

Fjelestadvegen 18

Evje/Fjelestad



Prisantydning: **kr 800 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Koselig møblert hytte med usjenert og solrik beliggenhet i populært hytteområde

OMRÅDE

Evje/Fjelestad

ADRESSE

Fjelestadvegen 18, 4737

HORNNES

Prisantydning

kr 800 000,-

Omkostninger: **kr 37 500,-**

Totalpris: **kr 837 500,-**

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



BRA-i: 57 m²

BRA-e: 3 m²

BRA Total: 60 m²

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 1976

Soverom: 2

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 902.8 m²

Geir Flaa Johansen

Eiendomsmegler

950 00 000

geir.johansen@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Lund

Østre Ringvei 22, 4632 KRISTIANSAND S

38 02 22 22

sormegleren.no

FJELESTADVEGEN 18

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 20, bruksnummer 74 i Evje og Hornnes kommune.

Areal

BRA - i: 57 m²
BRA - e: 3 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 60 m²
TBA: 30 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 57 m² Bad , Entré , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Wc

BRA-e: 3 m² Utv enkel bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

30 m²

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

902.8 m²

Beliggenhet

Usjenert og solrik beliggenhet i populær og etablert hyttegrend. Kjørevei opp til hytten og fantastisk utsikt utover dalen. Fjelestad ligger på ca. 450-520 m.o.h. Flotte rekreasjonsmuligheter sommer som vinter med flott badeplass i nærheten (Grastjønn) og et flott turterreng og løypenett. Vinterstid blir det kjørt opp skiløyper. Kort vei til Hornnes med butikk og bensinstasjon samt Evje sentrum med butikker og caféer samt aktiviteter som Rafting. Evje Miljø- og klatrepark og Go Cart i nærheten.

Adkomst

Følg RV-9 fra Kristiansand mot Evje. Ta til venstre etter Moisund ved skilting til Fjelestad. Følg skilting mot Fjelestad og kjør forbi gårdene og ta første vei til høyre etter stor skilt. Følg veien ca. 100 meter og hytten ligger rett frem i blindvei. Kjørevei til hytten. Fellesvisning vil bli skiltet.

Bygningssakkyndig

M2 Takst AS v/Andreas Natvig

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Trevinduer med enkle glass. Inngangsdør i tre. Balkongdør i tre med isolerglass fra 2005. Terrasse med dekke av terrassebord, noe nyere dekke ved inngangen. Gulvkonstruksjon av tre. Hytten står på punktfundamenter.

Sammendrag selgers egenerklæring

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja, nytt arbeid 2023. Utført av ufaglært. Tak ble malt, vindu og vindskeibord ble malt.

8 Er det utført arbeid med drenering? Ja, nytt arbeid 2023. Utført av ufaglært. Nytt dreneringsrør på utsiden av hytta ved vei.

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

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Nytt arbeid 2024. Utført av faglært. Skifte av kran på oppvaskbenk. Firma som utførte arbeidet var Evje Rørservice AS. Har dokumentasjon på arbeidet.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Gang, kjøkken, stue, 2 soverom, rom benyttet som soverom (ikke byggesøkt til kommunen), badrom og toalettrom. Utvendig bod og 2 frittstående boder.

Tilstandsrapport

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 M2 Takst AS v/Andreas Natvig den 25.06.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Hytte bygget 1976, dagens eier har eid siden 2023. Innerst i blindvei sammen med en enkelt annen hytte. Det meste av bygningsdeler er eldre årgang. Vedlikehold og utskiftninger påregnes. Stedvis etterslep vedlikehold, noe ufagmessig utførsel mm. Ved vurdering av ulike bygningsdeler er alder, sammen med utførelse og slitasje grunnleggende for hvilken tilstandsgrad som blir satt. Tilstandsgrad må dermed sees i sammenheng med de levetider som er oppgitt. Levetid er en statistisk variabel, og er ikke "eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er. Det må gjøres oppmerksom på at hytten har en enklere byggeskikk enn hva man kan forvente ut fra dagens byggeskikk. Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no. Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning. Lykke til!

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3:

Utvendig > Taktekking: Undertekking ikke tilstede eller ufullstendig. På den ene delen er det undertak sutaksplater, mens på den andre er kun bikktak. Eldre blikktak.

Utvendig > Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Alder og værslitasje treverk. Stedvis råte vannbord. Mangler stedvis takrenner og stedvis tegn til lekkasje/

drypp i skjøter. Eldre fuktskjolder i tak wc. Eldre pipebeslag.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

- Det er stedvis godt synlige og merkbare nivåforskjeller gulvflater. Det er synlige skjevheter i enkelte bjelker, enkelte punktfundamenter mm, Enkelte fundamenter er enkelt bygget med trestokker. Vedlikehold påregnes.

Innvendig > Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Ubrennbar flate foran er noe liten, skal være minimum 30 cm iht dagens forskrifter. Teglsteinspiper skal ha alle fire sider tilgjengelig for kontroll av sprekker, og bør ikke kles inne. To sider kledd inne. Tg3. Eldre vedovn, kan med fordel byttes til mer rentbrennende.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Dusjkabinett. Ikke i vater, vann renner ikke i avløp enkleste vei. Enkel pumpeløsning, ikke vurdert. Ikke fuktsikre løsninger i rommet, men heller ikke innlagt vann.

TG2:

Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er utført enkel observasjon, ikke observert åpenbare større råtepunkter, men stedvis værslitasje som oppsprekninger treverk mm. Alder tilsier at det bør påregnes fremtidig vedlikehold og utskiftninger.

Utvendig > Vinduer: Dårlig kitt i karm, malingglass, råte i karm enkelte.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er skjevheter begge sider, mest i trapp. Også mest alder- og værslitasje i front ved stue, eldre. Lavt gjerde, slitasje treverk/spiler under hytta mm.

Utvendig > Utvendige trapper: Skjevhet i trinn. Kun håndløper en side. Den nedre trappen er grodd igjen.

Innvendig > Overflater: Det er stedvis ufagmessig arbeid utført på hytta som er synlig på avslutninger, redusert funksjon som skjevheter i punktfundamenter, manglende undertekking mm. Anneks ca 14 kvm. Enkel byggmakkerbu med maskinlaft konstruksjon. Det er synlige fuktskjolder i enkelte hjørner. Tak av blikk, fremstår tett. Dårlig funksjon dør mm.

Innvendig > Innvendige dører: Skjevheter i dører kontra karmen. Trolig sammenheng med skjevheter i hytta generelt.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Ledningsnett er stedvis eldre og generelt anbefales det el.kontroll. Ledning bad er noe enklere lagt langs vegg mm. Etter el.kontroll så vil eventuelle kostnader for oppgraderinger tilkomme.

Tomteforhold > Drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Ved bakvegg soverom er det observert noe grunnmursplast men denne er enklere lagt og uten topplist.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Eldre byggeskikk. Varierende stand fundamenter. Enkelte eldre med skjevheter, enkelte trestokker som står i terreng mm. Skjevheter i hytta tilsier skjevheter i fundamenter.

Tomteforhold > Terrengforhold: På baksiden av boligen er det fall i terreng som medfører økt påkjenning fra overvann. Å utbedre dette fullt ut vil ikke være mulig, men man må forsøke å gjøre løsningen mest mulig

funksjonell. Oppsyn, vurdere drenggrøfter etc.

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

Innbo og løsøre

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

Hytten selges møblert:

- Spisestue
- Sofa, salongbord, stol med skammel
- Senger
- Kommoder

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap/kombiskap, frysenskap/ -boks, komfyr/stekeovn/koketopp og mikrobølgeovn.

TV/Internett/Bredbånd

Altibox - internett og tv.

Parkering

Kjørevei, parkering ved hytten.

Forsikringselskap

KLP Skadeforsikring AS

ENERGI

Oppvarming

Varmepumpe, vedovn og elektrisk.

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 2 541 pr. 2024

Info kommunale avgifter

Beløpet inkluderer feiing kr. 453,- og hytterrenovasjon kr. 2 088,-.

Formuesverdi sekundær

Kr 299 383 pr. 2022

Velforening

Årlig velavgift er kr. 3 500,-. Avgiften inkluderer vegvedlikehold, brøyting, grusing, tråkkemaskin, dugnad etc.

