålene er byttet, men det er gjenværende skjevheter i hytten og sprekkdannelse i original mursteinspipe grunnet dette.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ny stålpipe installert inne i original pipe utført av fagfolk.



Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det har tidligere vært mus inne i hytten, men etter bytte av kledning og installasjon av ny muse sperre har de ikke vært observert. Noe maur har blitt observert i hytten.

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:

Utvidelse av hytten ble bygge godkjent av kommunen, men usikker på om ferdigattest er levert.

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

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Utvidelsen av hytten.

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Arbeidet med hytten etter utvidelse er ikke ferdig (f.eks manglende rekkverk terrasse). Årstall for arbeid på hytten i egenerklæringen er anslag. Det har tidligere vært ganske flott utsikt mot Bjørndalsvatn som nå har grodd igjen. Dette har vi tidligere fått tillatelse til å gjøre noe med av grunneier på forespørsel. Det er lagt opp strøm til nabohytten, så det er muligheter for oppkobling.

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 94185526

Egenerklærings skjema

Name

Sæth, Christer Andreas

Date

2024-10-24

Identification

 Sæth, Christer Andreas



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Sæth, Christer Andreas

24/10-2024
09:08:52

BANKID

Bjørndalen 5 33/19
Søth


SØRMEGLEREN

Festeavgift pr. <input type="checkbox"/> Kvartal <input type="checkbox"/> Halvår <input checked="" type="checkbox"/> År	Kr: 2469,-	Forfaller: 15/1
Er det restanse? <input type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> NEI	Hvis ja, beløp:	Kontonummer for betaling:
Tas det gebyr for eierskiftet? <input type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> NEI	Hvis ja, beløp:	Kontonummer for betaling:
Mailadresse/tlf.nr. for restanseforespørsel på oppgjørstidspunktet:		
Sist festeavgiften ble regulert:	2024	
Neste regulering av festeavgift:	2034	
Festekontrakt utløper dato:	2073	
Rett til fornyelse:	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Reguleres iht. konsumprisindeksen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Ønsker du å benytte eventuell forkjøpsrett	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Mulighet for innløsning av festetomten?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Eventuelt innløsningsbeløp:	Kr:	
Mailadresse/tlf.nr. for restanseforespørsel på oppgjørstidspunktet:		
Øvrige kjente forhold av betydning for eiendommen:		
Brøyting og vegvedlikehold		

For Einar Jonny Bjørndal

23/10 - 24

Sted, dato

Einar Bjørndal

Signatur

Vi ber også om å få oversendt kopi av gjeldende festekontrakt og eventuelle andre viktige avtaler.

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post holding@sormegleren.no. Straks eiendommen er solgt vil du bli orientert om ny eier.

På forhånd takk!

Festekontrakt for hyttetomter

Returadresse:

Opplysninger som skal tinglyses

1. Eiendommen(e)					
Kommunenr.	Kommunenavn	G.nr.	B.nr.	Festenr.	Underfestenr.
0937	Evje og Hornes	33	19		
Beskaffenhets: <input type="checkbox"/> 1 Ubebygde <input type="checkbox"/> 2 Bebygde		Anvendelse av grunn: <input checked="" type="checkbox"/> F Fritids-eiendom <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> A Annet			

2. Bortfestes av		
Fødselsnr. (11 siffer)/Foretaksnr. (7 siffer)	Navn	Ideell andel
XXXXXXXXXXXX	Einar Jonny Bjørndal	
	Flatebygd	
	4660. EVJE	

3. Til		
Fødselsnr. (11 siffer)/Foretaksnr. (7 siffer)	Navn	Ideell andel
XXXXXXXXXXXX	Knut Tallaksen	
	Medn. 1A	
	4647 Brunnsås	

4. Festeavgift pr. år
Kr 1232,-

5. Festetid	
Antall år 80	Regnet fra (dato)

6. Panterett for festeavgiften	
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil	års forfalt festeavgift
Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter	

7. Supplerende tekst
Kun opplysninger som skal tinglyses Erstatter tidligere tinglyst leiekontrakt mellom Marthe Bjørndal og Knut Tallaksen på parsel nr 37

Følgende skal ikke tinglyses:

8. Tomtas beliggenhet

Festet gjelder

a) punktfeste

på eiendom .. g.nr., b.nr.

Koordinat avmerket på plankart

x = y =

Tomta gis nr. i hyttefelt.

b) Feste av avgrenset areal

på eiendom *Bamsd* g.nr. *33*, b.nr. *2*

Tomta er oppmålt jfr. vedlagte delingsforretning hvor tomtas grenser er angitt.

Sjøgrunn er ikke inkludert i tomta.

9. Bebyggelse

Fester gis rett til å sette opp et fritidshus som skal plasseres etter anvisning fra bygningsrådet. For øvrig vises til reguleringsbestemmelsene for området.

Enhver bygningsmessig endring, ytterligere bebyggelse eller utvidelser krever bortfesters samtykke. Fremleie er ikke tillatt uten bortfesters samtykke.

10. Oppsigelse

Festetiden er 80 år, jfr. pkt.5

Deretter kan festet sies opp med 2 års gjensidig oppsigelse.

11. Innløsning

Festeren kan kreve innløsning av tomta på de vilkår som tomtefesteloven til enhver tid gir adgang til (for tiden når det er gått 50 år av festetiden, med minst 1 års varslingstid).

Innløsningsretten gjelder likevel ikke dersom festetomta ligger til et familie- eller kombinasjonsbruk hvor festeinntektene utgjør en nødvendig del av inntektsgrunnlaget.

12. Festeavgiftens betaling og regulering

Festeavgiften betales forskuddsvis innen *15. januar* hvert år. Avgiften reguleres automatisk så ofte som tomtefesteloven tillater – for tiden hvert 10. år fra kontraktsinngåelse.

Ved kontraktsinngåelsen velges reguleringsmåte:

enten

a)

Festeavgiften kr..... er en avkastning av tomteverdi kr.....pr. i dag

beregnet etter.....%.

Tomteverdien skal justeres i samsvar med prisen på lignende tomter i distriktet på regulerings-tidspunktet.

Festeavgiften skal gi en rimelig avkastning av den til enhver tid gjeldende tomteverdi.

eller

b)

Festeavgiften skal reguleres i samsvar med endringer i konsumprisindeksen og beregnes ved å benytte indekstallet for juni året før ny avgift trer i kraft, og indekstallet for juni før avgiften sist ble regulert eller fastsatt.

Dersom konsumprisindeksen ikke blir opprettholdt i hele festetiden, anvendes den indeks som avløser konsumprisindeksen.

Skulle eieren ønske å la det gå mer enn 10 år mellom reguleringene for å få samtidig regulerings-tid for alle festekontrakter på sin grunn, skal ikke festeren kunne motsette seg dette.

13. Grunnlagsinvesteringer og avgifter

Ved kontraktens underskrift betales andel av fellesinvesteringene:

Anlegg for vannforsyning	kr
Anlegg for avløp og renovasjon	kr
Anlegg av veg og parkering	kr
Plankostnader		
.....	kr
.....	kr
<hr/>		
Andel grunnlagsinvesteringer	kr

Festeren forplikter seg til å betale avgift til eieren eller kommunen for utført renovasjon, vann og kloakktjenester.

