

# Murtetjønnvegen 39

Tveit Hyttegrend



Prisantydning: **kr 650 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormeqleren.no



# Koselig hytte i naturskjønne omgivelser med fin utsikt mot fjellene.

## OMRÅDE

**Tveit Hyttegrend**

## ADRESSE

**Murtetjønnvegen 39, 4737**

**HORNNES**

## Prisantydning

**kr 650 000,-**

Omkostninger: **kr 33 750,-**

Totalpris: **kr 683 750,-**

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



BRA-i: 54 m<sup>2</sup>

BRA-e: 3 m<sup>2</sup>

BRA Total: 57 m<sup>2</sup>

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 1981

Soverom: 3

Rom: 4

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Festet

Tomteareal: 1000 m<sup>2</sup>

## 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

# MURTETJØNNVEGEN 39

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gnr. 18, bnr. 1, fnr. 14, ideell andel 1/1  
i Evje og Hornnes kommune.

### Areal

BRA - i: 54 m<sup>2</sup>  
BRA - e: 3 m<sup>2</sup>  
BRA - b: 0 m<sup>2</sup>  
BRA totalt: 57 m<sup>2</sup>  
TBA: 47 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 54 m<sup>2</sup> entrè, stue/kjøkken, stellerrom/bad, 3 soverom og bod.

BRA-e: 3 m<sup>2</sup> Toalettrom (utedo)

TBA fordelt på etasje

1. etasje

47 m<sup>2</sup>

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

Byggetegninger:

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

- Mottatte fasade- og plantegninger viser ikke påbygd bio-toalettrom. (BRA-e).

- Plantegninger viser ikke påbygd entrè og stellerrom/bad. Dette påbygget fremgår imidlertid på en av fasade tegningene, men da merket "nytt inngangsparti".

### Tomtetype

Festet

### Tomtestørrelse

1000 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er festet eller punktfestet. Grunneier er Sven Reiersen og Marit Gjone Reiersen . Årlig festeavgift er pr. 30.10.2024 kr. 3 734. Neste regulering av festeavgifter er i 2034. Festekontrakten utgår i år 2059. Det gjøres oppmerksom på at det foreligger tinglyst forkjøpsrett for grunneier/og at grunneier skal godkjenne overdragelsen. Se vedlagte festekontrakt.

### Solforhold

Gode solforhold.

**Festetid**

Festetid 80 år, regnet fra 04.10.1979. Festekontrakten utløper 04.10.2059. En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsen i §§ 9 og 10 i lov om tomtefeste.

**Regulering av festeavgift**

Neste regulering av festeavgiften er oktober 2034.

Hver av partene kan kreve regulering av festeavgiften hvert 10. år av festetiden. Denne nye festeavgift fastsettes i tråd med den til enhver tids gjeldende bestemmelser i tomtefesteloven. Bortfester og fester bruker konsumprisindeksen ved regulering. Festeren har rett til fornying av festekontrakten ved kontraktens utløpstid. Grunneieren skal kunne drive sin gård rasjonelt uten innvendinger fra hytteeieren eller andre som representerer deres interesser (supplerende tekst i festekontrakten).

**Innløsningsvilkår festekontrakt**

Det er ikke mulig å innløse festetomten.

**Fstekontrakt datert**

24.05.2020.

**Beliggenhet**

Fint beliggende hytte i skjønne naturomgivelser i hyggelig og etablert hytteområde på Tveit, mellom Myrtetjønn, Gjerdebrynane og Stangeråstjønn. Området ligger a. 400 meter over havet. Hytta ligger usjenert til med fin utsikt og gode solforhold på tomten. Det er gode bade- og fiskemuligheter på sommerstid. Det er opparbeidet badebasseng med brygge i området. Fine turområder i området året rundt. Det er flotte oppkjørte skiløyper på vinterstid, rett utenfor hytta. Løypenettet strekker seg mot Fjellestad. En 15 minutters kjøretur tar deg til Evje sentrum med alle fasiliteter. Her finner du blant annet dagligvarebutikker, kafeer, butikker, apotek og vinmonopol. Evje byr også på en rekke gøyale aktiviteter for hele familien. Bomvei inn til hyttefeltet.

**Adkomst**

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

**Bygningssakkyndig**

Lossius Takst AS

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

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

Svakt skrånet saltak teknet med takshingel. Takrenner, nedløpsrør av plast. Vinduer med malte karmen og rammer av tre med 2-lags glass. Inngangsdør, balkongdør og dør til biotoalett i tre. Balkongdør har isolerglass. Veranda/terrasse oppført i tre.

**Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Beskriv feilen og omfanget: Oppdager noen dråper fra vindu i entre en gang rett etter vi overtok. Pga tett takrenner mente forrige eier. Renset renna og la bly under takbelegg. Har ikke vært noe etter den ene gangen.

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

Beskriv feilen eller endringen: Forrige eier satte inn ny vedovn rett før vi overtok. Vi la ny glassplate under.

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

Skriv opplysningene her: Lagt nye gulv i 2020 som tåler store temperaturforskjeller. Solcellepanelet trenger en oppgradering, er lite i forhold til batteriene. Nye batterier i ca 2018 kjøpt og koblet til av forrige eiere ,

men koblinger bør sjekkes av fagfolk da de har til tider har blitt fort tomme.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

### **Innhold**

Kjekk fjellhytte over ett plan. Hytta inneholder gang, baderom, bod , 3 soverom samt stue og kjøkken. Utvendig inngang til do rom med biotoalett.

### **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 10.11.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. 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 påbyggsår, men da med hytte uten innlagt strøm og vann som referansegrunnlag. Bygningen fremstår i hovedsak i god teknisk stand, men med noe påregnelige avvik mot dagens standard og forskriftskrav, samt enkelte tilstandssvekkelser utover den forventede slitasjen, alder tatt i betraktning.

Oppsummering av avvik og mangler som defineres som TG2 og TG 3 vises fra side 6 i rapporten. Hele rapporten må leses.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3:

Ingen.

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Taktekking - Det er avvik:

- Takshingel har passert/er over 15 år. Det vil si at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt taktekke.

Utvendig > Nedløp og beslag - Det er avvik:

- Det ble registrert noe skjevheter/feil fall på renner.

- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på enkelte takrenner, nedløp og beslag.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Det er avvik:

- Terrassebord er lagt for tett inntil hverandre, noe som gjør at det blir liggende vann etter at det har regnet.

- Terrassebord har noe etterslep på vedlikehold.

Innvendig > Kryp kjeller

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Innvendig > Innvendige dører - Det er avvik:

- En av dørene tar borti laminatgulv når den åpnes.

TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon - Det er avvik:

- Kledning står stedvis noe nært terreng, disponert for fuktopptrekk i treverk.

- Åpninger bak kledning mtp. mus er ikke kjent. Ikke mulig å kontrollere.

Utvendig > Vinduer - Det er avvik:

- To små vinduer i hytten er av eldre årgang, dvs. har passert 25 år, noe som tilsier at over halvparten av forventet levetid er utgått på pakninger/gummilister, bevegelige deler og isolerglass.

- Selger opplyser at det på et tidspunkt trakk inn noe fuktighet ved vindu i gangen. Når dette skjedde ble

det konkludert med at årsak var tett takrenne og av vann trakk på innsiden mot vegg og vindu. Henviser til selger vedr. ytterligere informasjon og tiltak som ble utført. Se selgers egenerklæring vedr. dette.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - Det er avvik:

- Høydeforskjell målt på 2 meters lengde var stedvis mellom 10 - 20 mm. og mellom 15 - 30 mm. i hele rom. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 2 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tekniske installasjoner > Solcelleanlegg - Det er avvik:

- Solcellepanel er av noe eldre type, dvs. noe utdatert sammenliknet med dagens kapasitet. Se også selgers egenerklæring der det oppfordres til kontroll av koblinger og at batterier fort går tomme. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - Det er avvik:

- Det ble registrert områder i hytten som er skjeve og som mulig kan relateres til sig i enkelte fundamenter.  
- Undersiden av bjelkelaget og område under hytten ble kun kontrollert fra sør-vest vendt hjørne. Da tilgang under hytten er begrenset, medfører dette til noe risiko for skjulte avvik.

TGIU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

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**

Hytta selges møblert med unntak av: Alle bilder, gamle ski på veggen, strikkeputer i sofa, vegglysestaker, de fleste lysestaker, vinholder ved vin, hest på kjøleskapet, alle spill, blått fat og bjelle på veggen, drømmefanger på soverom, speil på vegg i stue, det meste av sengetøy, alt som vi har lagt i skapene og på soverommene, private eiendeler i kommoden og på gangen, ski og staver ute, private eiendeler i bod ellers private eiendeler.

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, komfyr og støvsuger.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Selger opplyser at de har lagt nye gulv (korkvinyll) som tåler store temperaturforandringer. Dette er gjort med egeninnsats. De har satt inn noen nye kjøkkenskap samt malt bad og utedo. Aggregat ble kjøpt i 2023. Batterilader til litiumbatterier kjøpt i 2022. Det følger også en liten støvsuger som kobles til aggregatet.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Selger opplyser at de har tv og trådløst internett fra ice

### **Parkering**

Selger opplyser at det er parkering for 2 biler, ca. 30 meter å gå til parkeringsplass.

### **Forsikringsselskap**

Storebrand Forsikring

### **Polisnummer**

7806494

**Radonmåling**

Det er ikke foretatt radonmåling.

**ENERGI****Oppvarming**

Vedovn.

**Info strømforbruk**

Hytten har ikke innlagt strøm, kun lavspenningsanlegg fra solcellepanel og batteri strøm til lys og lading av mobil etc.

Selger opplyser om at man bør gå over solcelleanlegget da de har hatt problemer med at det lades ut for fort. De mistenker at det kan være noe feilmontering.

**Energikarakter**

G

**Energifarge**

Oransje

**ØKONOMI****Kommunale avgifter**

Kr 2 569

**Kommunale avgifter år**

2023

**Info kommunale avgifter**

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

**Formuesverdi sekundær**

Kr 259 465

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Andre utgifter**

Brøyting av vei, ca kr 1000 per år.

**Årlig velavgift**

Kr 1 000

**Velforening**

Formann i velforeningen er Terje Olsen . Årlig velavgift dekker generelt vedlikehold på feltet.

**Årlig festeavgift**

Kr 3 734

**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:



4219/18/1/14:

14.08.1981 - Dokumentnr: 103523 - Urådighet

Gjelder feste

FESTERETTEN KAN IKKE OVERDRAS / FRAMLIEIS

UTEN SAMTYKKE FRA GRUNNEIER

14.08.1981 - Dokumentnr: 103523 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 550

Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.2024 - Dokumentnr: 2185290 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Gjelder feste

Rettighetshaver: Sørmeglern AS

Org.nr: 944 121 331

Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 1254580 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0937 Gnr:18 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

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

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

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

#### **Vei, vann og avløp**

Selger kjøpte seg inn i felles brønn i 2023. Selger opplyser at alt er godkjent, men har ikke fremlagt noen dokumentasjon på dette.

Privat vei. Årsavgift for brøyting, ca kr 1000.

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til Fritidsbebyggelse, tilhører reguleringsplan Områdeplan Tveit, Id 200902, datert 13.05.2011. 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 odelsrett 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 650 000

### Totalpris

Kr 683 750

### Omkostninger kjøpers beskrivelse

650 000,00 (Prisantydning)

#### Omkostninger

16 250,00 (Dokumentavgift)

16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
17 250,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

33 750,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

-----  
667 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))  
683 750,00 (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 avvike kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av

handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

### **Personopplysningsloven**

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

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://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.