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:

Ingen heftelser eller rettigheter registrert.

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 alder. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

Det foreligger godkjenning for bygging av hytte, datert 09.11.1976.

Det foreligger melding om utført arbeid, datert 18.05.1998. Det gjelder utvidelse av 2 terrasser og utvidelse av vedbod.

Det foreligger melding om ferdigstilling av redskapsbod, datert 16.10.2003.

Det foreligger søknad om oppsettelse av laftebu/anneks på 15,2 kvm, datert 29.04.2003. Det er i melding datert 15.05.2003 presisert at boden ikke skal benyttes til overnatting, eller innredes for det formål.

Deler av terrasse ligger på grense til naboeiendom gnr. 20, bnr. 3 og gnr. 20, bnr. 61.

Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning. WC, bad og deler av kjøkken er opprinnelig godkjent som soverom. De ombygde rommene er godkjent til varig opphold/ beboelse. Et av soverommene er påbygget i senere tid og er ikke byggemeldt i kommunen, rommet er ikke godkjent til varig opphold. Godkjente byggetegninger fra Evje og Hornnes kommune mangler rombenevnelse og kommunen opplyser at det er uvisst om soverommet ved inngangsparti er godkjent til varig opphold eller om dette er en bod. Eventuelle pålegg/søknader som følge av ulovlige tiltak på eiendommen er kjøpers risiko og ansvar.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann eller avløp. Privat septikanlegg. Vann fra borebrønn (ikke lagt inn i hytten).

Privat vei. Vei til eiendommen etablert over naboeiendommen(er). Veiretten er ikke tinglyst. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med å formalisere avtale vedr. veirett og evt. tinglysning av denne påhviler kjøper.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsformål, tilhører reguleringsplan "Fjellestad, Rebbåsheia", ikrafttredelse 19.09.1971. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som meglere ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel.

Legalpant

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

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 / Totalpris

Kr 800 000 / Kr 837 500

Omkostninger kjøpers beskrivelse

800 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

20 000,00 (Dokumentavgift)

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

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

21 090,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

37 590,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

821 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

837 590,00 (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 budgivingen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til kr 49 000,00 inkl. mva. i provisjon.

I tillegg er det avtalt tilrettelegging kr 15.950,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 10.790,-.

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

Totalt kr 88 140,00,- 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

Arvid Rønningen

Oppdragsansvarlig

Geir Flaa Johansen

Eiendomsmegler

geir.johansen@sormegleren.no

Tlf: 950 00 000

Sørmegleren AS, avd. Lund, Østre Ringvei 22

4632 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

02.10.2024















Nabolagsprofil

Fjelestadvegen 18

Høyde over havet

429 m



Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 2 min	🚗
🚏 Dåsnes Linje 170, 172, 178, 1970, 1972, 1975	15 min	🚗 12 km
🚏 Evje rutebilstasjon Linje 170, 172, 175, 178, 1972, 1975	19 min	🚗 15.6 km
🚏 Hannåsmoen Linje 170	10 min	🚗 5.8 km
🚏 Moisund nord Linje 170	10 min	🚗 6.1 km

Avstand til byer

Kristiansand	1 t 2 min	🚗
Arendal	1 t 34 min	🚗
Stavanger	3 t 19 min	🚗

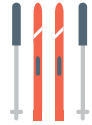
Ladepunkt for el-bil

🚗 Setesdal VGS avd. Hornnes - Agder f...	17 min	🚗
🚗 Evje	18 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 937 m



Alpin

- Eikerapen Alpinsenter
- Kjøretid: 49 min
- Skitrek i anlegget: 2



Aktiviteter

Gokartbanen på Evje	13 min	🚗
Aquamarin Vannpark	14 min	🚗
Evje Bowling	19 min	🚗

Sport

🏀 Hornnes skole Ballspill	17 min	🚗 13 km
🏀 Hornnes stadion Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle...	17 min	🚗 12.9 km
🏋️ Treningssenter	22 min	🚗

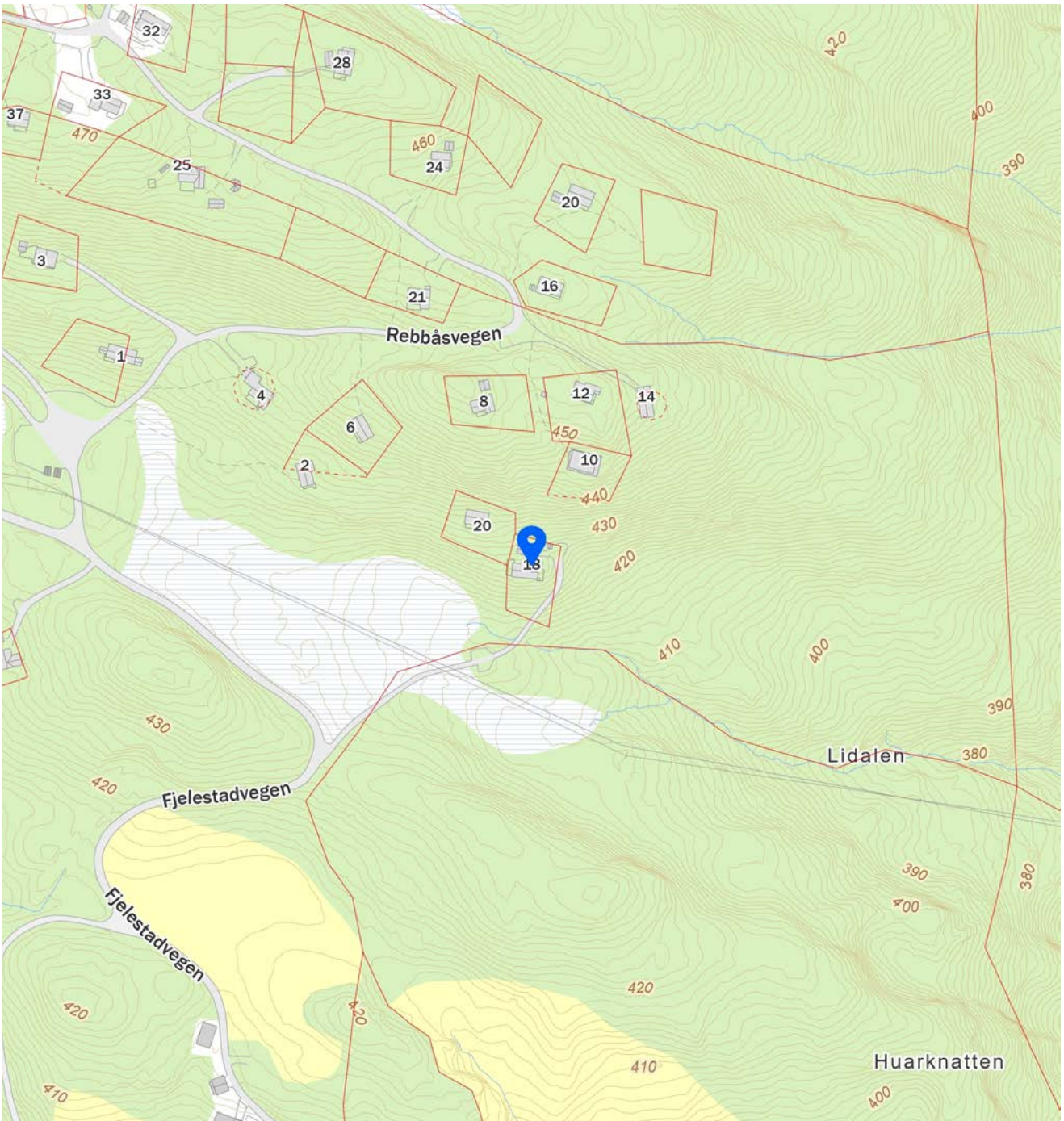
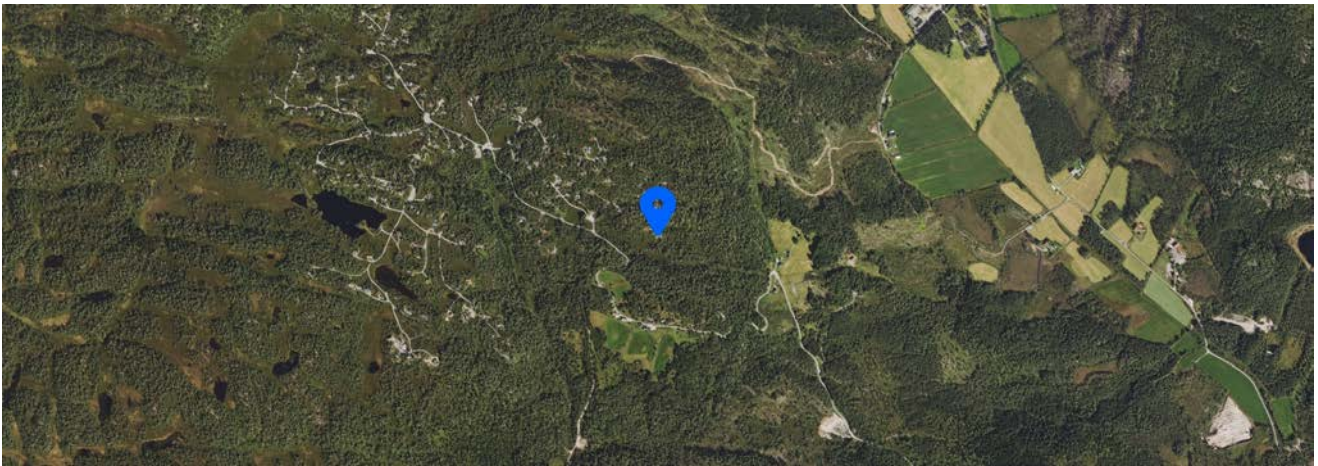
Dagligvare