I tillegg til dette kommer eventuelt utgifter til vedlikehold av veg og snøbrøyting. Avgiften er gjenstand for regulering hvert år.

Første år er ovennevnte avgifter:

Renovasjon	kr
Vann/kloakk	kr
Veg og/ eller snøbrøyting	kr	409,-
<hr/>		
Sum	kr	409,-

Dersom det kommer offentlig pålegg om å bygge anlegg i forbindelse med vann, avløp, renovasjon o. a. forplikter fester seg til å dekke sin del av disse kostnadene.

14. Veg, adkomst, parkering etc.

For å komme til sin hytte, gis festeren rett til å benytte eksisterende veger på bortfesterens eiendom. Der det ikke er veg og adkomstveg blir anlagt, plikter festeren å være med og dekke opparbeidelseskostnadene. Festeren må også være med og dekke vedlikeholdskostnader for veg som han bruker.

Parkering foregår etter avtale med bortfester.

15. Hogst, terrengbehandling, jakt, fiske, beite m.v.

a) Punktbeste

Festeren har ikke rett til å hogge trær, opparbeide veg, anlegg, el. ledning eller telefonledning, foreta utgraving eller oppdemming i anledning vannforsyning uten tillatelse fra bortfester. Bortfester kan drive hogst i området, men plikter da å ta hensyn til hytter, bl. a. slik at området ikke blir snauhogd. Fester kan i rimelig grad kreve å få fjerne trær som hindrer utsikt.

b) Feste av et avgrenset areal

Festeren har råderett over tomta, dog slik at større inngrep på tomta ikke kan foretas uten samtykke fra bortfester. Trær på tomta kan bare fjernes med samtykke fra bortfester.

Festeretten gir ingen rett til jakt, fangst eller fiske på bortfesterens eiendom.

Festeren må finne seg i at det beites på området. Det er ikke tillatt å drive forretningsmessig virksomhet på tomta/hytta.

16. Framtidig utvikling

Bebyggelse i reguleringsområdet utover det som er angitt i reguleringsplan datert, er ikke tillatt med mindre reguleringsplanene blir endret. Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot framføring av kabler for elektrisitet eller fjernsyn, og festeren forplikter seg til fritt å la eventuelle luftkabler, ledninger eller jordkabler for slike anlegg passere over sin tomt, såfremt han ikke selv bekoster meromkostningene med å overføre luftkablene/luftledningene til jordkabler over sin tomt.

17. Byggeplikt

Kontrakten opphører hvis tomta ikke er bebygd innen år fra kontrakten er inngått.

18. Overføring av festerett

Overføring av festeretten kan bare skje sammen med bebyggelsen og med samtykke av bortfester.

Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Forkjøpsrett kan gjøres gjeldende etter tomtefestelovens bestemmelser, jfr. § 16 a.

19. Opphør

Dersom festetiden løper ut uten at ny avtale er inngått, kan bortfester kreve bebyggelsen fjernet på festerens bekostning, jfr. for øvrig tomtefestelovens §§ 19-21.

20. Mislighold – heftelser

Ved vesentlig mislighold av kontrakten kan kontraktsforholdet heves.

Bortfester har adgang til å beregne morarente etter L. 17. des. nr. 100 1976 § 3 fra krav om innbetaling er sendt og til betaling skjer. Rentefoten er for tiden 18%.

Bortfester plikter å sørge for pantefrafall på den tomt som denne festeavtalen gjelder. Tomta skal være heftelsesfri med unntak av ovenfor nevnte panterett.

21. Tinglysning

Alle omkostninger ved tinglysning og lovbestemte gebyrer ved opprettelse og overføring av denne kontrakt bæres av fester.

22. Kontraktsforutsetning

Denne kontrakt er betinget av at evt. nødvendig delingstillatelse og konsesjon blir gitt.

23. Tvist

Tvist om forståelsen av denne kontrakt avgjøres ved voldgift. Sorenskriveren i

Seterdal

oppnevner 3 voldgiftsmenn og utpeker formann.

24. Andre bestemmelser

*Utgifter til snobruytting, av park. plass
deles på hytteeierne.*

Det er med til 2 parkeringsplasser

Denne kontrakt er utstedt i 2 – to – eksemplarer hvorav bortfester og fester har ett hver.

25. Underskrifter

Eie

den

18/9

19 *93*

Einar Bjørndal

Bortfester

Wit Pallmann

Fester

Undertegnede attesterer at denne kontrakt er underskrevet av bortfester og fester og at begge er over 18 år.

1. *Rigmor af Flaak*

personnr. ~~020531511~~

2. *Jaqueline Lepstad*

personnr. ~~4127113127~~



Skatteetaten

Dato
23.10.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4219 EVJE OG HORNNES

Gnr 33 Bnr 19 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Bjørndalen 5, 4737 HORNNES

Formuesverdi for inntektsåret 2022: kr 166 318

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Utskrift frå Evje og Hornnes bygningsråds protokoll.

Sak 235/73:

Byggjemelding frå Bjørg og Knut Tallaksen, Kristiansand om oppføring av hytte på tomt nr. 37 på Martha Bjørndal sin eigedom gnr. 33 - bnr. 2. Grunnflate av hytta er 38 m².

Framlagt: 2 stk. byggjemeldingar, 2 sett teikningar, 1 stk. brosjyre for NGP hytte-do som hytta skal ha, skriv av 18/9-73 og 19/9-73 frå Knut Tallaksen og fotostatkopi av skriv av 25/9-73 frå Knut Tallaksen til herredsaqronom Høgetveit.

Bygningssjefen finn å kunne avgjere denne sak åleine i samsvar med vedtekt til § 14 i bygningslova.

Vedtåk:

Byggjeplanen blir godkjent på vilkår av at arbeidet blir utført i samsvar med teikning og byggjemelding, og elles i samsvar med bygningslov, byggjeføresegner og gjeldende vedtekter.

Hytta må målast/beisast med naturvenlege farger. Kvite- og eller lyse listverk må ikkje nyttast.

Til avtrede må nissedoen nyttast.

Byggjeløyve er gitt på vilkår av at det ikkje kjem protestar frå naboane, og på dei vilkår som vegsjefen i Aust-Agder har sett.

Rett utskrift:

Evje 12/11 1973

Synneve Voigt
Synneve Voigt



Evje og Hornnes kommune
Drift og forvaltning

Knut Harald Sæth

Egsveien 13
4615 Kristiansand S

Vår ref:
2016/358 – 2

Saksbeh:
Olav Morten Hegglund, ☎ 991 69 377
E-post: olav.morten.heggland@e-h.kommune.no

Arkivkode:
33/19

Dato:
26.05.2016

Søknad om tilbygg til hytte på gnr 33 bnr 19, Bjørndalsvann. Tiltakshaver: Knut Harald Sæth etter plan- og bygningsloven § 20-4.

SAKSOPPLYSNINGER

Søknad datert 13.05.2016 om oppføring av tilbygg, bruksareal på 15,5 m².

Byggested: Gnr 33, bnr 19, Bjørndalsvann, 4737 HORNNES
Tiltakshaver: Knut Harald Sæth, Egsveien 13, 4615 Kristiansand S

- Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i hht. plan- og bygningslovens § 21-3. Det er ikke innkommet bemerkninger til saken.
- Vilkårene for å behandle saken i hht. plan- og bygningslovens § 20-4 er etterkommet.