### **Meglere vederlag**

Meglere 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 90 250,00,- 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**

Terje Jonassen

Evy Ann Jonassen

### **Oppdragsansvarlig**

Jan Terje Halvorsen

Eiendomsmegler

[janterje.halvorsen@sormegleren.no](mailto:janterje.halvorsen@sormegleren.no)

Tlf: 928 06 323

### **Ansvarlig megler**

Jan Terje Halvorsen

Eiendomsmegler

[janterje.halvorsen@sormegleren.no](mailto:janterje.halvorsen@sormegleren.no)

Tlf: 928 06 323

Sørmeqleren AS, avd. Setesdal, Ljosheimvegen 1

4735 Evje

Tlf: 995 64 040

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

### **Salgsoppgavedato**

27.11.2024

---

























# Nabolagsprofil

Murtetjønnvegen 39

## Høyde over havet

421 m



## Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 6 min	🚗
🚏 Dåsnes Linje 170, 172, 178, 1970, 1972, 1975	10 min	🚗 9.5 km
🚏 Evje rutebilstasjon Linje 170, 172, 175, 178, 1972, 1975	15 min	🚗 13.1 km
🚏 Tveit Linje 178	4 min	🚗 2.4 km

## Avstand til byer

Kristiansand	1 t 5 min	🚗
Arendal	1 t 29 min	🚗
Stavanger	3 t 1 min	🚗

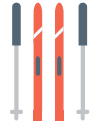
## Ladepunkt for el-bil

🚗 Setesdal VGS avd. Hornnes - Agder f...	13 min	🚗
🚗 Uno-X Evje	14 min	🚗

## Vintersport

### Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 48 m
- 38 km preparert løype innenfor 15 km



### Alpin

- Eikerapen Alpinsenter
- Kjøretid: 32 min
- Skitrek i anlegget: 2



## Aktiviteter

Aquamarin Vannpark	11 min	🚗
Gokartbanen på Evje	11 min	🚗
Evje Bowling	15 min	🚗

## Sport

🏀 Hornnes skole Ballspill	12 min	🚗 10.6 km
🏀 Otrahallen Treningssenter Aktivitetshall	12 min	🚗 10.5 km
🏊 Treningssenter	24 min	🚗

## Dagligvare

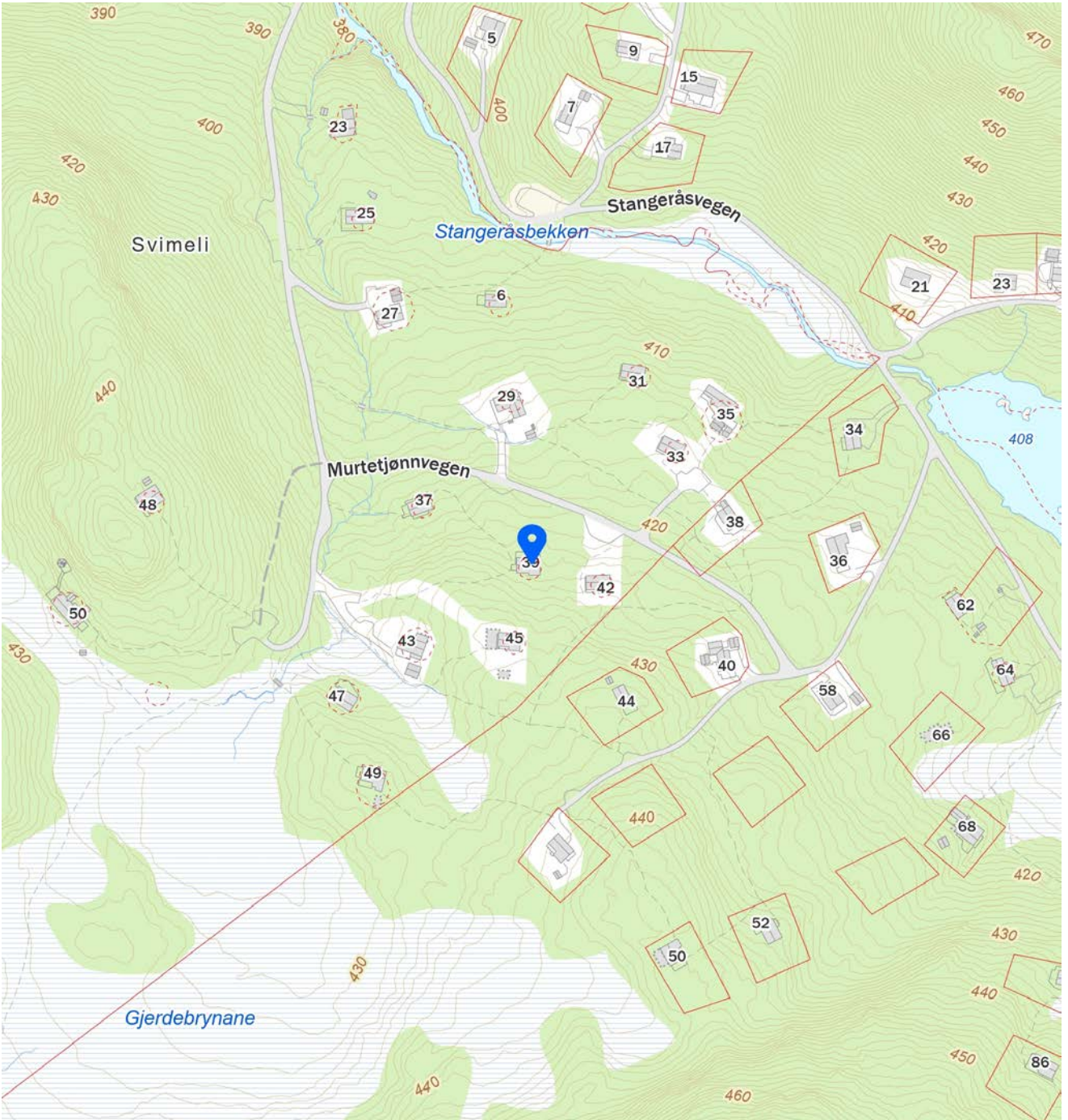
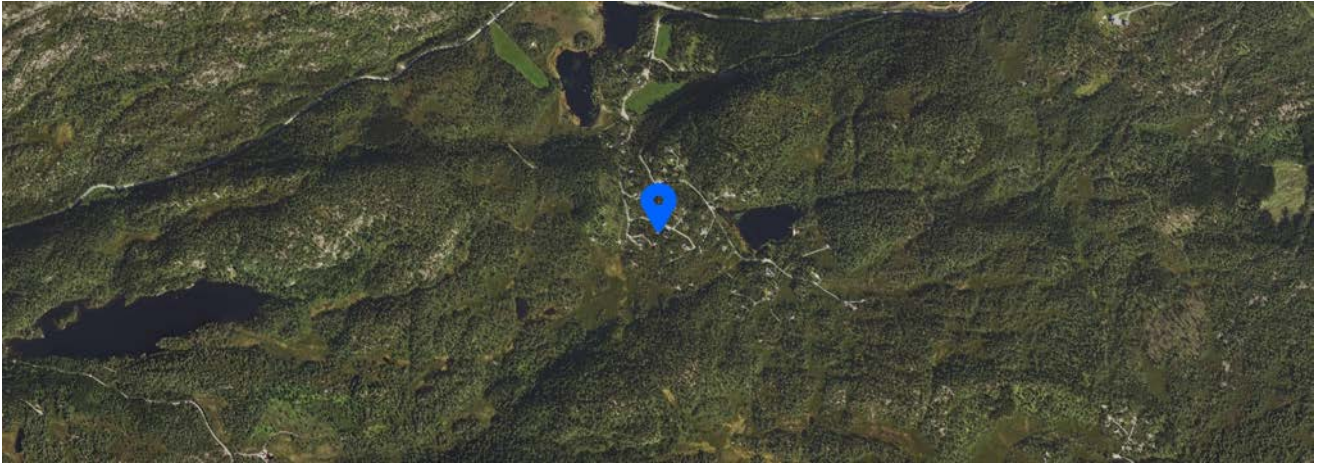
Joker Dåsnes PostNord	11 min	🚗 9.6 km
Spar Evje	14 min	🚗

## Varer/Tjenester

🏪 Vitusapotek Evje	15 min	🚗
--------------------	--------	---








# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Murtetjønnvegen 39, 4737 HORNNES

 EVJE OG HORNNES kommune

 # gnr. 18, bnr. 1, fnr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m<sup>2</sup> BRA-i: 54 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.11.2024

Rapportdato: 20.11.2024

Oppdragsnr.: 20811-1723

Referansenummer: PX9792

Autorisert foretak: Lossius Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ruben Lossius

Vår ref: Ruben Lossius



 | Lossius Takst

 Medlem av  
Sørlandstakst



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Om Lossius Takst AS

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

Vi tilbyr blant annet:

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

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



Rapportansvarlig

Ruben Lossius

Uavhengig Takstingeniør

ruben@lossiustakst.no

468 37 434



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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 god teknisk stand, men med noe påregnelige avvik mot dagens standard og forskriftskrav, samt enkelte tilstandssvekkelser utover den forventede slitasten, alder tatt i betraktning.

Oppsummering av avvik og mangler som defineres som TG2 og TG 3 vises fra side 6 i rapporten.

Hele rapporten må leses.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1981

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Svakt skrånet saltak teknet med takshingel. Takrenner, nedløpsrør av plast.

Vinduer med malte karmen og rammer av tre med 2-lags glass. Inngangsdør, balkongdør og dør til biotoalett i tre. Balkongdør har isolerglass.

Veranda/terrasse oppført i tre.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Laminat eller belegget på gulv og panel på vegger og i takhimling.

Frittstående vedovn tilkoblet stålpipeline.

Profilerte malte tredører som innvendige dører.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte 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 vinylbelegg på gulv og panel på vegger og i takhimling. Rommet er innredet med utslagsvask og biotoalett.

Stellerom/bad med vinylbelegg på gulv og panel på vegger og i takhimling. Rommet er innredet med utslagsvask og dusjkabinett med manuell vannpumpe.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Hytten har ikke innlagt vann.

Naturlig ventilasjon fra luftespalte i vinduer.

Opplegg for gassdrevet kjøleskap og komfyr.

Hytten har ikke innlagt strøm, kun lavspenningsanlegg fra solcellepanel og batteri strøm til lys og lading av mobil etc. 3 stk. 12V batterier plassert i bod, eldre solcellepanel på tak.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

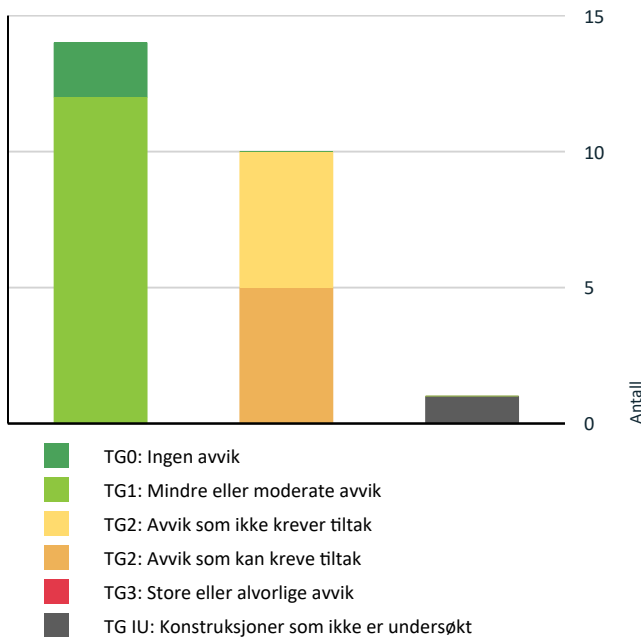
[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

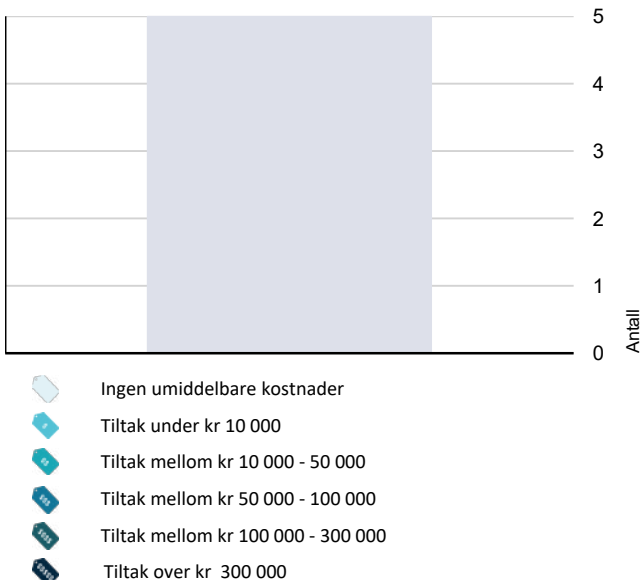
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Mottatte fasade- og plantegninger viser ikke påbygd biotoalettrom. (BRA-e).
- Plantegninger viser ikke påbygd entré og stellerom/bad. Dette påbygget fremgår imidlertid på en av fasade tegningene, men da merket "nytt inngangsparti".

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen var alene på befaringsdagen.

Selgere har kun eid hytten i omkring 5 år. Årstall som er oppgitt i rapporten på arbeid og alder på bygningsdeler er satt omtrentlig ut fra muntlige opplysninger, dvs. ikke dokumentert. Det tas forbehold om at rapporten kan anslå noe feil her.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



##### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



##### Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Takshingel har passert/er over 15 år. Det vil si at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt taktekke.



##### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble registrert noe skjevheter/feil fall på renner.  
- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på enkelte takrenner, nedløp og beslag.



##### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Terrassebord er lagt for tett inntil hverandre, noe som gjør at det blir liggende vann etter at det har regnet.

- Terrassebord har noe etterslep på vedlikehold.



##### Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

# Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er avvik:

- En av dørene tar borti laminatgulv når den åpnes.

## AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Det er avvik:

- Kledning står stedvis noe nært terreng, disponert for fuktopptrekk i treverk.
- Åpninger bak kledning mtp. mus er ikke kjent. Ikke mulig å kontrollere.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

- To små vinduer i hytten er av eldre årgang, dvs. har passert 25 år, noe som tilsier at over halvparten av forventet levetid er utgått på pakninger/gummilister, bevegelige deler og isolerglass.
- Selger opplyser at det på et tidspunkt trakk inn noe fuktighet ved vindu i gangen. Når dette skjedde ble det konkludert med at årsak var tett takrenne og av vann trakk på innsiden mot vegg og vindu. Henviser til selger vedr. ytterligere informasjon og tiltak som ble utført. Se selgers egenerklæring vedr. dette.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:

- Høydeforskjell målt på 2 meters lengde var stedvis mellom 10 - 20 mm. og mellom 15 - 30 mm. i hele rom. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 2 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Tekniske installasjoner > Solcelleanlegg [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Solcellepanel er av noe eldre type, dvs. noe utdatert sammenliknet med dagens kapasitet. Se også selgers egenerklæring der det oppfordres til kontroll av koblinger og at batterier fort går tomme.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:

- Det ble registrert områder i hytten som er skjeve og som mulig kan relateres til sig i enkelte fundamenter.
- Undersiden av bjelkelaget og område under hytten ble kun kontrollert fra sør-vest vendt hjørne. Da tilgang under hytten er begrenset, medfører dette til noe risiko for skjulte avvik.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1981

**Kommentar**  
Iflg. eiendomsverdi.no

### Tilbygg / modernisering

2006	Tilbygg	Ca. årstall iflg. selger.
------	---------	---------------------------

2006	Modernisering	Ca. årstall iflg. selger.
------	---------------	---------------------------



## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Svakt skrånet saltak tekket med takshingel.

Alder er ikke kjent, men siden hytten ble påbygd i 2006, kan det ikke utelukkes at takshingel også er fra denne perioden. Det kan også se ut til at takshingel er lagt over eldre taktekke på eldre del av hytten.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Takshingel har passert/er over 15 år. Det vil si at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt taktekke.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør av plast fra omkring 2006 og mulig fra opprinnelig byggeår.

Det var ikke nedbør på befaringsdagen. Funksjon/tetthet på renner er derfor ikke kjent.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

- Det ble registrert noe skjevheter/feil fall på renner.

- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på enkelte takrenner, nedløp og beslag.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Reparasjon av renner som har feil fall er påregnelig.

Videre må funksjon må ytterligere kontrolleres når det regner.

Tidspunkt for utskifting av takrenner, nedløp og beslag er ikke prekärt, men vil være naturlig å vurdere når taktekke skal skiftes.



## TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon kledd med liggende og stående bordkledning. Yttervegger er lukket, dvs. ukjent isolasjonsløsning.

Kledningen fremstår godt vedlikeholdt og i normal god stand. Helhetsinntrykk, TG 1.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Kledning står stedvis noe nært terreng, disponert for fuktopptrekk i treverk.

- Åpninger bak kledning mtp. mus er ikke kjent. Ikke mulig å kontrollere.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Vegetasjon som står nært kledning bør fjernes for å unngå forkorting av levetiden.

- Ytterligere kontroll av musetetting.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport



## ! TG 1U Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Luftet sperrekonstruksjon av tre. Kaldt loft.

Konstruksjon har lufting fra åpninger i gesimser. Ukjent om det foreligger gjennomlufting ved mønekam.

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

Loftsrommet må påregnes har begrensede mengder isolasjon mot dagens standard

Det ble for øvrig ikke registrert indikasjon på fukt som indikasjon på kondens innvendig i takhimlingen på befaringsdagen, heller ikke vesentlige skjevheter i konstruksjon.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

## ! TG 2 Vinduer

# Tilstandsrapport

Vinduer med malte karmene og rammer av tre med 2-lags glass. Vinduene er skiftet i senere år, dvs. omkring 2006 iflg. selger. Et vindu var merket 2009. Vindu i gang og stellerom er av eldre årgang, mulig fra opprinnelig byggeår.

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

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

## Vurdering av avvik:

### • Det er avvik:

- To små vinduer i hytten er av eldre årgang, dvs. har passert 25 år, noe som tilsier at over halvparten av forventet levetid er utgått på pakninger/gummilister, bevegelige deler og isolerglass.
- Selger opplyser at det på et tidspunkt trakk inn noe fuktighet ved vindu i gangen. Når dette skjedde ble det konkludert med at årsak var tett takrenne og av vann trakk på innsiden mot vegg og vindu. Hensviser til selgers vedr. ytterligere informasjon og tiltak som ble utført. Se selgers egenerklæring vedr. dette.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

- Utskifting av to vinduer av eldre dato er ikke prekært, men må kunne påregnes på sikt.

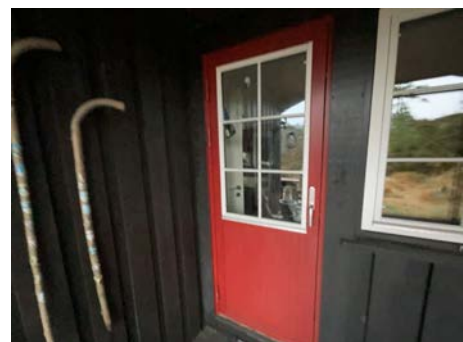
**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



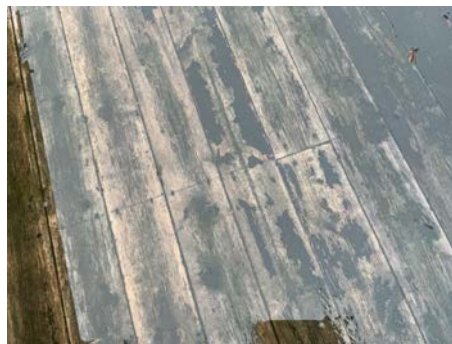
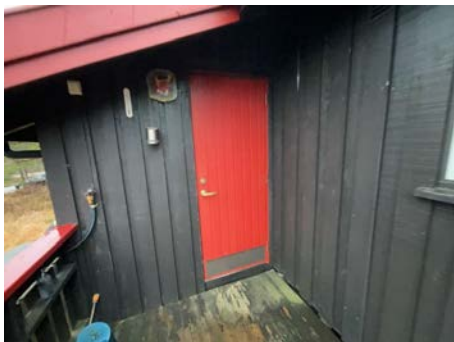
## ! TG 1 Dører

Inngangsdør, balkongdør og dør til biotoalett i tre. Ukjent alder, mulig fra omkring 2006, tidspunkt for utvidelse og oppgraderingstiltak i hytten. Balkongdør har isolerglass.

Dørene fungerer fint, men hovedinngangsdør kan med fordel justeres noe da den tar bort karm ved lukking.



# Tilstandsrapport



## 📍 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda/terrasse oppført i tre.

Rekkverk er noe lavt, men fallhøyden er begrenset og fallunderlag er forholdsvis mykt.

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

- Terrassebord er lagt for tett inntil hverandre, noe som gjør at det blir liggende vann etter at det har regnet.

- Terrassebord har noe etterslep på vedlikehold.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

- Vedlikehold bør prioriteres. Ved en senere utskifting av terrassebord, bør det legges med luft glippe mellom terrassebord.

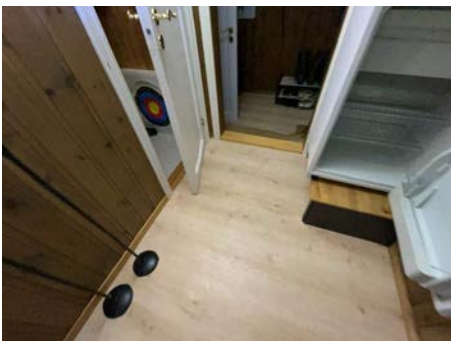
## INNENDIG

## 📍 TG 1 Overflater

Laminat eller belegg på gulv og panel på vegger og i takhimling.

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

# Tilstandsrapport



Bjelkelag av tre. Antar en form for stubbloftgulv. Ukjent isolasjonsmengde mellom bjelkelag.

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.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Høydeforskjell målt på 2 meters lengde var stedvis mellom 10 - 20 mm. og mellom 15 - 30 mm. i hele rom. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 2 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: Ingen umiddelbar kostnad**



**TG 2** Etasjeskille/gulv mot grunn

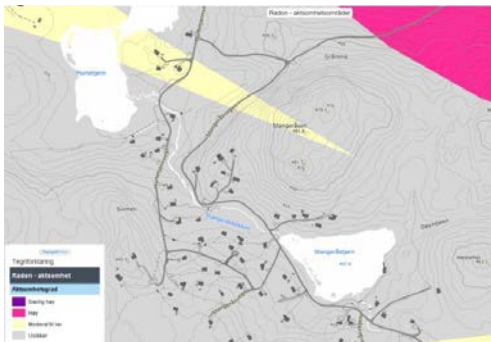
# Tilstandsrapport



## TG 1 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger.  
Hytten er står imidlertid på påler med god gjennomlufting.  
Radonforekomster som kan utgjøre fare er derfor lite sannsynlig.

Hytteområdet er også vurdert til radon aktsomhet "ukjent" iht. DSA.



## TG 1 Pipe og ildsted

Frittstående nyere vedovn plassert i hjørne av stuen, tilkoblet stålpipes.

Vedovn var ikke i bruk på befaringsdagen, men fremstod tilsynelatende i OK stand. Overflater på pipe, OK.

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

## TG 2 Krypjkjeller

Bygningen har område under hytten med lav høyde mellom terreng og trebjelkelag/stubbeloftsgulv.

**Vurdering av avvik:**

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

**Konsekvens/tiltak**

- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.



Foto viser luke i gulv i bodrom. Denne var blokkert med hylleseksjon og dermed ikke inspisert.



## TG 2 Innvendige dører

# Tilstandsrapport

Profilerte malte tredører som innvendige dører.

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

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- En av dørene tar borti laminatgulv når den åpnes.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Tiltak er påregnelig for å lukke avviket. Må sees i sammenheng med registrerte skjevheter i hytten.



#### Vask/stellerom

Stellerom/bad med vinylbelegg på gulv, malt panel på vegger og i tak. Rommet er innredet med vask med underskap og dusj med tank og manuell bruksfunksjon.

Vask og tilhørende innredning ble montert i 2021.

Hytten har ikke innlagt vann som står under trykk og regnes derfor ikke som et våtrom. Vann fra dusjkabinett føres videre til rørløsninger under hytten og videre til fritt terreng. Også omtalt i eget punkt for utvendige avløpsrør.

Referansegrunnlag for vurderingen er stellerom/bad uten innlagt vann.

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



#### KJØKKEN

##### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning tilsynelatende oppgradert i senere år. Innredningen har glatte 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, kjøleskap etc. vurderes ikke av takstmannen. Henviser til selger om dette medfølger i salget eller ikke og eventuell tilsand og informasjon om bruk.

Utslagsvask og tilhørende innredning ble montert i 2021.

Innredning fremstår i god stand, TG 1.

Referansegrunnlag er kjøkken uten innlagt vann og strøm.



# Tilstandsrapport



Foto viser ventil bak bilde.

## SPESIALROM

### ETASJE > TOALETROM (UTEDO)

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med vinylbelegg på gulv og panel på vegger og i takhimling. Rommet er innredet med utslagsvask og biotoalett.

Rommet har ikke innlagt vann.

Vann til vask fylles manuelt. Vask og tilhørende innredning ble montert i 2021.

Biotoalett er tilknyttet septiktank som mulig er fra opprinnelig byggeår, og vil ha normal slitasje deretter. Tank er ikke videre vurdert/kontrollert. Henviser til selger for ytterligere informasjon. Jevnlig tømning må påregnes ihht. bruksintervall.

Lufting i rommet skjer ved at vindu åpnes.

TG 1 gis for normal/påregnelig tilstand for rommet. Referansegrunnlag "hytte med biotoalett/utedo uten innlagt strøm og vann".

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Naturlig avtrekk fra ventil over kokesone, eller ved at vindu åpnes. Hytten har ikke innlagt strøm, og dermed ingen krav til forsett avtrekk.

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

# Tilstandsrapport



## TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra luftespalte i vinduer.  
Normal for fritidsboliger med størrelse under 150 kvm.



## Varmtvannstank

Hytten har ikke innlagt vann, derav ingen varmtvannsbereder. Kun til opplysning, TG settes ikke.

## TG 2 Solcelleanlegg

Hytten har ikke innlagt strøm, kun lavspenningsanlegg fra solcellepanel og batteri strøm til lys og lading av mobil etc. Lade enhet og 4 stk. 12V batterier plassert i bod.

Anlegget har fungert fint for dagens eiere og bruksbehov, men det opplyses at kapasitet er noe svakt mot dagens standard. Selger har i sin eietid benyttet seg av aggregat ved behov for kraftigere el-kraft. Se også selgers egenerklæring.

Ukjent alder på anlegget, mulig at anlegget og solcellepanelet er fra perioden da hytten ble påbygd i 2006.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Solcellepanel er av noe eldre type, dvs. noe utdatert sammenliknet med dagens kapasitet. Se også selgers egenerklæring der det oppfordres til kontroll av koblinger og at batterier fort går tomme.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Hytten har ikke innlagt vann. Kun til opplysning. TG settes ikke.

### Avløpsrør

Hytten har ikke innlagt vann. Avløpsrør under dusj og vask er av plast. Ikke videre vurdert, kun til opplysning.