Joker Dåsnes PostNord	15 min	🚗 12.1 km
Spar Evje	18 min	🚗

Varer/Tjenester

🏪 Vitusapotek Evje	19 min	🚗
🍷 Evje Vinmonopol	19 min	🚗





LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

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

..forts, neste side

AR

Selgers initialer

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løse- og tilbehørslisten kommenteres under:

Ferdig møbelert:

- Spisestue
- Sofa, salgebord, stol med skammel
- Senger
- Kommoder

20-6 024

Sted/dato

Anne Rønning

Selgers signatur

Selgers signatur

Egenerklæring

Fjelestadvegen 18, 4737 HORNNES

02 Dec 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Fjelestadvegen 18

Postadresse

Fjelestadvegen 18

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?

Januar 2022

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

KLP Skadeforsikring AS-67

Informasjon om selger

Hovedselger

Rønningen, Arvid

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

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2023

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Tak ble malt, vindu og vindskeibord ble malt

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

8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2 Årstall

2023

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært



8.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Nytt dreneringsrør på utsiden av hytta ved vei

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

Spesifiser hvilken type

Borevann

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

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2024

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skifte av kran på oppvaskbenk

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Evje Rørservice AS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei



- 27 **Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
Ikke relevant for denne boligen.
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Boligselgerforsikring


Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93791501

Tilstandsrapport

 Fjelestadvegen 18, 4737 HORNNES

 EVJE OG HORNNES kommune

 gnr. 20, bnr. 74

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 25.06.2024

Rapportdato: 27.06.2024

Oppdragsnr.: 13333-3510

Referansenummer: XU9597

Autorisert foretak: M2 Takst AS



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Andreas Natvig

Uavhengig Takstingeniør

post@m2takst.no

454 77 777



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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Hytte bygget 1976, dagens eier har eid siden 2023. Innerst i blindvei sammen med en enkelt annen hytte.

Det meste av bygningsdeler er eldre årgang. Vedlikehold og utskiftninger påregnes. Stedvis etterslep vedlikehold, noe ufagmessig utførelse mm.

Ved vurdering av ulike bygningsdeler er alder, sammen med utførelse og slitasje grunnleggende for hvilken tilstandsgrad som blir satt. Tilstandsgrad må dermed sees i sammenheng med de levetider som er oppgitt. Levetid er en statistisk variabel, og er ikke "eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er.

Det må gjøres oppmerksom på at hytten har en enklere byggeskikk enn hva man kan forvente ut fra dagens byggeskikk.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no.

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning. Lykke til!

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

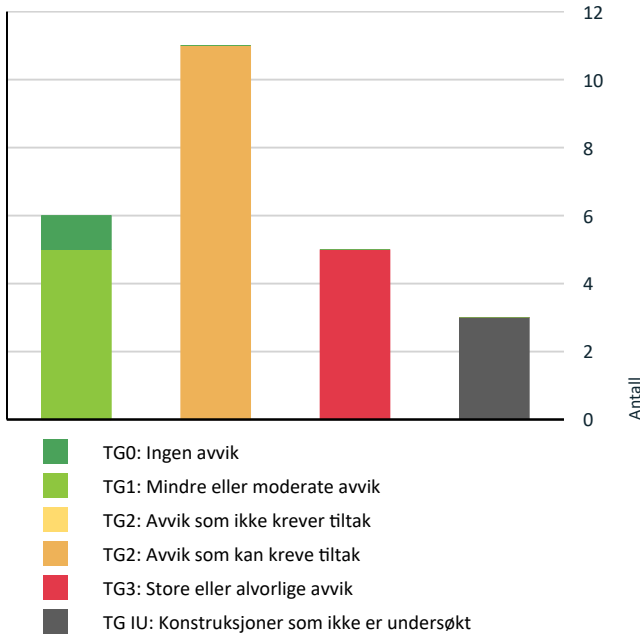
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Plantegning samsvarer ikke med dagens bruk, bad og kjøkken står som soverom bla, og det finnes ingen tegning tilbygg bakkant soverom.

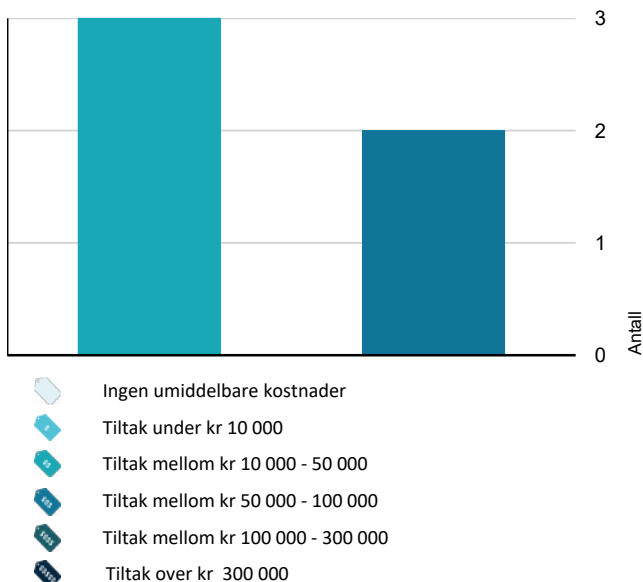
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Undertegnede var alene på befaring. Rapporten er basert på observasjoner, enkle fuktmålinger samt opplysninger fra megler. Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks og alders-slitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander. Der bygningsdeler eller overflater er beskrevet som "nyere" så menes dette nyere enn boligens byggeår. Boligen kan har skjulte feil og mangler som ikke er avdekket ved visuell befaring. Generelt gjøres det oppmerksom på at man kjøper en brukt bolig hvor det må forventes mindre bygningsmessige avvik utfra alder, samt alder og bruksslitasje. Forøvrig må hele rapporten leses. Grunnet snø på befaringdagen er lite av de utvendige flater og bygningsdeler kontrollert. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler/avvik.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > 1 etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1976

Anvendelse

Eiers fritidsbolig

Kommentar

Ref eiendomsverdi

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Undertekking ikke tilstede eller fullverdig. Stedvis enkel plast, stedvis platet, stedvis ingen undertekking.

Yttertekkning av blikkplater. Malt i front.

Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater som er lett tilgjengelige.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

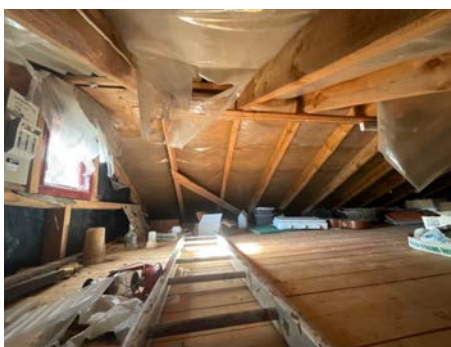
Undertekking ikke tilstede eller ufullstendig. På den ene delen er det undertak sutaksplater, mens på den andre er kun bikketak. Eldre blikktak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Taktekking ansees modent for forbedring undertekking og modernisering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 Nedløp og beslag

Pipe beslått. Det anbefales å jevnlig kontrollere gjennomføringer til pipe/luftelyrer/annet da dette er vanlig lekkasjepunkt i overganger mellom tak/beslag. Ufagmessig avslutning/fug liknende rundt tagjennomføring lufting toalett, les kommentar vedr lekkasje i egenerklæring.

Takrenner av plast i front. Mangler overgangsbeslag mellom blikk og takrenne. Ingen takrenne bakside.

Vannbord og vindski av tre. Alder og værslitt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Alder og værslitasje treverk. Stedvis råte vannbord. Mangler stedvis takrenner og stedvis tegn til lekkasje/drypp i skjøter. Eldre fuktskjolder i tak wc. Eldre pipebeslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Generell modernisering og utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjon med trekledning. Kledning hovedsaklig eldre årgang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er utført enkel observasjon, ikke observert åpenbare større råtepunkter, men stedvis værslitasje som oppsprekninger treverk mm. Alder tilsier at det bør påregnes fremtidig vedlikehold og utskiftninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser og bytte dårlige bord. På sikt må man bytte hele vegger for gode løsninger.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av tre. Det er ikke isolert skråtak loft og lufting der lett synlig. Kun utført observasjon fra luke grunet tilgang. Noe mindre skjevheter i konstruksjoner må forventes utfra byggeskikk.



TG 2 Vinduer

Trevinduer med enkle glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dårlig kitt i karm, malingglass, råte i karm enkelte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold/moderniseringer påregnes.



TG 1 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.

- inngangsdør, tredør. Funksjon OK. Noe fuktskjolder innenfor døren, ukjent årsak, oppsyn.
- balkongdør, tredør med isolerglass, fra 2005. Funksjon OK.

Noe normal bruks og aldersslitasje på dørbord og karmen må forventes. Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon dører. Pga varierende fuktig klima mm så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med dekke av terrassebord. Noe nyere dekke ved inngang.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er skjevheter begge sider, mest i trapp. Også mest alder- og værslitasje i front ved stue, eldre. Lavt gjerde, slitasje treverk/spiler under hytta mm.

Konsekvens/tiltak

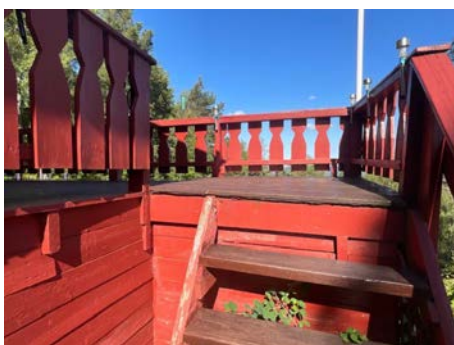
- Andre tiltak:

Generelt vedlikehold og utskiftninger.

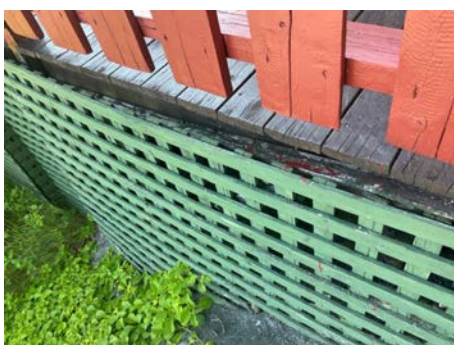
Tilstandsrapport



Lavt gjerde



Skjevhet



Slitt treverk



Oversiktsbilde, noe skjevhet også her.

TG 2 Utvendige trapper

Tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skjevhet i trinn. Kun håndløper en side. Den nedre trappen er grodd igjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen må rettes eller bygges ny.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater av varierende årgang og type.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis ufagmessig arbeid utført på hytta som er synlig på avslutninger, redusert funksjon som skjevheter i punktfundamenter, manglende undertekking mm.

Anneks ca 14 kvm. Enkel byggmakkerbu med maskinlaft konstruksjon. Det er synlige fuktskjolder i enkelte hjørner. Tak av blikk, fremstår tett. Dårlig funksjon dør mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold påregnes også her.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvkonstruksjon av tre. Hytten står på punktfundamenter. Enklere byggeskikk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er stedvis godt synlige og merkbare nivåforskjeller gulvflater.

Det er synlige skjevheter i enkelte bjelker, enkelte punktfundamenter mm, Enkelte fundamenter er enkelt bygget med trestokker. Vedlikehold påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedringer av enkelte punktfundamenter må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe. Ingen sprekker observert som tilsier vesentlig svikt.

Vedovn montert i stue.

Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Ubrennbar flate foran er noe liten, skal være minimum 30 cm ihht dagens forskrifter.

Teglsteinspiper skal ha alle fire sider tilgjengelig for kontroll av sprekker, og bør ikke kles inne. To sider kledd inne. Tg3.

Eldre vedovn, kan med fordel byttes til mer rentbrennende.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pipevanger anbefales synlig. Vurdere bytte til mer rentbrennende ovn. Større ubrennbar flate foran vedovn. Oppsyn alder.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Innvendige dører

Tredører. Dørene ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skjevheter i dører kontra karmen. Trolig sammenheng med skjevheter i hytta generelt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør undersøkes nærmere om skjevheter er såpass store at justeringer trolig ikke vil være mulig.



VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Enkelt bad.

Vurdering av avvik:

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

Dusjkabinett. Ikke i vater, vann renner ikke i avløp enkleste vei. Enkel pumpeløsning, ikke vurdert. Ikke fuktsikre løsninger i rommet, men heller ikke innlagt vann.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dette må vurderes avhengig av bruk. Så lenge det ikke er innlagt vann i hytta så må tiltak vurderes. Justering av kabinett og mindre vedlikehold/justeringer anbefales uansett.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking ikke utført da røropplegg ligger synlig og det ikke ansees som et fullverdig bad. Ikke fast innlagt vann.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med heltre fronter og laminert benkeplate. Fronten over vifte er kuttet i toppen for tilpasning, noe ufagmessig utførelse. Ellers mer normal bruks- og aldersslitasje men OK bruksverdi.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator fungerte OK.

Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhette som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.

SPESIALROM

1 ETASJE > WC

TG 1 Overflater og konstruksjon

Kammerdo som må tømmes avhengig av bruk. Enklere fundament til kammer under hytten. Ikke videre vurdert.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vann i vanntank baderom. Enkel pumpeløsning. Ikke innlagt vann.

Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år. Antas ledes i grunn. Ikke innlagt vann og avløp.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i bad og fra 2021. Normal levetid på varmtvannsbereder er 15-25 år.

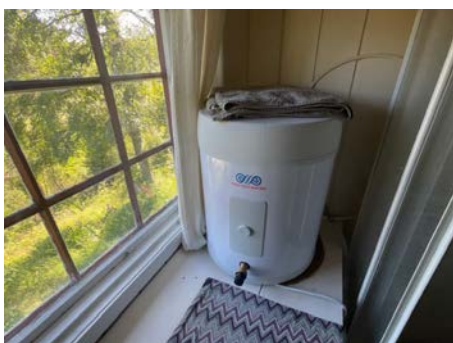
Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert i toalettrom og har automatsikringer. Kursoversikt OK.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Ukjent historikk.
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Dokumentasjon fra 2010, elelrs ukjent.
3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Ledningsnett er stedvis eldre og generelt anbefales det el.kontroll. Ledning bad er noe enkelte lagt langs vegg mm. Etter el.kontroll så vil eventuelle kostnader for oppgarderinger tilkomme.