BYGNINGSMYNDIGHETENS KOMMENTAR

Søknaden er gjennomgått og funnet i orden. Byggemeldingsgebyr kr. 1376,- betales Evje og Hornnes kommune, jfr. § 33-1 i plan og bygningsloven. Bankgiro vil bli tilsendt. Vi gjør oppmerksom på at det er tiltakshavers ansvar å sørge for at arbeidet blir utført i samsvar med gjeldende lover og regler.

Merknader:

Søknaden gjelder utvidelse av stue og soverom.

Generelle bestemmelser

- Er ikke arbeidet igangsatt innen 3 år etter at meldingen er sendt kommunen, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningslovens § 96.
- Tiltakshaver må varsle kommunen når arbeidet igangsettes og når det er ferdig.
- Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens § 15 og forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremsettes skriftlig innen 3 uker etter at vedtak er fattet.

Med hilsen

Olav Morten Heggland
ingeniør



ODDE SAGBRUK AS
General Holms veg 7
4735 EVJE

Att. Dagfinn Madsen

Vår ref.:

2019/963 -2

Saksbehandler:

Olav Morten Heggland
Olav.Morten.Heggland@e-h.kommune.no

Dato:

03.09.2019

Gbnr. 33/19 - Svar på søknad om rehabilitering av pipe, Bjørndalen 5. Tiltakshaver: Knut Harald Sæth

Dette vedtaket er fattet med hjemmel i delegasjonsvedtak av 13.12.2018.

Tillatelse til tiltak i ett trinn – Gbnr. 33/19, Bjørndalen 5.

DELEGASJONSSAK:

Kommunen gir tillatelse til søknad om rehabilitering av pipe med tegninger, kart og beskrivelser mottatt 02.09.2019, jf plan- og bygningsloven (pbl) § 20-3.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Det må ikke utføres arbeider ut over de som omfattes av tillatelsen.

Denne tillatelse, herunder de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen. Eventuelle endringer må søkes om og godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres.

<ANSVAR

Ansvarlige foretak må sende kommunen erklæring om ansvarsrett før arbeidene de skal være ansvarlige for utføres. Vi anbefaler at erklæringene sendes via ansvarlig søker

Ansvarlig søker må til enhver tid sørge for at gjennomføringsplanen er oppdatert, og sende den til kommunen.

<KONTROLL

SØKNADEN

Søknaden gjelder rehabilitering av pipe.

SAKSGANG/HISTORIKK

NABOFORHOLD OG ANDRES KOMMENTARER

UTTALELSE FRA ANDRE MYNDIGHETER

PLANGRUNNLAG

VEG OG ATKOMST

UTEOPPHOLDSAREAL OG PARKERINGSLØSNINGER

VISUELL UTFORMING

BELIGGENHET OG HØYDEPLASSERING

SIKKERHET MOT FARE

FORHOLDET TIL UTVALGTE NATURTYPER

VANN- OG AVLØP

DISPENSASJONER

OPPSUMMERING OG KONKLUSJON

GEBYR

Beskrivelse	Antall	Beløp
Søknad	1	1496
Totalt gebyr å betale		1496

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Med hilsen
Evje og Hornnes kommune

Torgeir Hodne
enhetsleder drift og forvaltning

Olav Morten Heggland
byggesaksbehandler

Brevet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift.

Kopi: Knut Harald Sæth, Egsveien 15, 4615 Kristiansand S

Generell informasjon til tillatelser

FORHOLDET TIL ANNEN LOVGIVNING OG PRIVATE RETTSFORHOLD

Tillatelsen er gitt i henhold til plan- og bygningslovgivningen og gir ikke uten videre rett til å bygge i forhold til annen lovgivning eller privatrettslige forhold, jf pbl § 21-6.

BORTFALL AV TILLATELSE

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf pbl § 21-9. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges, jf pbl § 21-9 første ledd.

KONTROLL, GJENNOMFØRINGSPLAN OG TILSYN

Ansvarlige kontrollforetak skal sørge for at nødvendig kontroll blir gjennomført og dokumentert, jf pbl § 24-2.

Gjennomføringsplanen skal til enhver tid være oppdatert. Ved tilsyn skal denne kunne fremvises. Plan- og bygningsmyndighetene har plikt til å føre tilsyn med at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, jf pbl § 25-1. Plan- og bygningsmyndighetene skal føre tilsyn i slikt omfang at den kan avdekke regelbrudd. Ved vesentlig avvik må planene omarbeides med sikte på ny behandling.

AVFALL

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med avfallsplan kan plan- og bygningsmyndighetene ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd ved avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

FERDIGATTEST (TEGNINGER AV UTFØRT TILTAK OG ENDELIG PLASSERING)

Tiltaket tillates ikke tatt i bruk før kontrollansvarlig for utførelsen har sørget for sluttkontroll og plan- og bygningsmyndighetene deretter har utstedt ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse.

Plan- og bygningsmyndighetene skal ha tegninger som viser tiltaket slik det er utført. Eventuelle endringer fra tidligere godkjente tegninger skal identifiseres, slik at plan- og bygningsmyndighetene kan vurdere endringene før ferdigattest gis, jf byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2.

Plan- og bygningsmyndighetene kan unntaksvis utstede midlertidig brukstillatelse når vilkårene i plan- og bygningsloven § 21-10 foreligger.

Orientering om klageadgang

Vedtaket kan påklages, jf plan- og bygningsloven § 1-9 jf forvaltningsloven §§ 28 og 29.

KLAGEFRIST

Klagefristen er 3 uker fra den dag vedtaket kom frem til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. En eventuell klage skal sendes til <ANGI>.

Dersom det klages så sent at det kan være uklart om det er klaget i rett tid, bes det oppgitt når vedtaket kom frem. Om det er særlige grunner til det, kan du få forlenget klagefristen ved forespørsel, jf forvaltningsloven §§ 29-32. Dersom klagen blir sendt etter 3 uker fra vedtaket ble mottatt, kan den bli avvist. Du bør derfor opplyse hvorfor du ikke kan lastes for en eventuell forsinkelse.

KLAGENS INNHOLD OG FORM

Klagen skal være undertegnet, angi hvilket vedtak det klages over, hvilke endringer som eventuelt ønskes, og hvilke grunner som anføres for klagen, jf forvaltningsloven § 32. Klagen bør også nevne eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for bedømmelsen av klagen.

ANMODNING OM UTSATT IVERKSETTELSE FOR GJENNOMFØRING AV TILTAKET

Selv om det er klagerett kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det er adgang til å søke om å få utsatt iverksettelse av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort, jf forvaltningsloven § 42.

INNSYN I SAKSDOKUMENTENE

Med de begrensninger som fremgår av forvaltningsloven §§ 18 og 19, har du rett til å se dokumentene i saken.