# Tilstandsrapport

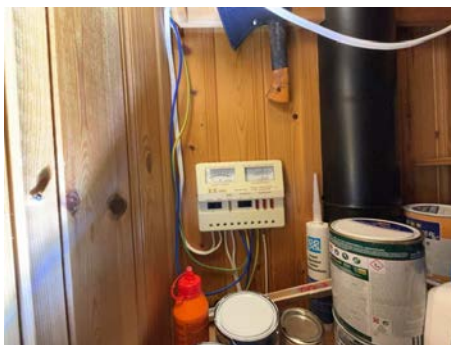
## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

- Anlegget har fungert OK for dagens eiere, men siden batterier tømmes raskt, bør dette kontrolleres og utbedres hvis fei. Ellers vil oppgradering/utskifting vil være påregnelig på sikt.

Henviser til selgere for info om bruk og funksjon.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



! TG 1 Gass installasjon

Kjøleskap og komfyr er tilkoblet gass. Det er anlagt gassrør delvis skjult i konstruksjon mellom hvitevarer og gassbeholder plassert i kasse på utsiden av hytten.

Selger opplyser at systemet har fungert fint i deres eietid. Det er i senere tid skiftet gassledninger mellom gassbeholder og hvitevarer.

TG gis for at anlegget fungerte på befaringstidspunktet. Selger opplyser imidlertid at kjøleskapet tar noe tid å få tent på da det krever en egen teknikk og litt tålmodighet. Normalt må gassanlegg kontrolleres og vedlikeholdes med jevne mellomrom, samt jevnlig kontroll av gass sensor.



! TG 0 Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

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

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

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



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Hytten er plassert naturlig i terrenget. Synlige masser under hytten er hovedsakelig av fjell, ellers mulig noe stein, jord, sand og morene.

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

TG settes ikke for byggegrunn, kun til informasjon.

## TG 1 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Hytten har hovedsakelig drenerende masser rundt og under hytten eller grøfter/småbekker som leder vann til å passere uten å gjøre skade.

Det ble ikke registrert stående vann under eller tett mot hytten, men som nevnt i forrige punkt er forhold under hytten kun begrenset inspisert på grunn av manglende tilgjengelighet.

Synlige forhold vurderes som normale for hytte som står på pilarer.



Foto viser eksempel på grøft som leder vann bort fra hytten.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Hytten står i hovedsak på påler/pilarer av murblokker og Leca.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Det ble registrert områder i hytten som er skjeve og som mulig kan relateres til sig i enkelte fundamenter.

- Undersiden av bjelkelaget og område under hytten ble kun kontrollert fra sør-vest vendt hjørne. Da tilgang under hytten er begrenset, medfører dette til noe risiko for skjulte avvik.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Oppretting er ikke prekært, men er normalt en naturlig del av vedlikeholdet for hytter som er plassert på grunn med ulik fasthet. (Fjell, stein, sand, morene).
  - Forhold under hytten bør ytterligere undersøkes for eventuelle avvik.

# Tilstandsrapport

## Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Hytten har ikke innlagt vann. Gråvann fra vask og dusj tømmes eller ledes ut til fritt terreng.

Det er ikke krav om rensing av gråvann for hytter som ikke har innlagt vann under trykk.

Selger opplyser at det er en felles brønn for hytteområde.

TG 1 gis for normal tilstand med referansegrunnlag, "hytte uten innlagt vann".

## Terrengforhold

Hytten ligger naturlig til i svak skrånet terreng, omgitt av vegetasjon også omgitt av bergknauser, steiner, småbekker/grøfter og myr og skråninger.

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



## Utvendige vann- og avløpsledninger

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

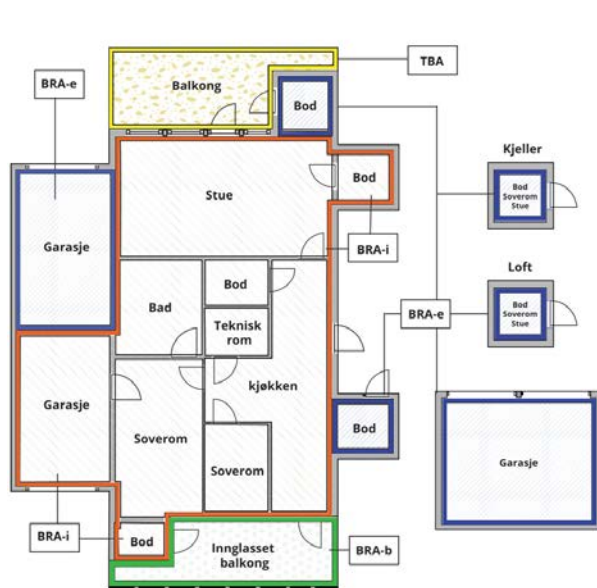
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	54	3		57	47
<b>SUM</b>	<b>54</b>	<b>3</b>			<b>47</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>57</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré , Stellerom/bad, Stue/kjøkken , Bod , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	Toalettrom (utedo)	

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* - Mottatte fasade- og plantegninger viser ikke påbygd bio-toalettrom. (BRA-e).

- Plantegninger viser ikke påbygd entré og stellerom/bad. Dette påbygget fremgår imidlertid på en av fasade tegningene, men da merket "nytt inngangsparti".

#### 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	54	3

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.11.2024	Ruben Lossius	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4219 EVJE OG HORNNES	18	1	14	0	0 m <sup>2</sup>	MÅLEBREV (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	
Murtetjønnvegen 39							
Hjemmelshaver	Jonassen Evy Ann, Jonassen Terje						

## Siste hjemmelovergang

År  
2019

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.10.2024	Mottatt fra selger via megler (Dato for signert skjema)	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	19.11.2024	Takst verktøy/nettside. (Dato for sist besøk/kontroll)	Gjennomgått		Nei
Originale tegninger	05.11.1979	Daterte tegninger fra kommunens byggesaksarkiv mottatt via megler. Er ennå ikke mottatt.	Gjennomgått		Nei
Tegninger med skissert påbygg.	04.01.2005	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.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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/PX9792>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Egenerklæring

Murtetjønnvegen 39, 4737 HORNNES

29 Oct 2024

## Informasjon om eiendommen

---

**Adresse**

Murtetjønnvegen 39

**Postadresse**

Murtetjønnvegen 39

**Enhetsnummer**

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

20 Sept 2019.

Har du 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

Storebrand Forsikring AS-65

## Informasjon om selger

---

**Hovedselger**

Jonassen, Evy Ann

**Medselger**

Jonassen, Terje

## 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

## 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

Oppdager noen dråper fra vindu i entre en gang rett etter vi overtok. Pga tett takrenner mente forrige eier. Renset renna og la bly under takbelegg. Har ikke vært noe etter den ene gangen.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 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 varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Beskriv feilen eller endringen

Forrige eier satte inn ny vedovn rett før vi overtok. Vi la ny glassplate under.

## Sopp og skadedyr

---

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



**20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

**21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

Ja  Nei

**25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

Ja  Nei

**27 Er det utført radonmåling?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

**30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

Lagt nye gulv i 2020 som tåler store temperaturskjeller.

Solcellepanelet trenger en oppgradering, er lite i forhold til batteriene. Nye batterier i ca 2018 kjøpt og koblet til av forrige eiere, men koblinger bør sjekkes av fagfolk da de har til tider har blitt fort tomme.



## **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 94212282**

# Egenerklærings skjema

Name	Date	Name	Date
JONASSEN, EVY ANN	2024-10-29	Jonassen, Terje	2024-10-30
Identification		Identification	
 JONASSEN, EVY ANN		 Jonassen, Terje	



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



## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

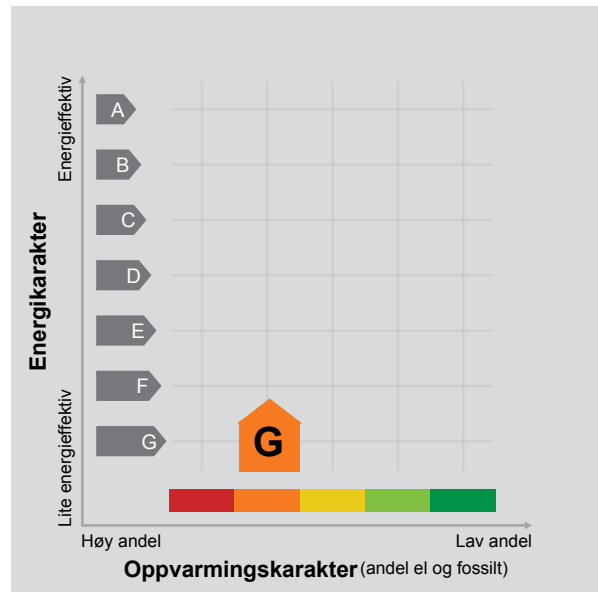
JONASSEN, EVY ANN  
Jonassen, Terje

29/10-2024  
21:05:50  
30/10-2024  
12:39:34

BANKID  
BANKID

# ENERGIATTEST

Adresse	Murtefjønnevegen 39
Postnummer	4737
Sted	HORNNES
Kommunenavn	Evje og Hornnes
Gårdsnummer	18
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	14
Bygningsnummer	167776507
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-53352
Dato	22.11.2024



**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](http://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 innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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


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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Redusér innnetemperaturen**

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

- **Fyr riktig med ved**
- **Montering tetningslister**

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Fritidsbolig
<b>Byggeår</b>	1981
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	57
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	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](http://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](mailto:svarer@enova.no).

Riktighet i energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 3: 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 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Brukertiltak

### Tiltak 5: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 6: Fyr riktig med ved

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

### Tiltak 7: 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 8: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 9: 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 10: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Spar strøm på kjøkkenet**

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

### **Tiltak 15: 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.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 16: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

dobbel



Kartverket

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

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 17240086  
Vår referanse: 3618097/25217292  
Bestilling: C3 2024-10-30 (5) 96

Dato  
30.10.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

<b>Dok.nr.:</b> 103523	<b>Embete:</b> 93	<b>Registrert:</b> 14.8.1981	<b>Rettsstiftelse:</b> FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR URÅDIGHET
---------------------------	----------------------	---------------------------------	--

### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
4219 EVJE OG HORNNES	18	1	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

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





*Samuel Jåtten  
Skogsbakken 77  
4030 Lierne*

Dato 11/10-79 12/10  
J. nr. 365/79 Reg. nr. 12/10  
Fest og Leasings bedrifter

# FESTEKONTRAKT

Aust-Agder landbrukssekselskap  
ARENDA

DAGBOKFØRT

MOTTATT 15. 10. 79

14. AUG 01 03523

J. nr. 1837 Reg. nr. 43/72

SORENSKRIVAREN I  
SETESDAL

Ark. nr. 4165

Eierens navn: Steinar Reiersen  
Adresse: Tveit 4670 - Hornnes

Festerens navn: Samuel Jåtten, Skogsbakken 77, 4030 H inna person nr. 171049  
Trygve Ege Olsen, Rarkv. 29 4300 - Sandnes person nr. 180549

Adresse: .....

Mellom ovennevnte eier og fester er inngått følgende kontrakt:

## 1. Tomt.

Festeren leier en hyttetomt av eierens eiendom ..... Tveit ..... gnr. 18 bnr. 1...