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Hytten står på delvis jordmasser og delvis fjell. Det er sig og noe skjevheter i punktfundamenter som tilsier noe tidligere sig i enkelte fundamenter. Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravninger og langvarige målinger. Vurderes ytterligere med punktfundamenter.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng **Rom under terreng*

På mindre del av hytte/tilbygg er det tilbakefylt terreng. Ikke tettelst slik at vann kan lett trenge inn bak plasten. Noe påkjenning mot grunnmur her påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Ved bakvegg soverom er det observert noe grunnmursplast men denne er enklere lagt og uten topplst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Punktfundamenter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre byggeskikk. Varierende stand fundamenter. Enkelte eldre med skjevheter, enkelte trestokker som står i terreng mm. Skjevheter i hytta tilsier skjevheter i fundamenter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurderer ytterligere sammen med gulvdekke om jekking og utskiftninger enkelte fundament skal foretas.



Tilstandsrapport



TO 2 Terrenghold

Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg og taknedløp for overvann anbefales ledet bort fra vegger slik at man reduserer fuktpåkjenningen mest mulig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På baksiden av boligen er det fall i terreng som medfører økt påkjenning fra overvann. Å utbedre dette fullt ut vil ikke være mulig, men man må forsøke å gjøre løsningen mest mulig funksjonell. Oppsyn, vurdere drengrofter etc.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvann ledes under hytten. Vurderes deretter om det ledes greit videre under hytten og ned skråning.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

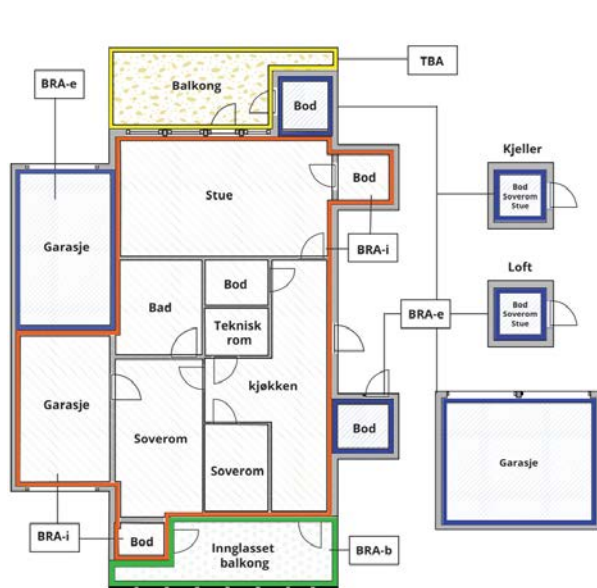
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 etasje	57	3		60	30		60
SUM	57	3			30		60
SUM BRA	60						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Bad , Entré , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Wc	Utv enkel bod	

Kommentar

Ca areal terrasse.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Plantegning samsvarer ikke med dagens bruk, bad og kjøkken står som soverom bla, og det finnes ingen tegning tilbygg bakkant soverom.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

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	57	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.6.2024	Andreas Natvig	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4219 EVJE OG HORNNES	20	74		0	902.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Fjelestadvegen 18							
Hjemmelshaver Arvid Rønningen							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Megler			Ingen		Nei
Tegninger			Ingen		Nei
Eiendomsverdi.no			Ingen		Nei
Eier			Ingen		Nei
Egenerklæring	20.06.2024	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Ingen	4	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XU9597>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Grunnkart

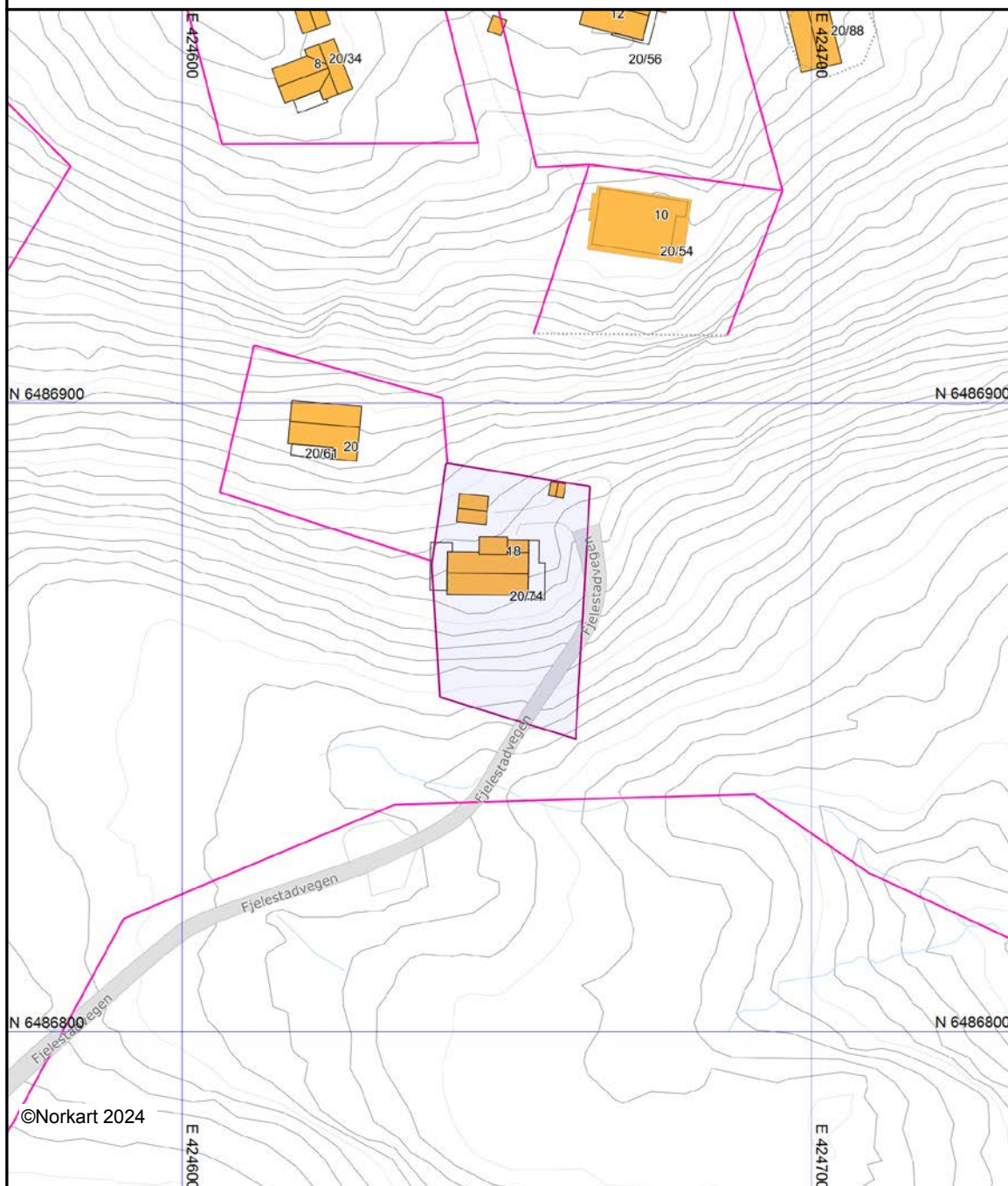
Eiendom: 20/74
Adresse: Fjelestadvegen 18
Dato: 20.06.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Fjellestadvegen og Hornnes kommune