ODDE SAGBRUK AS
General Holms veg 7
4735 EVJE

Att. Dagfinn Madsen

Vår ref.:
2019/963 -4

Saksbehandler:
Olav Morten Heggland
Olav.Morten.Heggland@e-h.kommune.no

Dato
10.10.2019

Gbnr. 33/19 – Svar på søknad om ferdigattest for rehabilitering av pipe, Bjørndalen 5. Tiltakshaver: Knut Harald Sæth

Vi viser til søknad om ferdigattest for rehabilitering av pipe mottatt 09.10.2019.

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling, jf byggesaksforskriften § 8-1.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at kommunen, om det viser seg å være behov for det, kan gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering eller utførelse i inntil fem år etter ferdigattest, jf plan- og bygningsloven § 23-3 syvende ledd. Ansvarlige foretak må oppbevare dokumentasjon om tiltaket i fem år etter ferdigattest.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

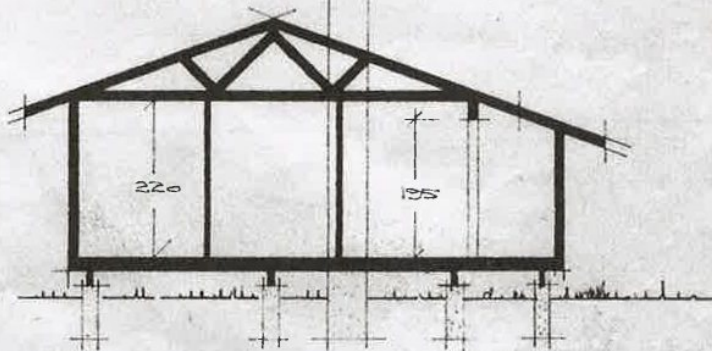
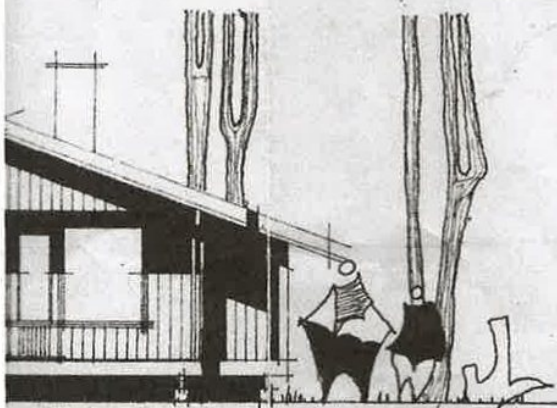
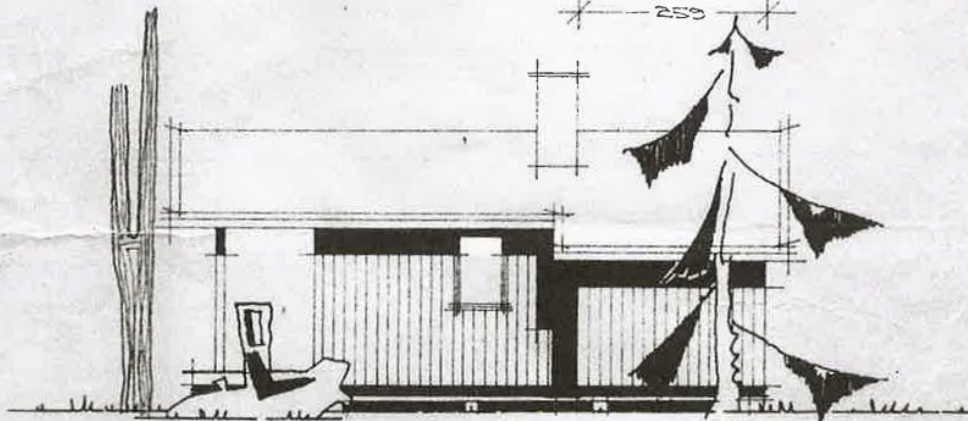
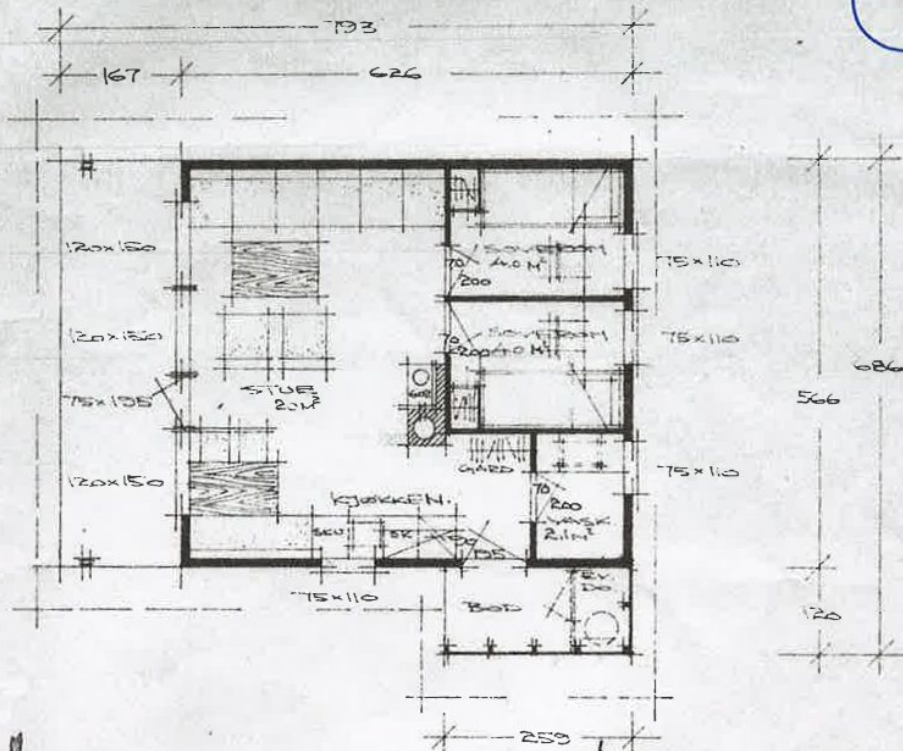
Med hilsen
Evje og Hornnes kommune

Olav Morten Heggland
byggesaksbehandler

Brevet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift.

Kopi: Knut Harald Sæth, Egsveien 15, 4615 Kristiansand S

54



BYGGERRE

BYGGEPLASS

GEIR 38m²

**G. BLOCK
WATNE**

AKSJESELSKAP
TELEFON 54 080 - SANDNES

TEGN.

KONTR.

MÅL

DATO

KUNDE NR.

TEGN. NR. 124880
BW3

DAT. SIGN Tegn. [redacted] kan helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utarbeidning av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.

Til bygningsmyndighetene

(Avvik fra fasadetegningene)

Rekkverket rundt terrassene skal utføres i tre og som på eksisterende hytte (ikke i glass som på fasadetegningene).

I tillegg er terrassen mot sør redusert (reduksjonen markert med kryss).

Beste hilsen

Knut Harald Sæth

Utskrift frå Evje og Hornnes bygningsråds protokoll.

Sak 235/73:

Byggjemelding frå Bjørg og Knut Tallaksen, Kristiansand om oppføring av hytte på tomt nr. 37 på Martha Bjørndal sin eigeedom gnr. 33 - bnr. 2. Grunnflate av hytta er 38 m².