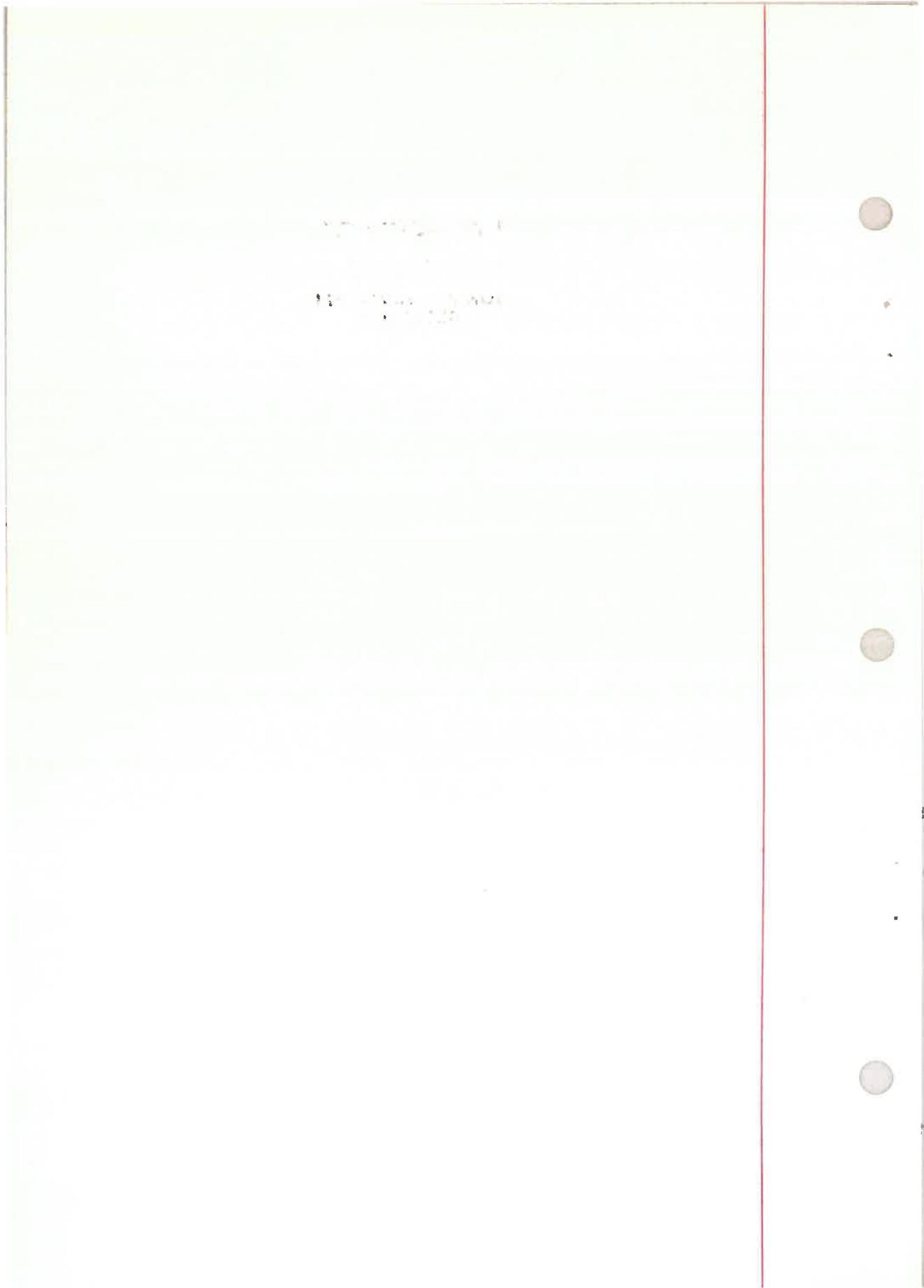
i Hornnes ..... kommune for et tidsrom av 80 år.

fra 4/10 19 79 til 4. oktber 2059

Festet forlenges for 10 år av gangen så lenge hytta er i god stand.

*Tomt festet nr 14.*

Tomta er avmerket i terrenget og påført nr. 20 som refererer til godkjent disposisjonsplan.



## 2. Festeavgift.

Festeavgiften er kr. .... 0 ..... for den gjenværende del av første kalenderår og deretter kr. <sup>550</sup> pr. kalenderår. Avgiften for første år betales straks ved kontraktens inngåelse. For senere år betales avgiften forskuddsvis og ukrevet innen 1/10 året forut.

Festeavgiften indeksreguleres hvert femte år i samsvar med prosentvis endring i konsumprisindeksen i den forløpne tidsperiode. En bruker indeksen for mai måned. Basis for festeavgift er ~~kr. 1975~~ og første regulering blir <sup>1984</sup> med virkning ..... <sup>1985</sup> .....

I de kommuner der prisbestemmelsene for fast eiendom gjelder, skjer regulering av festeavgift etter bestemmelser gitt av Prisdirektoratet av 24. nov. 1965. Se Pristidende nr. 2 1966.

## 3. Bebyggelse.

Festeren har rett til å føre opp bygning (hytte) som skal plasseres slik at den faller innenfor det bygglede område. Bebyggelsen skal være i en etasje og av god bygningsmessig standard. Fargene skal være rolige og stå i liten kontrast til naturen omkring. Hvitt, lysgult og andre skarpe farger må ikke brukes på noen del av hytta.

Hytta må oppføres innen .... år etter dags dato.

## 1. Renovasjon.

Avfall og kloakk må ikke forurense noen drikkevannskilde, eller på annen måte sjenere omgivelsene. Festeren plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende forskrifter for området vedkommende renovasjon, kloakkering m. v.

Avfall skal plasseres i den av grunneieren oppsatte søppelbod. Utgifter i forbindelse med renholdet dekkes av festerne i fellesskap.

## 5. Atkomst.

Festet gir rett til atkomst over eierens eiendom, og likeledes fremkjøring av proviant etc. på de i reguleringsplanen opparbeidede bilveier.

Festeren kan ikke selv anlegge vei uten særskilt avtale med grunneieren.

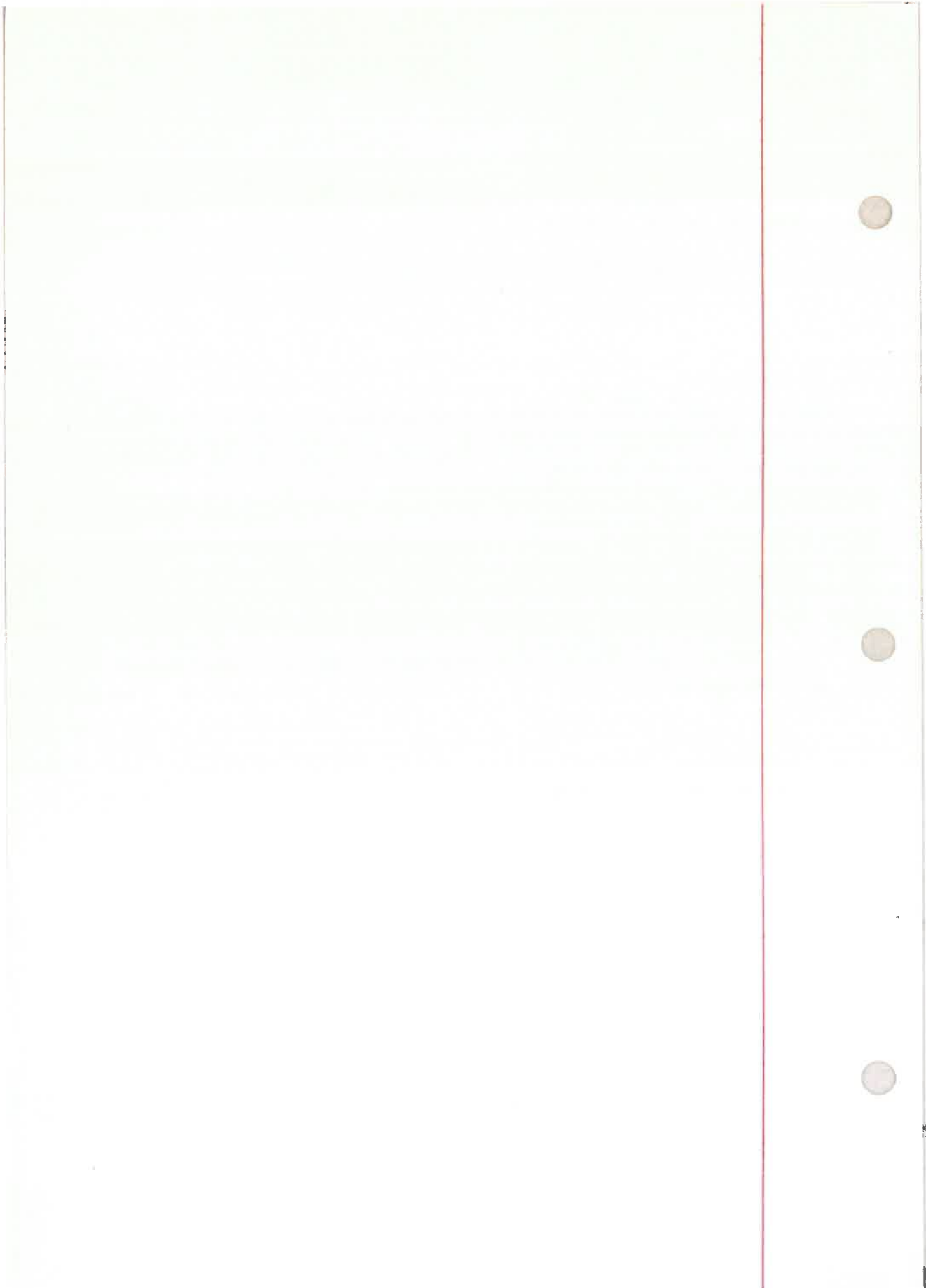
Det opparbeides 1½ parkeringsplasser pr. hytte. Vedlikehold og snørydding av bilveiene og parkeringsplassene betales av brukerne i fellesskap.

## 6. Hogst, terrengbehandling, vannkilder, jakt, fiske, beite.

Grunneieren disponerer alle trær omkring hytta, men skal ved skogbehandlingen ta hensyn til at arealet nyttes til hytteområde og ikke i vesentlig grad forandre områdets karakter. Festeren må ikke foreta planting, såing eller annen terrengbehandling som forandrer terrengets utmarkskarakter. Materialtransport m.v. må skje slik at sår i terrenget unngås. Tomta skal holdes ryddig for avfall, materialrester m. v. Vannkilder skal benyttes hensynsfullt til felles beste for hytteeierne i området. Vannledning kan ikke legges uten grunneierens tillatelse.

Festet gir ingen jaktrett, fiskerett eller rett til å ta ved på eierens eiendom.

Festet endrer ikke beiterettigheter i området, og grunneieren er ikke ansvarlig for skade voldt av dyr på beite. I spesielle tilfeller kan gjerde til vern av hytte mot beitedyr settes opp.



**7. Forretningsmessig virksomhet.**

Festeren har ikke adgang til å drive forretningsmessig virksomhet på tomte, så som varesalg, herbergvirksomhet o.l.:

**8. Bebyggelse m.v. i nabolaget.**

Bebyggelse i planområdet ut over det som er angitt i vedlagte kartskisse, er ikke tillatt. Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot nye fellesanlegg i området, så som veier, parkeringsplasser, kraftledninger, tømmeplasser for avfall m.v. forutsatt at ikke anleggene legges på en utilbørlig og sjenerende måte. Hver hytte skal utvendig være forsynt med eierens (ansvarshavendes) navn og adresse og evt. telefonnr.

**9. Salg m.v.**

Salg av festeretten med bebyggelse kan bare skje med eierens samtykke, men samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.  
Fremleie av festeretten er ikke tillatt.

**10. Regler ved mislighold.**

Blir kontrakten hevet på grunn av mislighold eller uheldig atferd fra festerens side, kan utkastelse skje etter tvangsfullbyrdelseslovens § 3, punkt 9. Som mislighold regnes bl.a. unnløst å betale skyldig festeavgift innen 1 uke fra mottatt påkrav og unnløst å rette feil etter punkt 3, 4 og 6 snarest mulig etter mottatt krav om dette. Eieren kan om han ønsker det, selv rette større og mindre feil etter punkt 3, 4 og 6 og belaste festeren for omkostningene.

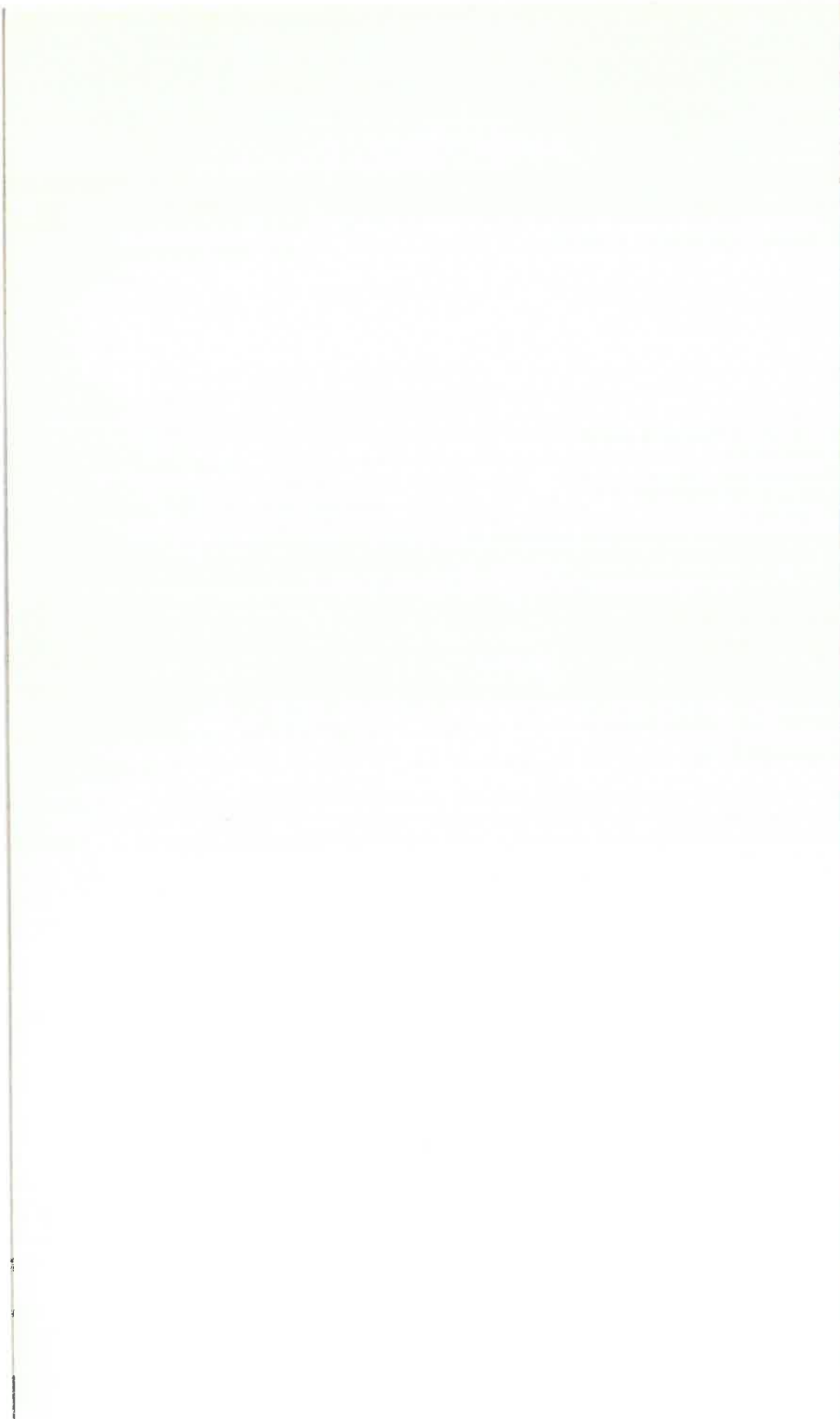
Skyldige beløp forrentes med 8% p.a.