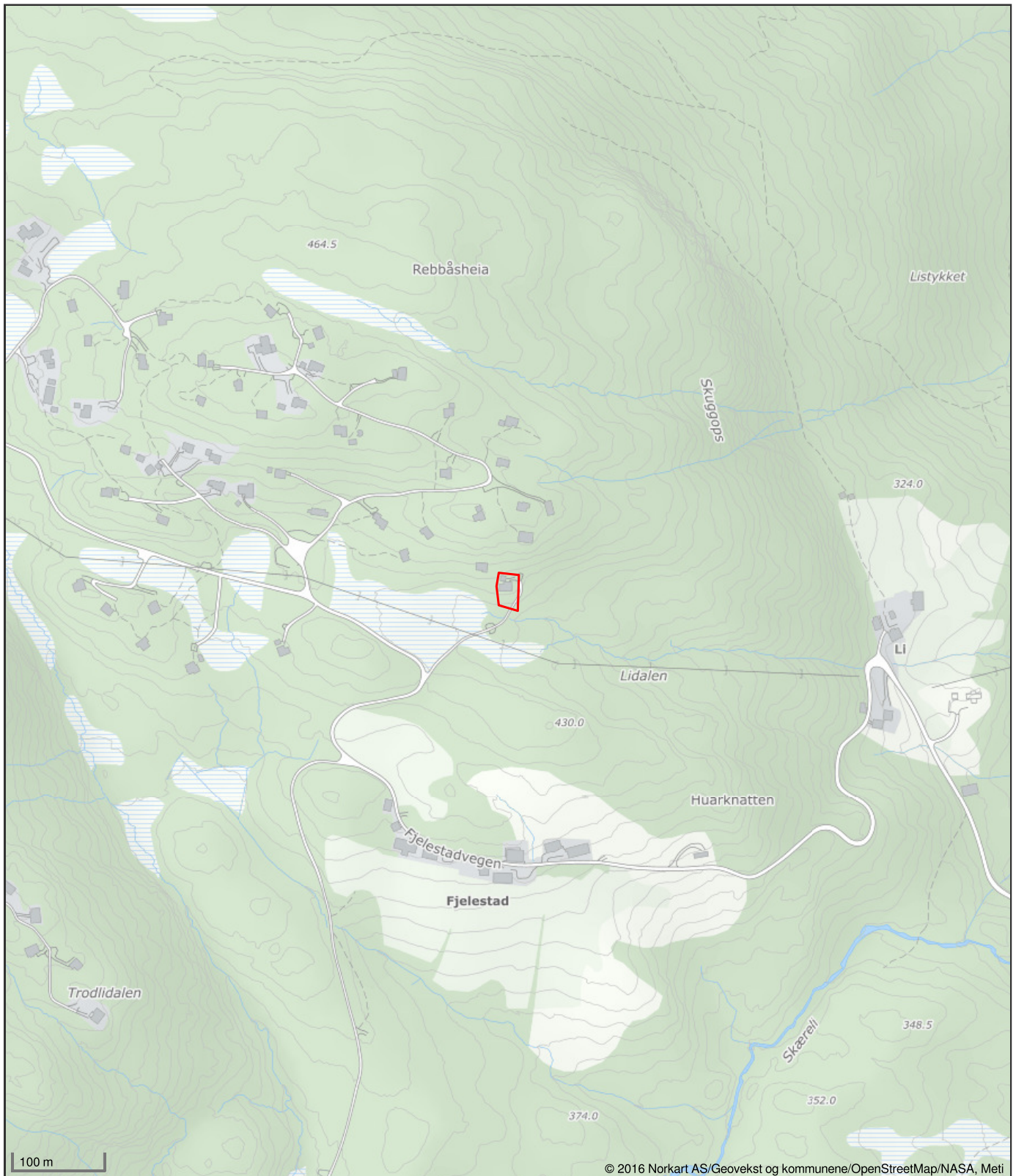
Eiendomsgr. nøyaktig ≤ 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig ≥ 500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktteste	

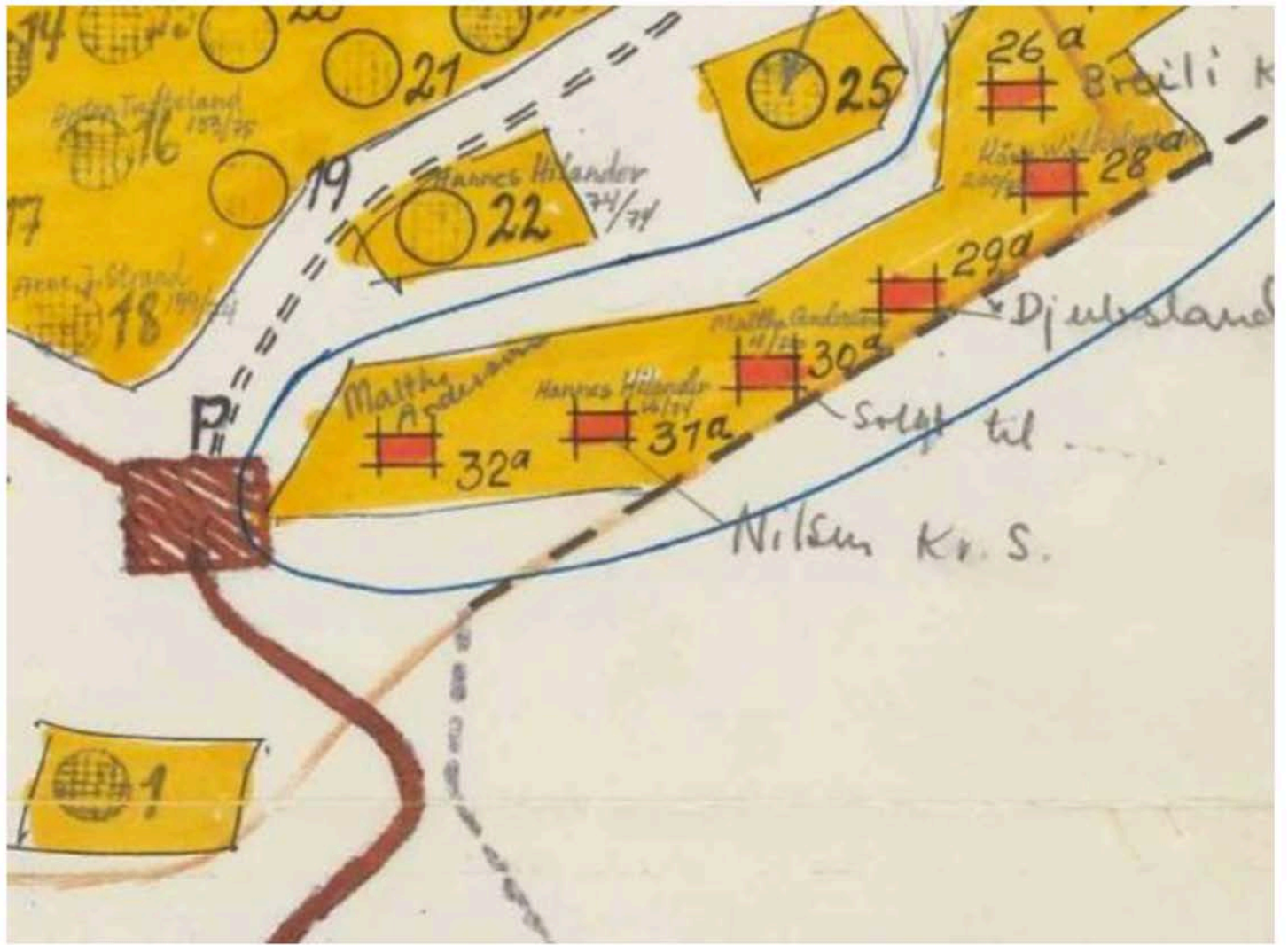


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Oversiktskart for eiendom 4219 - 20/74//





Reglar for hyttebygging i
Evje og Hornnes.

(Framlegg frå kontorsjefen.)

I samsvar med pkt. 3 i vedtekt til § 82 i bygningslova, må byggemelding sendes bygningsrådet i kommunen for godkjenning før arbeidet med oppføring av hyttebygg tar til. Byggemelding vedlagt teikningar (fasade, grunnriss og situasjonsplan) skal sendes i 2 eksemplar.

For hytte/fritidsbygg gjeld følgjande generelle reglar:

1. Plassering.

I regulerte hytteområder skal hyttebygg plasseres i samsvar med disposisjonsplan. I ikkje regulerte områder må plasseringa i kvart tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Hyttebygg skal elles plasseres slik at det ikkje bryt med naturen i området, og ikkje på utsiktspunkt eller andre utsette høgdedrag og parti som har serleg mykje å seia for landskapskarakteren. Hyttebygg må ikkje plasseres så nær vassdrag/innsjøar at det kan oppstå fare for forureinsing av vatnet (jfr. vedtekt vedtatt i K.sak 84/71). Hyttebygg må plasseres minst 20 m frå køyreveg som er open for vanleg ferdsle, eller gangstiar som er serleg mykje nytta. Bygg må heller ikkje plasseres nærare nabogrense enn 10 m dersom ikkje serlege tilhøve i terrenget tilseier det.