Framlagt: 2 stk. byggjemeldingar, 2 sett teikningar, 1 stk. brosjyre for NGP hytte-do som hytta skal ha, skriv av 18/9-73 og 19/9-73 frå Knut Tallaksen og fotostatkopi av skriv av 25/9-73 frå Knut Tallaksen til herredsaeronom Høgetveit.

Bygningssjefen finn å kunne avgjere denne sak åleine i samsvar med vedtekt til § 14 i bygningslova.

Vedtøk:

Byggjeplanen blir godkjent på vilkår av at arbeidet blir utført i samsvar med teikning og byggjemelding, og elles i samsvar med bygningslov, byggjeføresegner og gjeldende vedtekter.

Hytta må målast/beisast med naturvenlege farger. Kvite- og eller lyse listverk må ikkje nyttast.

Til avtrede må nissedoen nyttast.

Byggjeløyve er gitt på vilkår av at det ikkje kjem protestar frå naboane, og på dei vilkår som vegsjefen i Aust-Agder har sett.

Rett utskrift:

Evje 12/11 1973

Synneve Voigt
Synneve Voigt

V E D T E K T E R

1. Bebyggelse:

Det kan ikke føres opp mere enn en hytte og eventuelt ett tilhørende uthus på hver tomt. Den skal plasseres slik at merket i marken faller innenfor hytten. Hyttene skal være av god bygningsmessig standard. Fargene skal være rolige og stå i liten kontrast til omgivelsene.

2. Renovasjon og sanitære forhold:

Det skal bygges privet av typen Nissedo til hver hytte, og denne skal nyttes etter foreskriftene. Sjøppel has i standardiserte sekker og leveres i søppelbu. Grunneieren er ansvarlig for at søppelen blir hentet og levert på godkjent plass. Videre mener en at organisert henting av privetkompost vil være beste løsning. Grunneieren er villig til å påta seg dette etter nærmere avtale med hytteeierne.

Komposten skal fortrinsvis nyttes til gjødsel. Ellers må hytteeierne innordne seg under de til en hver tid gjeldende kommunale forordninger til renovasjon.

3. Adkomst:

Veier og parkeringsplasser bygges som planlagt. Ingen hytte skal ligge mere enn 200 m. fra vei. Hver tomt skal disponere minst 50 kvm. parkeringsplass.

Materialer o.l. kan kjøres fram til tomten med traktor etter anvisning fra grunneier.

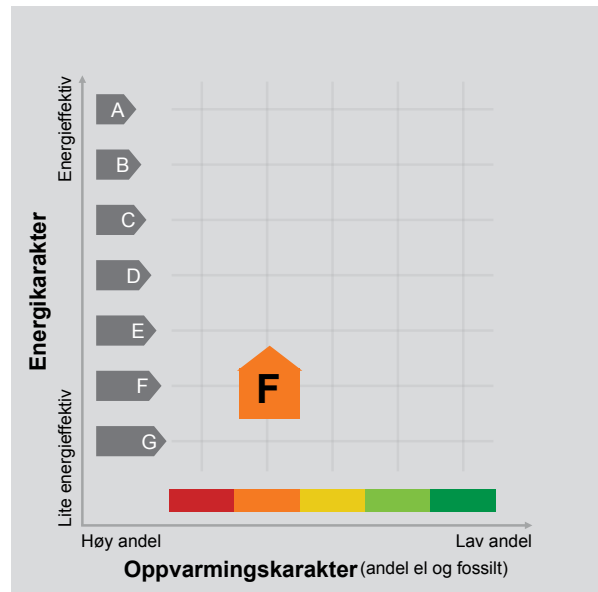
4. Bygge- og fellesarealer:

Det går fram av detaljkartene hva som er bygge- og hva som er fellesarealer. Det må ikke deles fra grunn til hyttetomter utenfor byggeområdene. Dyrket og dyrkbar mark kan brukes til jordbruksdrift om det skulle bli aktuelt.

5. Hytteeierne har ingen generell jakt- fangst- eller fiskerett. Slike rettigheter må i tilfelde avtales med grunneieren.

ENERGIATTEST

Adresse	Bjørndalen 5
Postnummer	4737
Sted	HORNNES
Kommunenavn	Evje og Hornnes
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	19
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	167771564
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-49670
Dato	12.11.2024



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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)

- Montering tetningslister


- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

- Slå el.apparater helt av

- Bruk varmtvann fornuftig

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima 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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1973
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	46
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

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

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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


(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Riktige opplysninger er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Etterisolering av yttervegg

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

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 vegg.

Tiltak utendørs

Tiltak 4: 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 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 7: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener 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 snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: 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 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 på varmeanlegg

Tiltak 19: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttet kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts 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 programmeres inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	TALLAKSBU	Beregnet areal	199.9
Etablert dato	31.05.1974	Historisk oppgitt areal	1500
Oppdatert dato	11.01.2024	Historisk arealkilde	Annen arealkilde (9)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Arealmerknader	Fiktive grenser		

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	33/19
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Kvalitetshøving for eksist. eiendom	01.05.2016	16/358		
Annen forretningstype	01.06.2016	16/358		33/2, 33/19
Skylddeling	31.05.1974			33/2 (-1500), 33/19 (1500)
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6486215.83	416875.14		Ja	199.9	Fiktive grenser (FG)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SÆTH KNUT HARALD F090650*****	Fester (F) 1/2	EGSVEIEN 13 4615 4615 KRISTIANSAND S	Bosatt (B)
SÆTH ASTRID MARIT F220951*****	Fester (F) 1/2	EGSVEIEN 13 4615 4615 KRISTIANSAND S	Bosatt (B)
BJØRNDAL EINAR JONNY F070253*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	GAUTESTADVEGEN 116 4735 4735 EVJE	Bosatt (B)
REIERSDAL RANDI F300848*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	LOGNDALSVEGEN 574 4540 4540 ÅSERAL	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Bjørndalen 5

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4737 HORNNES	Kirkesogn	05050204 Evje og Hornnes
Grunnkrets	209 Bjørndalen	Tettsted	
Valgkrets	2 Hornnes		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	167771564		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	
2	167771564	1	Tilbygg	Igangsettingstillatelse (IG)	26.05.2016

1: Bygning 167771564: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	38
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	38
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		14.09.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Bjørndalen 5	H0101	33/19	38	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	38	38	0	0	0

2: Bygningsendring 167771564-1: Tilbygg, Igangsettingstillatelse 26.05.2016

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	15,5
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	15,5
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	15,5
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	26.05.2016	01.06.2016

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Bjørndalen 5	H0101	33/19	15,5	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	15,5	15,5	0	0	0



Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

Utskriftsdato: 22.10.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Evje og Hornnes kommune

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	33	Bruksnr.	19	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bjørndalen 5, 4737 HORNNES								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Feiing	481,25 kr
Renovasjon	2 087,50 kr
Sum	2 568,75 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Hytterrenovasjon for 2024	1 stk	2 087,50 kr	1/1	0 %	2 087,50 kr	0,00 kr
Feiing/tilsyn fritidseiendom 2024	1 stk	453,00 kr	1/1	0 %	453,00 kr	0,00 kr
				Sum	2 540,50 kr	0,00 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

Utskriftsdato: 22.10.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Evje og Hornnes kommune

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	33	Bruksnr.	19	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bjørndalen 5, 4737 HORNNES								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

Utskriftsdato: 22.10.2024

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Evje og Hornnes kommune

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	33	Bruksnr.	19	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	555933067	Bygningstype	Fritidsbolig
Bygningsnummer	167771564	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	Bruksenhetsadresse	Bjørndalen 5, 4737 HORNNES
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 555933067.			