Før grunneieren går til heving av kontrakten, riving av hytta eller til tvangsauksjon, skal han i rekommandert brev varsle panthavere med tinglyst panterett etter grunnboka. Disse kan avverge reaksjonene ved innen 1 måned fra varslet er gitt å betale det skyldige beløp + renter og omkostninger.

**11. Omkostninger.**

Festekontrakten kan tinglyses som heftelse på hovedeiendommen. Omkostninger til tinglysing, skylddeling og stempeling av kontrakten samt konsesjon, bæres av festeren.

**12. Løse hunder er ikke tillatt i terrenget.**





Sak 60/72.  
I samsvar med jordlova § 55 tilrår  
jordstyret planen for frådelling og  
salg.

Evje, 12.10.79.

*J. Høgetveit*  
J. Høgetveit

Etter § 55 i jordlova samtykker  
fylkeslandbrukstyret i salg  
Arendal, den 15/10 1979

*[Signature]*  
fylkeslandbrukst

13. Særbestemmelser, som i kollisjonstilfelle går foran bestemmelsene ovenfor.

Grunneieren skal kunne drive sin gård rasjonelt, uten  
innvendinger fra hytte-eieren eller andre som representerer  
hans interesser.  
Graving for brønn vil bli anvist i umiddelbar nærhet av hytten.

14.

Kontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, hvorav eier og fester har ett hver.

Kristiansand S

4. oktober 1979.

Sted

Date

*Steinar Reiersen*

*[Signature]*

Eier

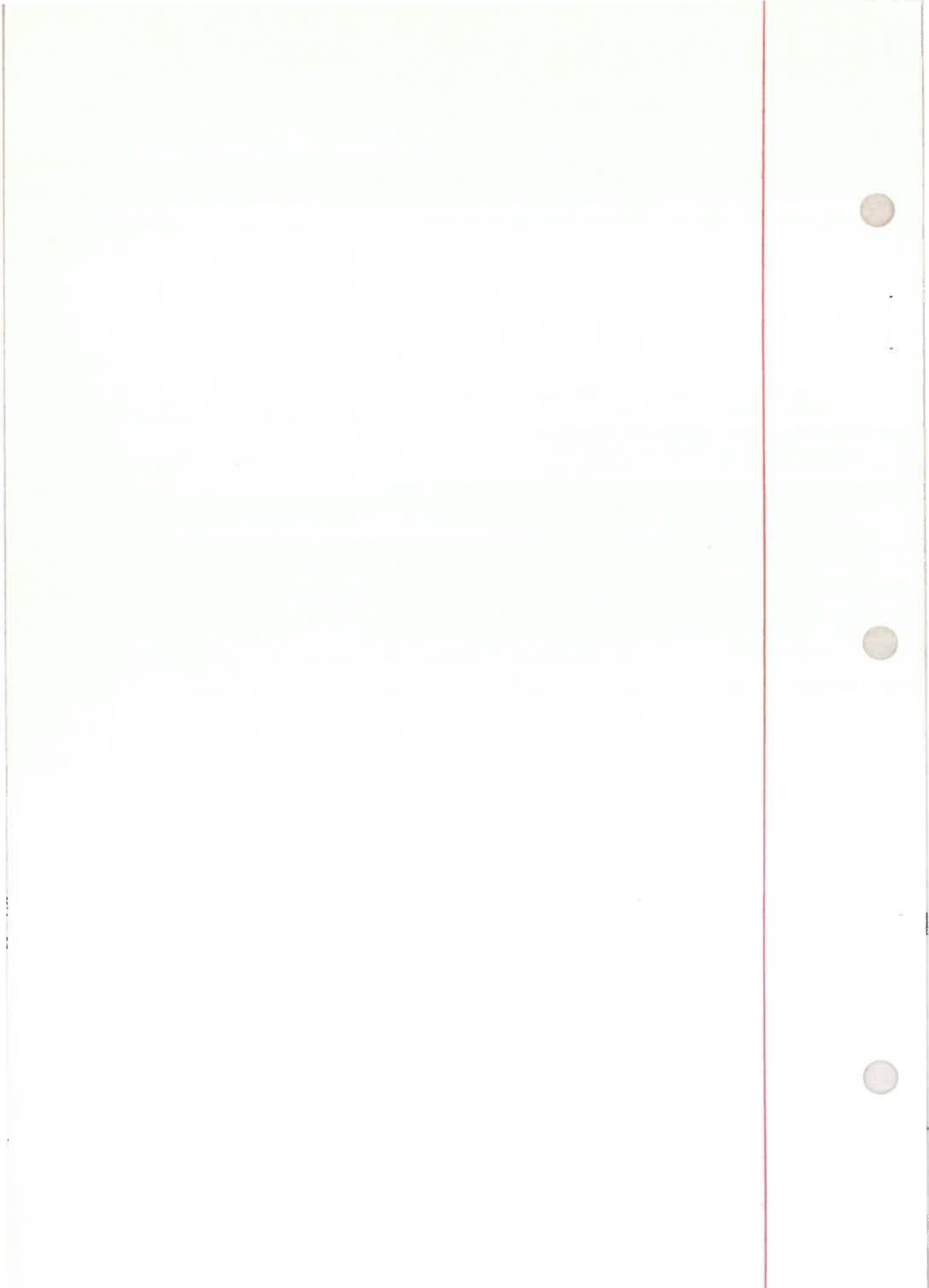
*[Signature]*

Fester

Undertegnede attesterer at denne kontrakt er underskrevet av eier og fester, og at begge er over 21 år.

1. *Harald Clausson*

2. *Martin Edland*





Erklæring

Jeg, Trygve Ege Olsen, personnr. 180549 [redacted] erklærer herved at min økonomiske andel i festekontrakt på tomt nr 20 under gnr. 18 bnr 1 i Evje og Hornnes kommune, eier Steinar Reiersen, er innløst av Samuel Jåtten, personnr. 1710493 [redacted]. Kontrakten er datert Aust-Agder landbrukselskap 15.10.79 og har J.nr 1837, Reg.nr. 43/72 og Ark.nr. 416.5.

Jeg erklærer også at mine økonomiske forhold til firma a/s Fritidshus er innløst av S. Jåtten.

Jeg har ingen innvendinger mot at nye kontrakter inngås, eller endres/strykes.

Sandnes den 9.6.81

*Trygve Ege Olsen*

Vitne: Undertegnede bekrefter at denne erklæring er underskrevet av rette person, og at han er over 21 år.

*Trygve T. E. Weberg*

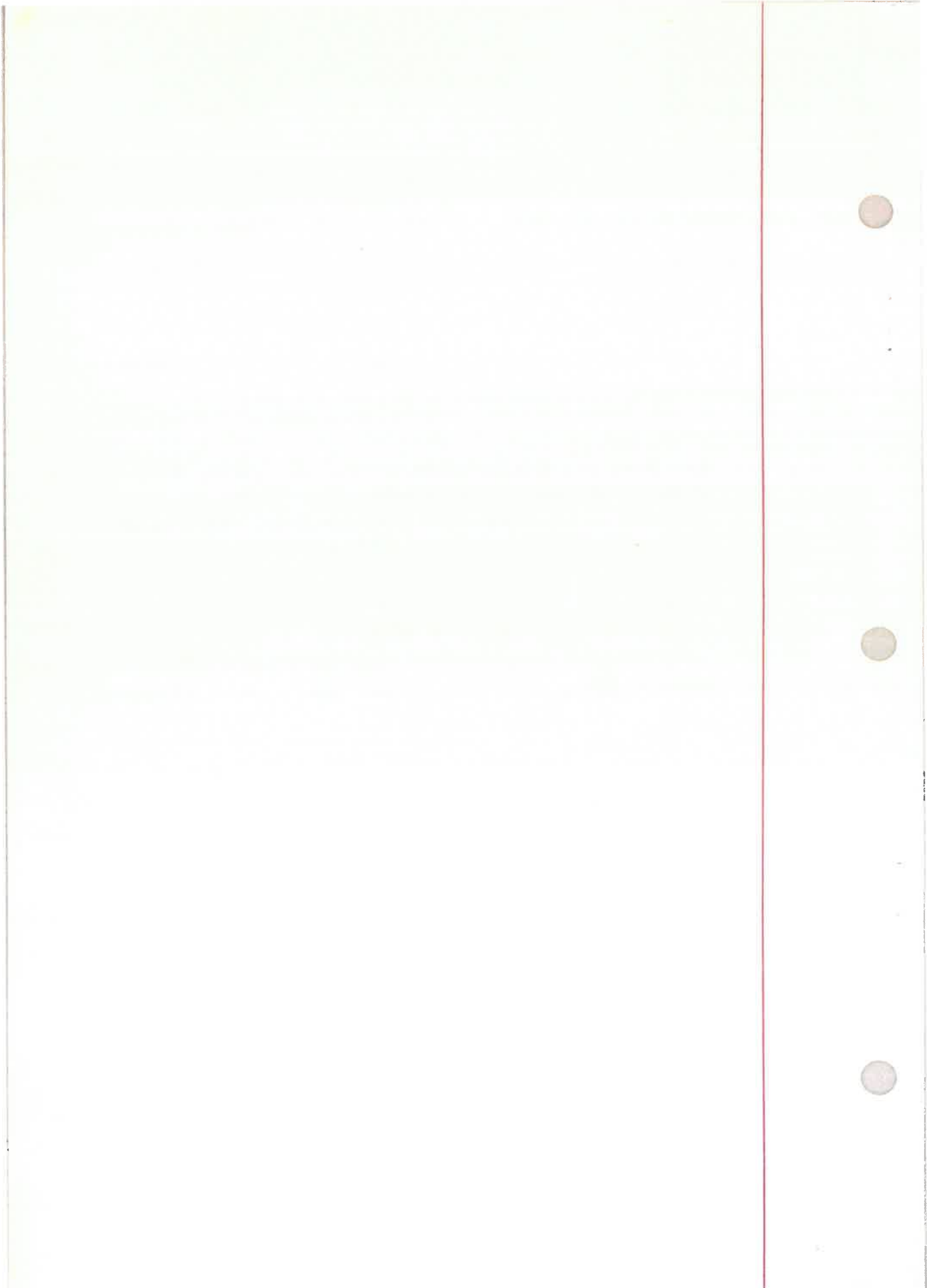
Personnr.