2. Grunnmur.

Hyttebygg bør helst oppføres på heil grunnmur. Blir det nytta pillarar skal mellomroma stenges med trykkimpregnerte materialer. Avstenginga må vere slik at den ikkje er til fare for skogs- og beitedyr.

3. Utforming.

Hyttebygg og eventuelt tilbygg skal ha mest mogleg tradisjonell utforming, slik at det passer inn i terrenget. Det bør nyttas saltak med takvinkel mellom 15° og 25°. Knekk i takflata, tak-samanskjeringar og flate tak vil bare i unntakstilfelle bli godkjent. Yttervegger og listverk skal vere av tre.

4. Farge.

Til utvendig impregnering skal nyttas farger som er godkjente av Statens Friluftsråd til bruk i fjellet. Dette gjeld både kledning, listverk og vindaugsrammer.

5. Taktekking.

Til taktekking skal nyttas materialar som gir ei matt og mørk overflate. Blir det nytta metallplater, skal desse blendes med mørk og matt lakk av godkjent type.

6. Privet/kloakk.

Hytter som ikkje er tilknytta felles kloakksystem, må som privet nytte multrom-type eller liknande godkjent system. Kjemikalieklosett vil ikkje bli godkjent. Spillvann o.l. må ikkje ledes til innsjø/vassdrag.

7. Inngjerding.

Hytter eller tomter skal ikkje gjerdast inn utan etter spesiell avtale med grunneigar eller naboar, og bare når det av serlege grunnar er nødvendig. Eventuelt gjerde skal vere av skigard-type eller naturstein, og grind må vere utslåande. Det må ikkje i nokke høve settes opp gjerde som kan vere til fare for skiløparar eller skogs- og beitedyr.

8. Dispensasjon.

Bygningsrådet kan dispensere frå desse reglar når serlege grunnar talar for det.

V E D T E K T E R

1. Bebyggelse:

Det kan kun bygges en hytte og eventuelt ett tilhørende uthus på hver tomt. Den skal plasseres slik at merket i marken faller innenfor hytta.

Hyttene skal være av god bygningsmessig standard. Fargene skal være rolige og stå i liten kontrast til omgivelsene.

Innegjerding kan ikke foretas uten samtykke av grunneieren.

2. Renovasjon og sanitære forhold:

Det skal bygges privet av typen "Nissedo" til hver hytte. Hytteeierne må innordne seg under de til enhver tid gjeldende kommunale forordninger om renovasjon. Det skal holdes ryddig og pent rundt hytta.

3. Adkomst:

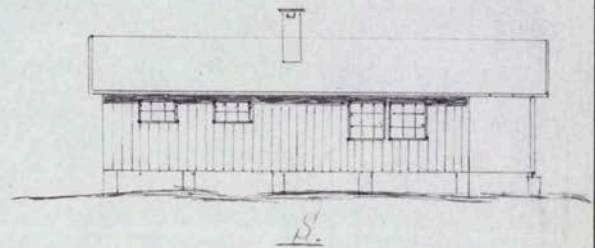
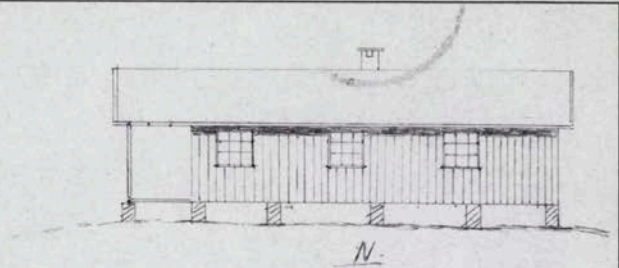
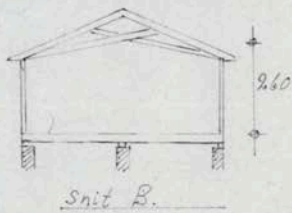
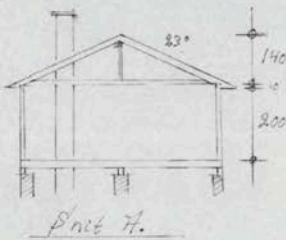
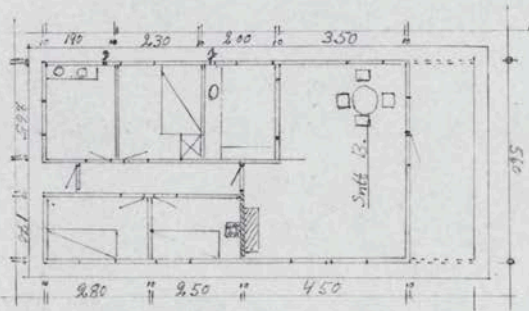
Materialer o.l. kan kjøres fram til tomtene med traktor etter påvising av grunneieren. Ellers vises til vegplanen i overenskomsten.

4. Jakt og fiske:

Hytteeierne har ingen generell jakt- eller fiskerett. Slike rettigheter må i tilfelle avtales med grunneierne.

5. Friarealer o.l.:

Grunneierne vil stille seg imøtekommende ved anlegg av forskjellige fritids- og sportsarrangementer. En kan f.eks. nevne hoppbakker, slalåmløyper o.s.v. Alle inngrep må likevel drøftes med grunneieren og godkjennes av denne.

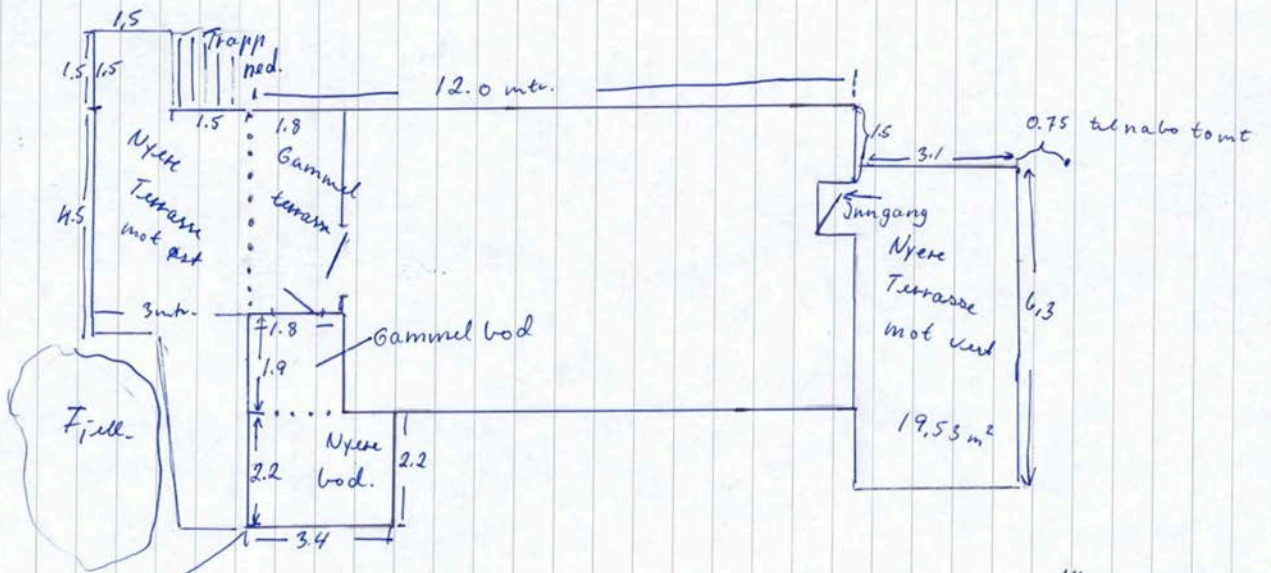


21076
 Evje og Hornnes bygningsråd
 4-10-76
 d B.

Evje og Hornnes kommune
 Teknisk kontor

Fasader snitter og Plan for Gunnleif Dybbeland Finlands Hytte på Fjellstad Finnsjøen Hyttens nr. 29.H. g.nr.20. lnr. 3.	Målestokk	Tegn	11/4-76
	1:100	Trac.	
Tegn: Torvald Finnsjødel/Modellstad	Ersattning for:		
	8.5L. 57 m ²		
Ersattlet av:			

Syd



14 mtr. til nabo tomt

Nord

11 mtr. til nabo tomt.