BruksenhetId	68229515	Bygningstype	Fritidsbolig
Bygningsnummer	167771564	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Bjørndalen 5, 4737 HORNNES

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Vedovn	Jøtul	Jøtul

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
24.06.2019	Branntilsyn	24.06.2019	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 68229515

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

Utskriftsdato: 22.10.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Evje og Hornnes kommune

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	33	Bruksnr.	19	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bjørndalen 5, 4737 HORNNES								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplan Evje og Hornnes 2020-2030
Platype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.02.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/1601/200227-kp-gjeldende-bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 200 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende Områdenavn 197312

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

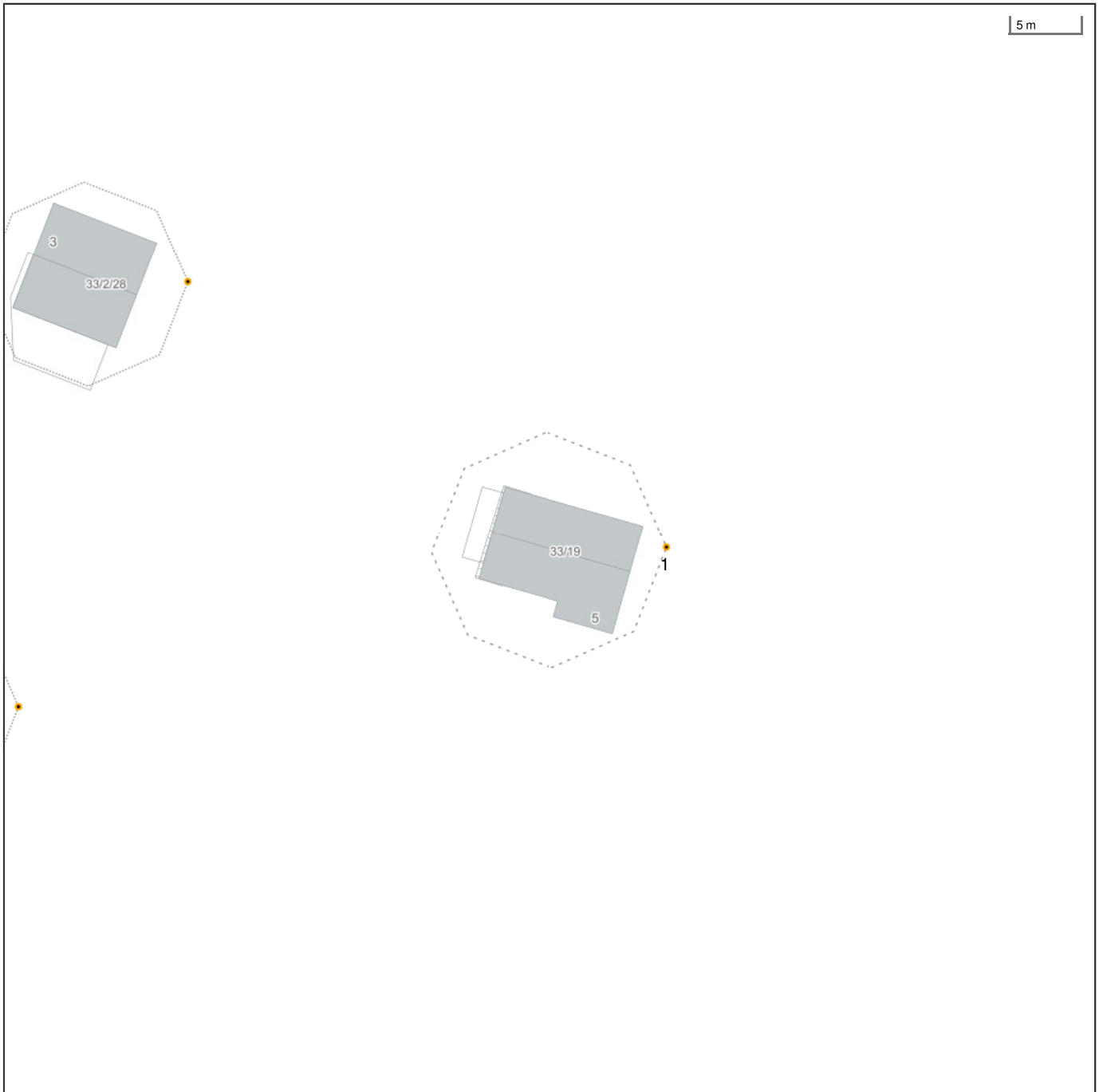
Id	197312
Navn	Bjørndalsvatn Ø, Bjørndalen

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.1973
Bestemmelser	<ul style="list-style-type: none">- https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/726/197312_bestemmelser.pdf- https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/1601/200227-kp-gjeldende-bestemmelser.pdf



Eiendomskart for eiendom 4219 - 33/19//

5 m



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	199,90 m ²	Arealmerknad	Fiktive grenser				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6486215,83	Øst	416875,14	
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6486215,83	416883,55	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	(Punkt)	