12074949515

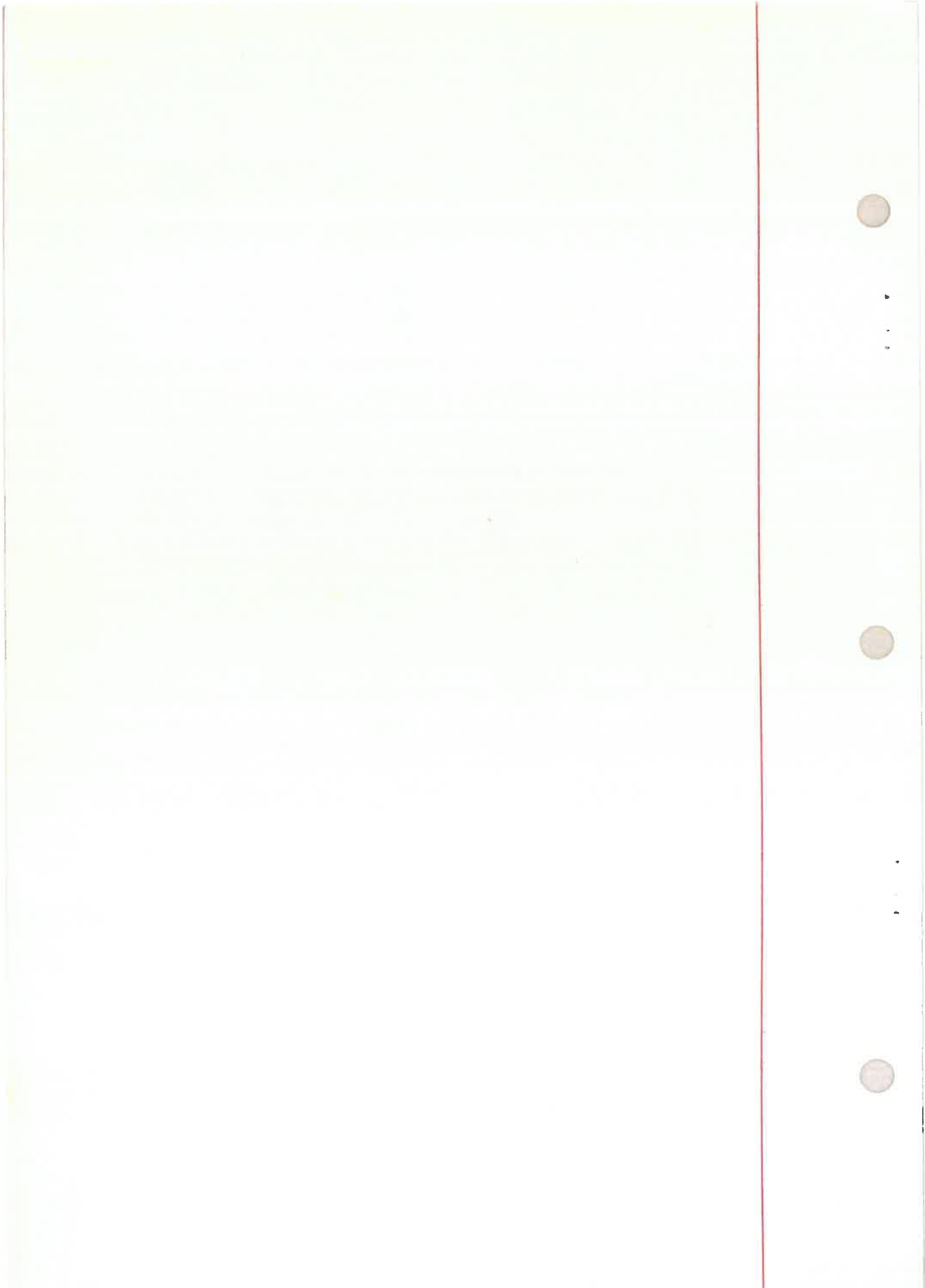
*Audhild Vigedahl*

Personnr.

[redacted]

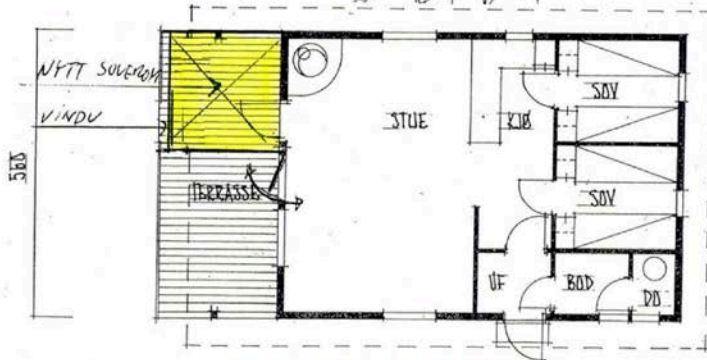
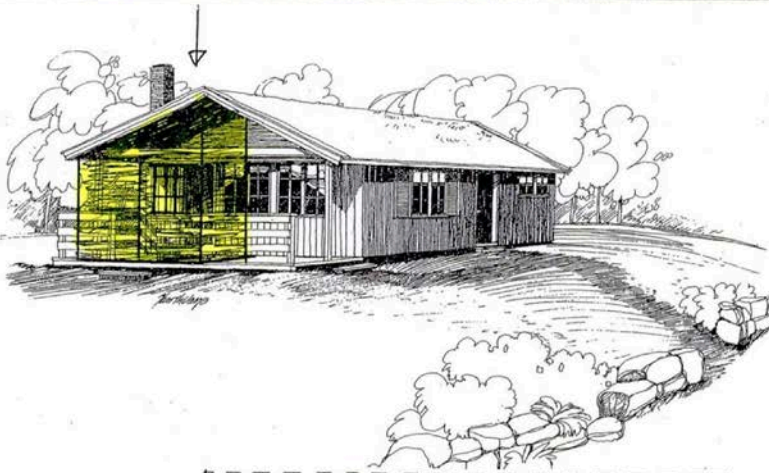


Gorden at Jätter  
overtek bouf on 20  
åleine.  
Steinar Reiser  
Tveit 16/6 - 81



SKRIVERT FELT - NYTT SOVEROM

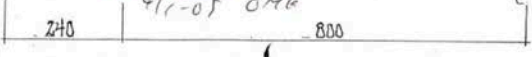
PRINSIPPISKE TILN. 1-100



 **EVJE OG HORNNES KOMMUNE**  
 Forvaltning  
 Evjemoen  
 4735 EVJE

41-05 046

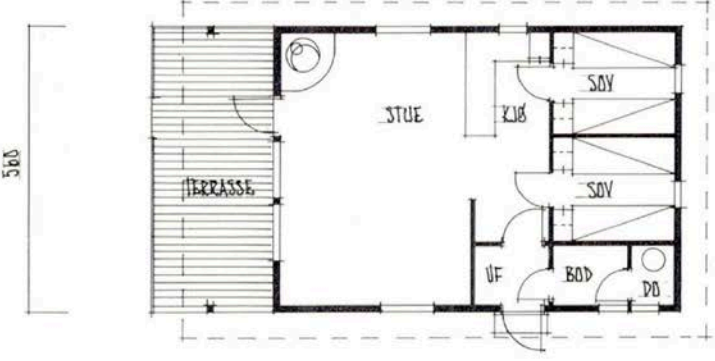
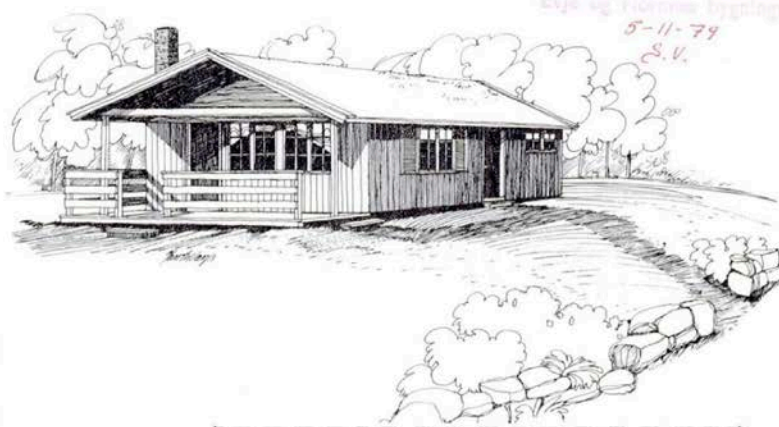
264/79  
 5-11-79  
 S.V.



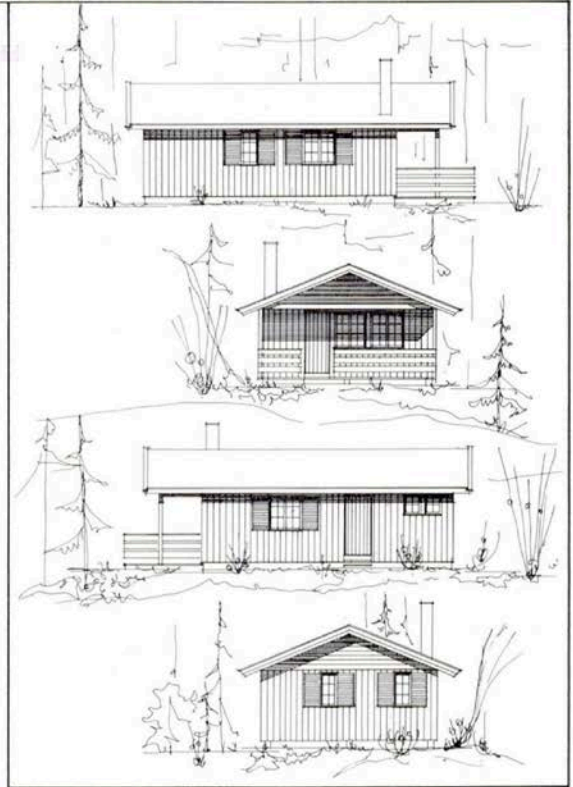
TOTALET AREAL	41,95 M <sup>2</sup>	TYPE: E-Gull+
TERRASSE	3,25	KLAR-TASAPER. M. VIND.
BEGITT AREAL	58,25 M <sup>2</sup>	ILIAS SVANSTRÖM, ARK. MÅL.

 **Fritidshus**  
 Østre Strandgt. 28 - 4600 Kristiansand  
 Telefon (042) 23 051

264/79  
 Eje og Hjørnes bygnings  
 5-11-79  
 S.V.



240                      800

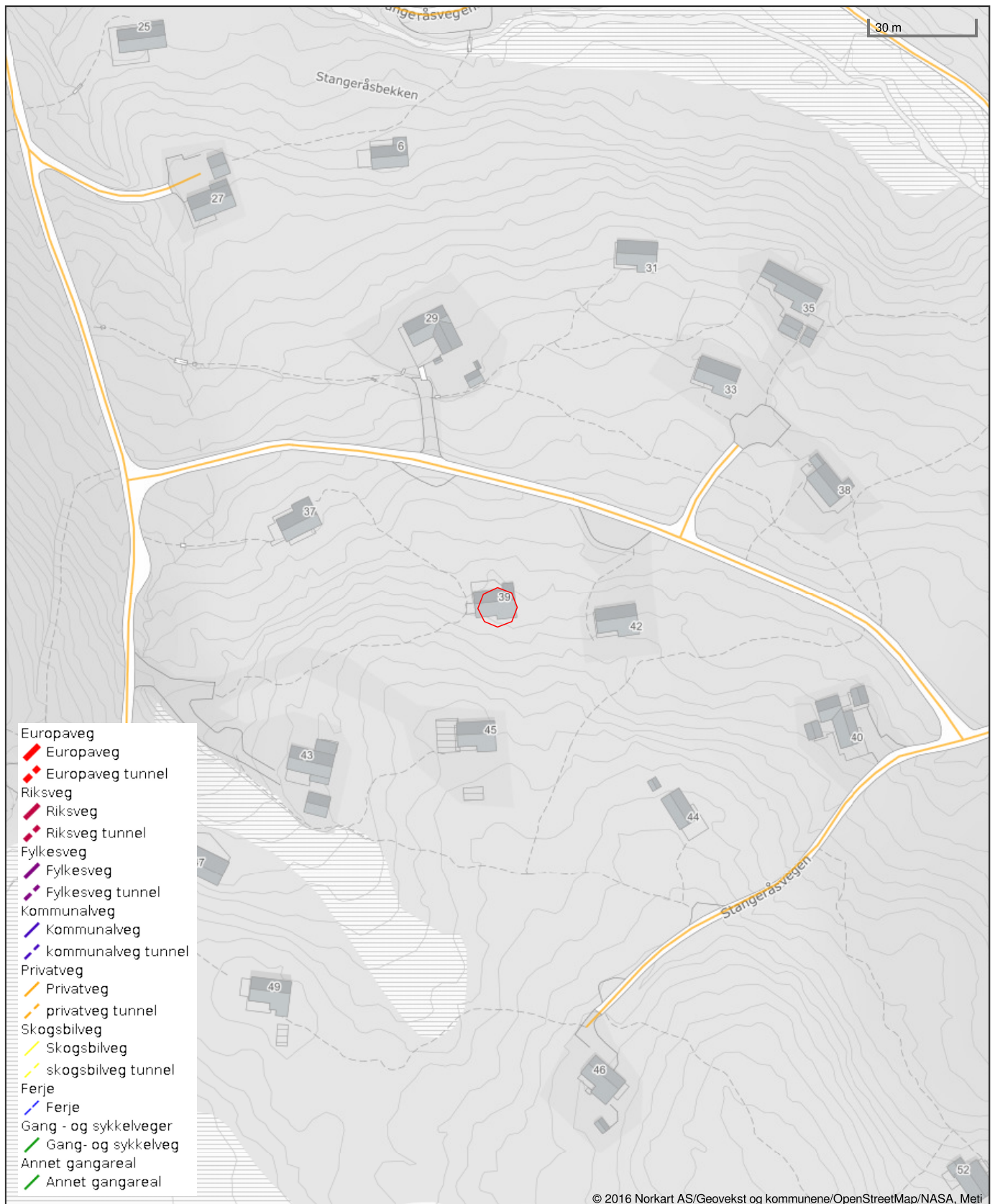


ISOLERT AREAL	41,55 M <sup>2</sup>	TYPE: EGU+
BODAREAL	3,25 •	PLAN-TASADER: M. 1/100 •
TERRASSE	15,45 •	CLAUS SWANSTRØM, ARK. MAAL.
BRUTTO AREAL	50,25 M <sup>2</sup>	

**Fritidshus**  
 Østre Strandgt. 28 - 4600 Kristiansand  
 Telefon (042) 23851



# Vegstatuskart for eiendom 4219 - 18/1/14/



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.