Grunnkart

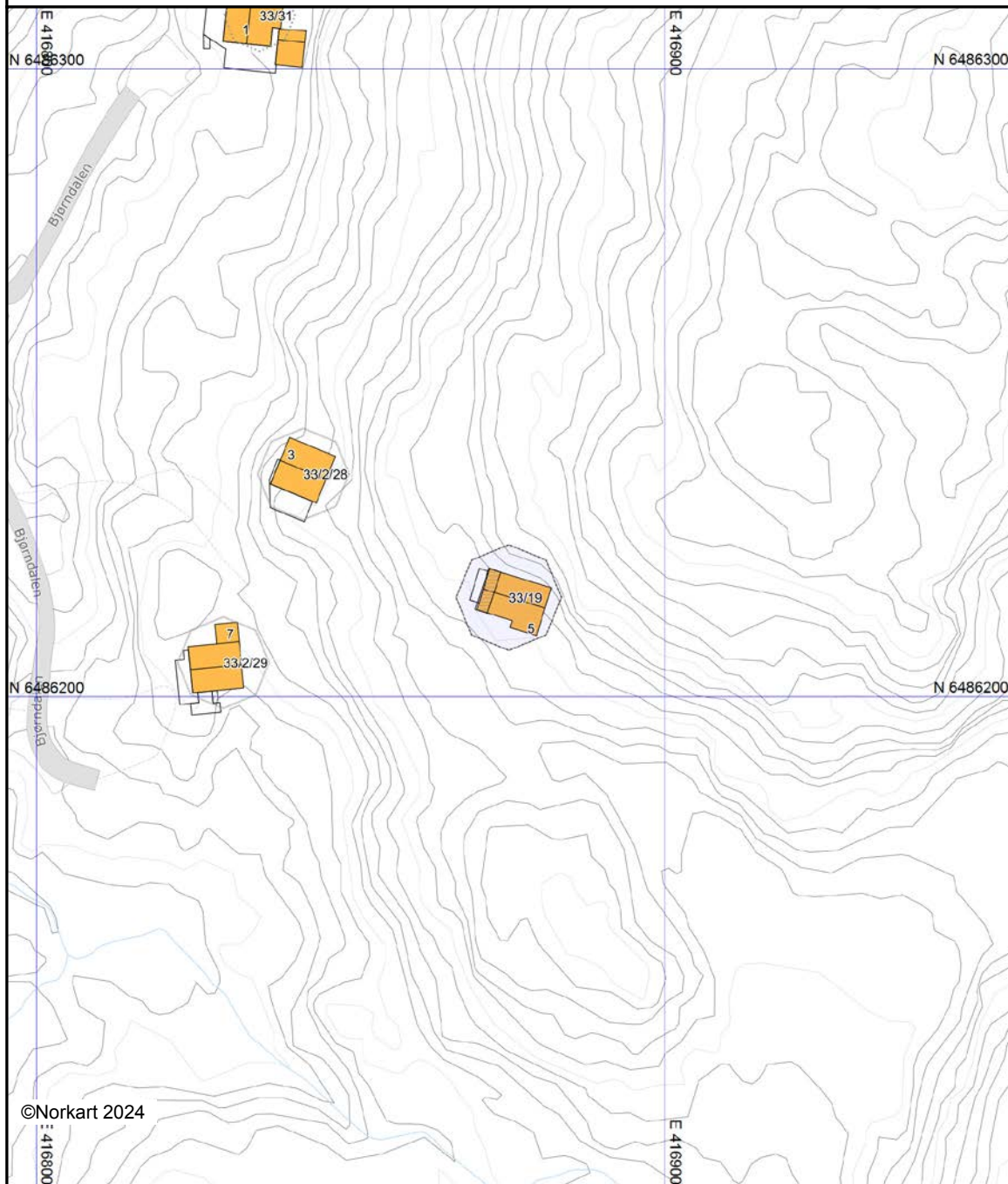
Eiendom: 33/19
Adresse: Bjørndalen 5
Dato: 22.10.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

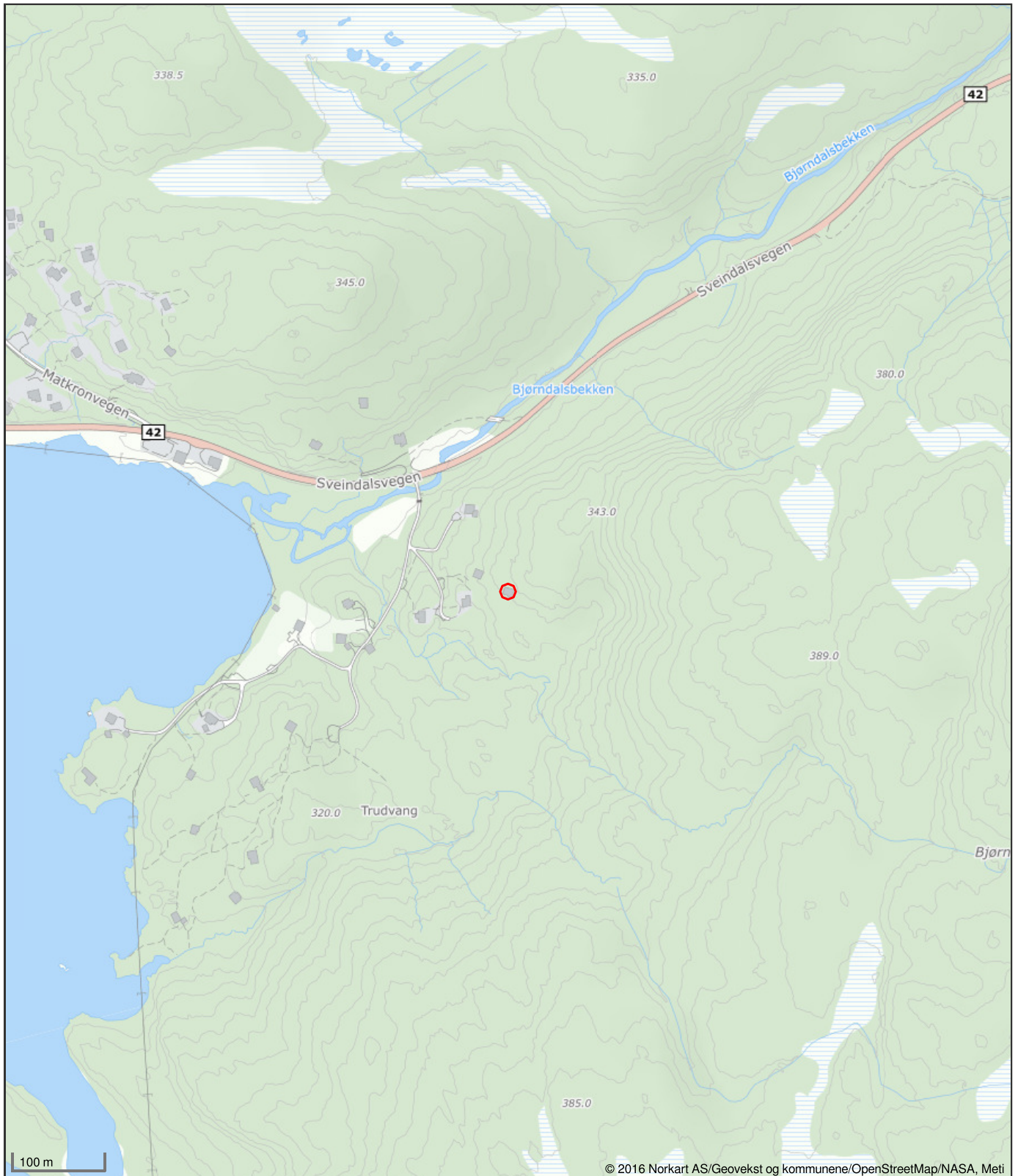
Bjørndalen og Hornnes kommune

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktteste	



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

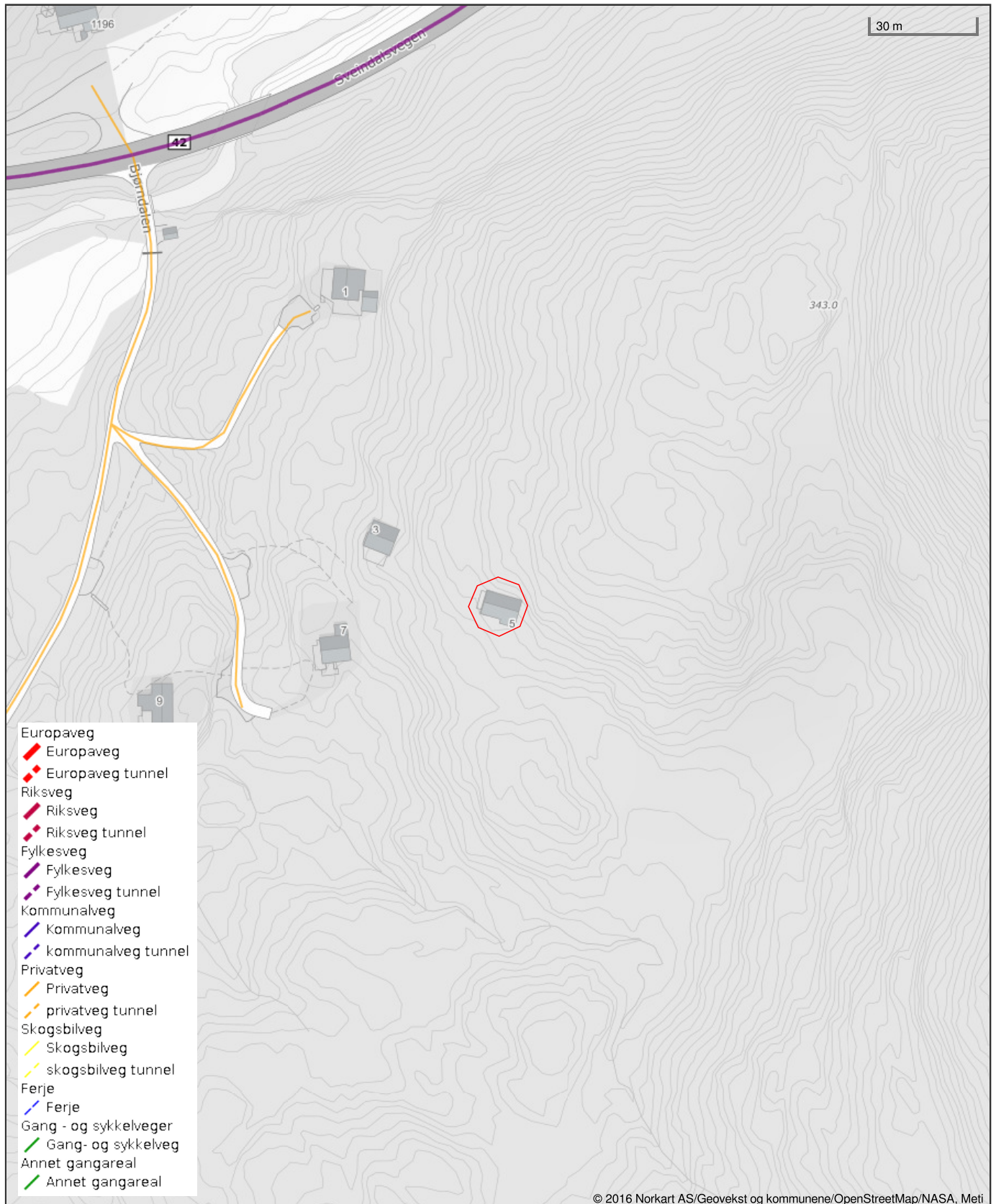
Oversiktskart for eiendom 4219 - 33/19//



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



Vegstatuskart for eiendom 4219 - 33/19//



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



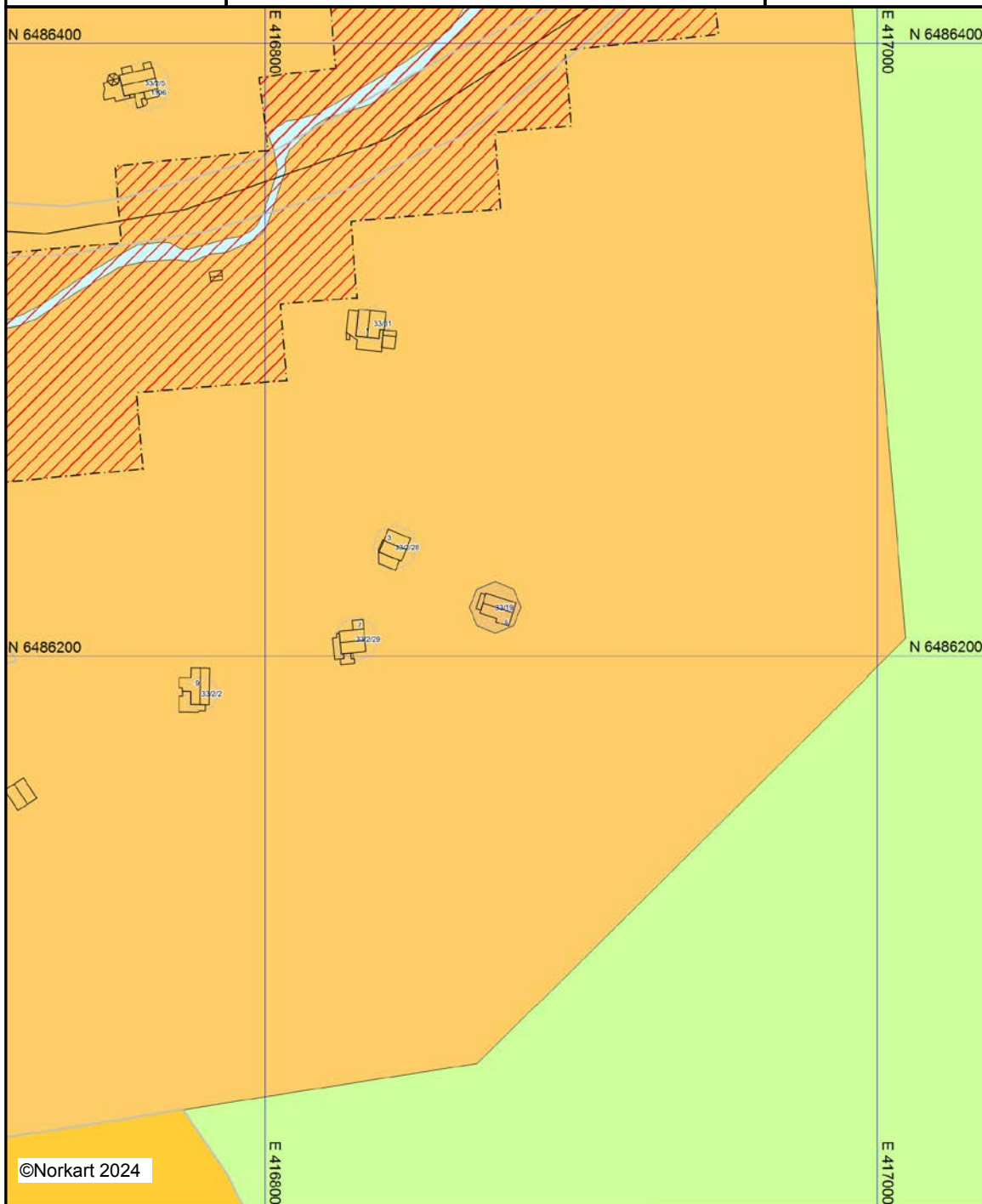
Kommuneplankart



Vje og Hornnes kommun

Eiendom: 33/19
Adresse: Bjørndalen 5
Utskriftsdato: 22.10.2024
Målestokk: 1:2000

UTM-32





©Norkart 2024

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


Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)


 Fritidsbebyggelse - nåværende

 Fritidsbebyggelse - fremtidig


Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfu


 LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass


 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)


 Faresone - Ras- og skredfare


 Faresone - Flomfare


Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

 Faresone grense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Fjernveg - nåværende

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

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

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

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



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 kontraktsgjøring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

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



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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Bjørndalen 5, 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

Signatur

Dato/sted

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

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

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