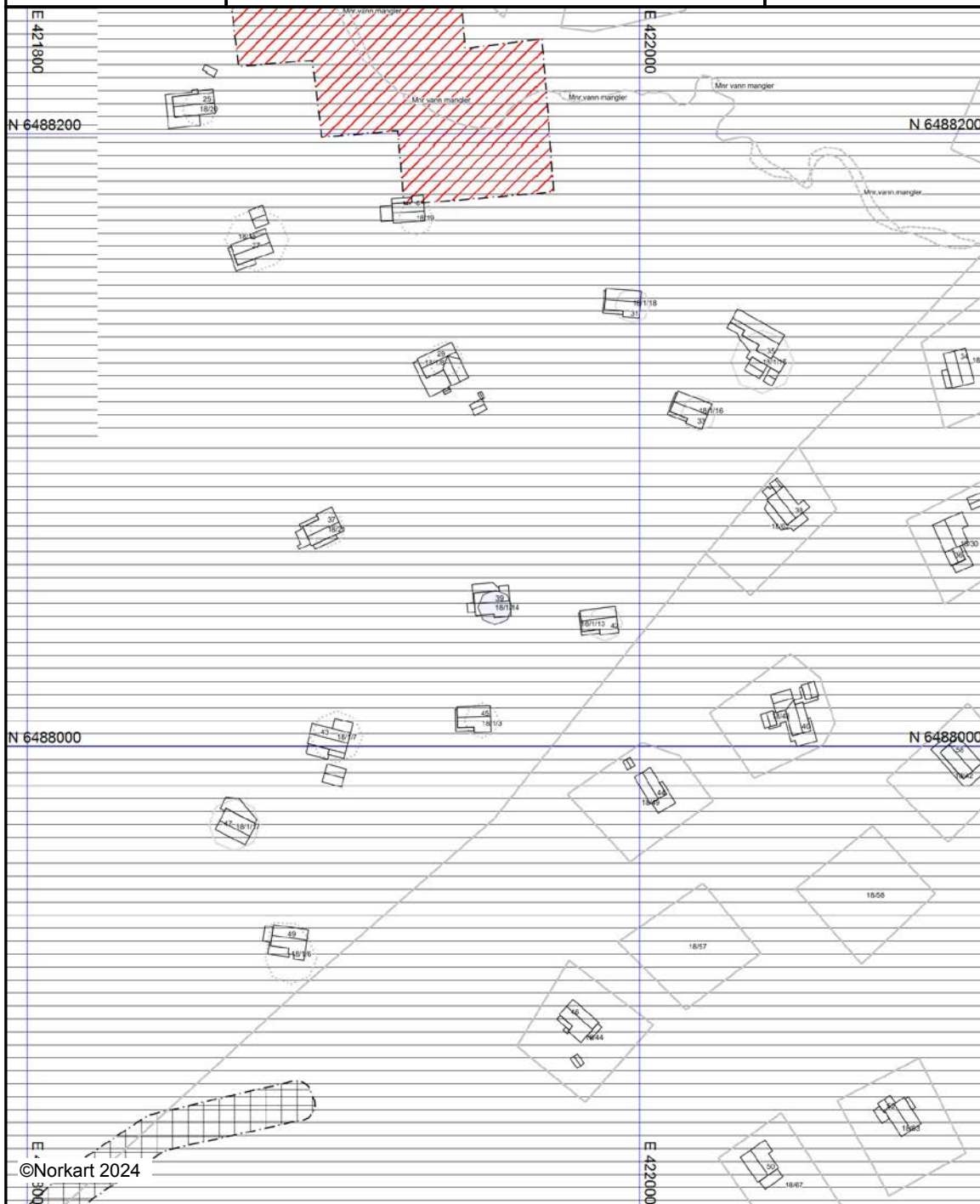
# Kommuneplankart



Vje og Hornnes kommun

Eiendom: 18/1/14  
Adresse: Murtetjønnvegen 39  
Utskriftsdato: 29.10.2024  
Målestokk: 1:2000

UTM-32




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





## Tegnforklaring

### *Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsf*

 LNFR-areal - nåværende


### *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)*

 Faresone - Flomfare


 Båndlegging etter lov om kulturminner - nåvæ

 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt


### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*

 Faresone grense

 Båndlegginggrense

 Detaljeringgrense

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

 Planområde

 Grense for arealformål

 Fjernveg - nåværende



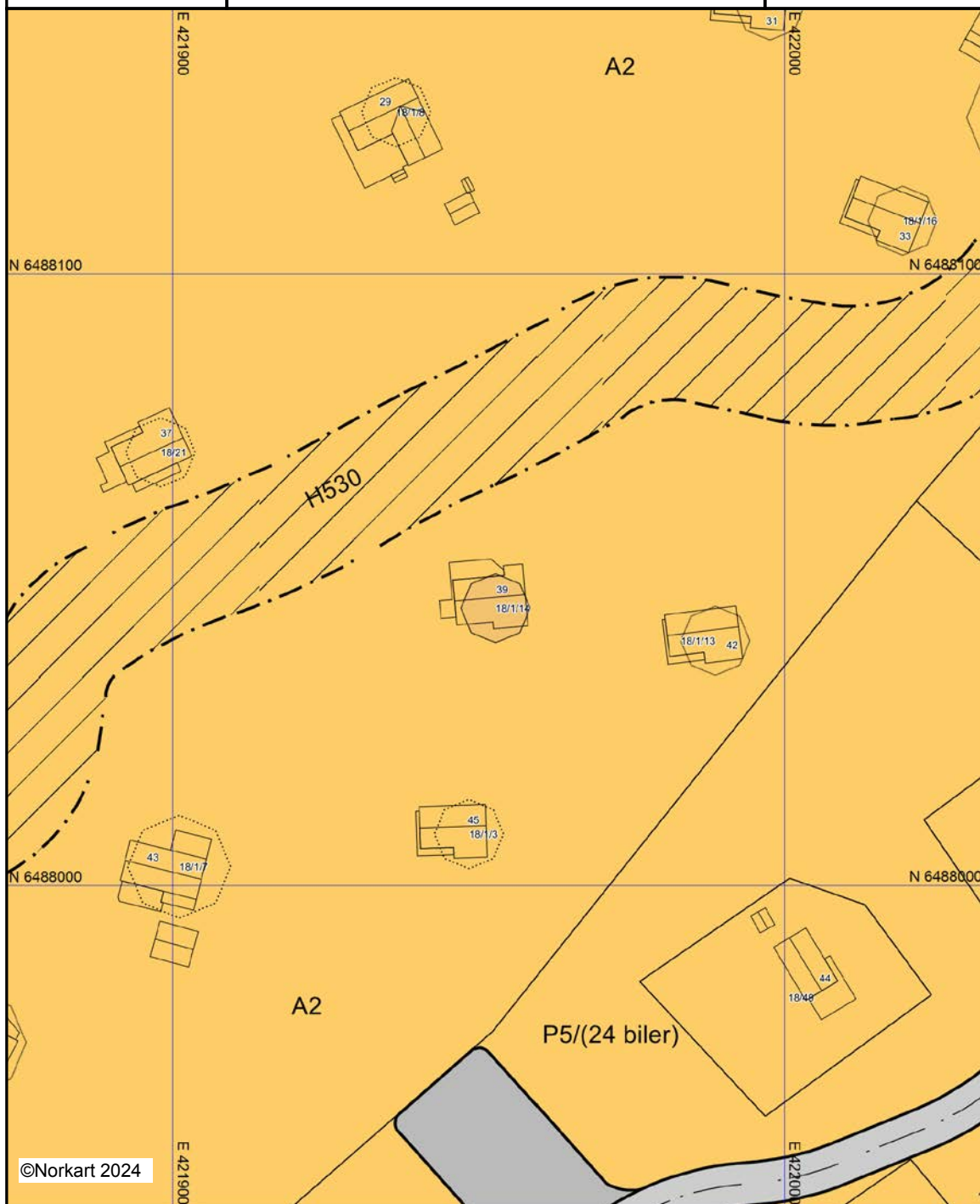
## Reguleringsplankart

Eiendom: 18/1/14  
Adresse: Murtetjønnvegen 39  
Utskriftsdato: 29.10.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Vje og Hornnes kommune



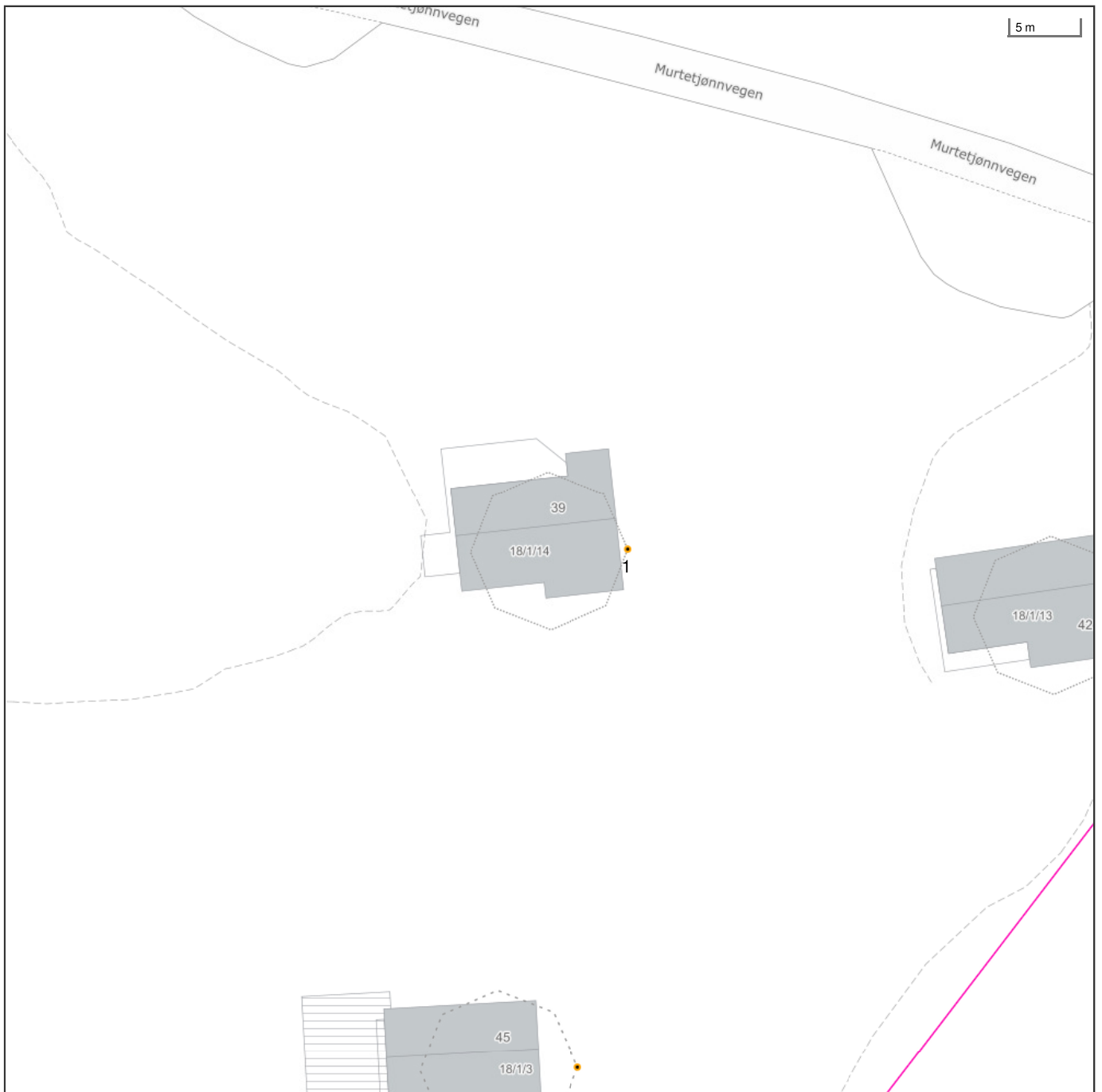
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

## Tegnforklaring

	<i>Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2)</i> Fritidsbuseiend
	<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i> Veg
	Parkering
	<i>Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og fril</i> LNFRareal for nødvendige tiltak for LNFR
	<i>Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12)</i> Angittomsynsone - Omsyn friluftsliv
	<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i> Angittomsyngrense
	<i>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20</i> Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planen si avgrensning
	Formålsgrense
	Regulert senterlinje
	Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



# Eiendomskart for eiendom 4219 - 18/1/14/



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

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

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	0,00 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>	Punktfeste				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6488045,32	<b>Øst</b>	421952,74	
<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
<b>#</b>	<b>Nord</b>	<b>Øst</b>	<b>Nøyaktigh.</b>	<b>Nedsatt i</b>	<b>Grensepunkttype</b>	<b>Lengde</b>	<b>Radius</b>
1	6488045,32	421958,38	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	(Punkt)	





# 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](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](http://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](mailto: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:

Murtetjønnvegen 39, 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