Evje og Hornnes kommune Teknisk,- næring- og miljøetaten 4660 Evje	Melding om arbeid etter §§ 81, 84, 85 og 86A
Tiltakshaver <i>Kåre Hansen</i> <i>Kvernhusheia 38c</i> <i>4634 Kv. Sand.</i>	Saksbehandler Dag Skeivoll, tlf 37 93 23 10
	Reg.nr Gnr Bnr Fnr Tomt <i>312/98</i> 20 74

Meldingen er gjennomgått og funnet i orden. Byggemeldingsgebyr kr. 100,- betales Evje og Hornnes kommune, jfr. § 109 i plan og bygningslov. Bankgiro vil bli tilsendt. Vi gjør oppmerksom på at det er tiltakshavers ansvar å sørge for at arbeidet blir utført i samsvar med gjeldende lover og regler.

Meldingen er ikke komplett. 3 ukers fristen for meldingsarbeid gjelder fra søknaden er komplett. Følgende vedlegg må leveres før meldingen kan behandles:

- Meldingsskjema fullstendig utfylt
- Kartutsnitt 1:5000 ØK med byggets plassering inntegnet
- Situasjonsplan med avstander til annen bygning, veg og nabogrense
- Målsatte tegninger i 1:100 av plan, snitt og fasade
- Gjenpart av nabovarsel med personlig underskrift eller postens kvittering.


Kommunen/ naboer krever meldingen behandlet som søknad om byggetillatelse etter § 93. Søknaden omfattes derfor ikke av 3 ukers fristen, men vil bli behandlet som søknad om byggetillatelse etter § 93.

Arbeidet krever dispensasjon fra:

- Plan og bygningslov
- Forskriftene
- Kommuneplanens arealdel
- Reguleringsplan
- Disposisjonsplan

Søknaden om dispensasjon etter § 7 i plan og bygningslov kan ikke behandles som melding, men må behandles som byggesøknad etter § 93. Dispensasjon krever at det foreligger særlig grunn. Eventuell grunngeving fra Deres side bes være oss i hende innen 3 uker fra mottak av dette varsel.

Merknader:

Sted <i>Evje</i>	Dato <i>2.06.98</i>	Stempel/underskrift <i>Dag Skeivoll.</i>
<input checked="" type="checkbox"/> Melding sendt:	<input type="checkbox"/> Bankgiro sendt:	 EVJE OG HORNNES KOMMUNE Teknisk,- næring og miljøetaten 4660 EVJE

SÆRUTSKRIFT

av møtebok for Evje og Hornnes kommune.

År 19 76 den 4. oktober holdt bygningsrådet møte

Sak nr 216/76

Gunleiv Djupesland, 4640 Finsland, telf. 34133
Søknad om bygging av hytte på gnr. 20, bnr. 3, tomt 29A-
Fjellestad - Olav K. Fjellestad - Plan 3.
Hyttas størrelse: 57,2m².

Framlagt:

2 stk. søknad om byggetillatelse - datert 07.09.76.

Kvittering for nabovarsling sendt til

Arne Olsen

Olav K. Fjellestad

Papirer overskuld - delingsforretning.

2 stk. tegninger av plan, fasader og snitt.

Kvittering for innbetalt byggemeldingsgebyr kr 100,-

Samrøystes vedtak:

Bygningsrådet kan godkjenne søknaden på vilkår av at:

1. Arbeidet blir utført i samsvar med byggemelding og godkjente tegninger.
2. Bygningslov, byggeforeskrifter og gjeldene vedtekter blir fulgt.
3. De nødvendige minste avstader til nabogrenser, overholdes (10m fra nabogrenser.)
4. Hytta blir plassert i samsvar med godkjent disp. plan.
5. Det blir benyttet privet av nissedoprinsippet.
6. Det ikke kommer protester fra naboene.
7. Mellomrommene mellom pillarene stenges av med trykkinprignerte materialer.

Rett utskrift:

Evje, 9/11 1976

20/3

Kristiansand 16/10-03

EVJE OG HORNNES KOMMUNE

V/ Olav Morten Heggland

Melding om ferdigstillelse av redskapsbod gnr. 20/74 Kåre Hansen i Fjellestad
hyttefelt.

Ref. 03/00307-3 ved brev fra Dem 21/5-03

Bygningen er satt opp i henhold til byggetillatelsen og malt i samme farger som
hytta.

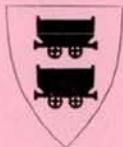
Med vennlig hilsen

Kåre Hansen

Kåre Hansen

Justlia 22

4634 Kristiansand.



Kåre Hansen

Justlia 22
4634 KRISTIANSAND S

Vår ref:
03/00307-3

Saksbeh:
Olav Morten Heggland
☎ 37 93 23 34

Arkivkode:
20/74

Dato:
21.05.2003

Søknad om oppsettelse av redskapsbod, gnr. 20/74, Kåre Hansen

Saksopplysninger

Søknad datert 07.05.03 om tillatelse til oppføring av redskapsbod , bruksareal på 15,2 m².

Byggested: Gnr 20, bnr 74,
Tiltakshaver: Kåre Hansen, Justlia, 4634 Kristiansand S ,

- Berørte naboer er varslet. Det er ikke kommet merknader til saken.

Bygningsmyndighetenes kommentar

Plangrunnlag og utforming

Meldingssak, jfr. plan- og bygningsloven § 86a

Disposisjonsplan gnr. 20 bnr. 3

Ansvarsfordeling

Kåre Hansen er ansvarlig for tiltaket.

Kontrollplaner/kontrollform

Dokumentert egenkontroll

Vurdering

Søknaden gjelder frittstående redskapsbod, utført av lafta trevirke, og er i pen utførelse. I henhold til bestemmelsene for hyttefeltet, er det tillatt med frittstående redskapsbod/uthus.

Vedtak

I medhold av delegert fullmakt gitt i K-sak 14/99, gis det tillatelse i samsvar med innsendt søknad og på følgende vilkår :

- Meldinga er gjennomgått og funnen i orden.
- Redskapsboden tillates ikke innredet for boligformål.
- Byggeomdelingsgebyr kr 425,- betales Evje og Hornnes kommune, jfr. plan- og bygningslovens § 109. Faktura blir ettersendt.

Generelle bestemmelser

- Dersom arbeidet ikke er igangsatt innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder også om arbeidet innstilles for lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningslovens § 96.
- Ansvarshavende er ansvarlig for at byggearbeidet utføres i samsvar med plan- og bygningsloven med underliggende regelverk.
- Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan utstedes når kontrollerklæring for utførelsen er innsendt bygningsmyndighetene.
- Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens § 15 og forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremsettes skriftlig innen 3 uker etter at vedtaket er mottatt.

Med hilsen

Olav Morten Heggland

Olav Morten Heggland
Avdelingsingeniør

Evje og Hornnes kommune
Teknisk, nærings og miljøetaten
V/ Olav Morten Heggland
Avdelingsingeniør

Viser til tidligere søknad om oppsetting av redskapsbod / laftebod ved vår hytta på
Fjellestad gnr. 20 bnr. 74
Deres ref. 03/00307-2 arkivkode 20/74

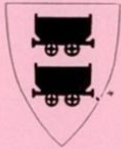
Det presiseres at boden ikke skal benyttes til overnatting, eller innredes for det formål,
men vi syntes dette er en pen bod og vil gjerne få sette opp denne.

Nabovarsel er nå innhentet og vedlagt.

Med vennlig hilsen

Kåre Hansen
Kåre Hansen
Justlia 22
4634 Kristiansand.

Tlf. 38198673
Arb. 38105540
Mob. 90511611



Kåre Hansen

Justlia 22
4634 KRISTIANSAND S

Vår ref:
03/00307-2

Saksbeh:
Olav Morten Heggland ☎ 37 93 23 34
E-post: oheggland@e-h.kommune.no

Arkivkode:
20/74

Dato:
07.05.2003

Søknad om å sette opp laftebu på Fjellestad gnr. 20 bnr. 74

Viser til søknad av 29.04.03

Det må sendes nabovarsel ihht. vedlagte liste.

Vedlagt kopi av bestemmelser for hyttefeltet på gnr. 20 bnr. 3

Det gjøres oppmerksom på at det tillates ikke frittstående anneks innredet for overnatting, kun "uthus", altså lagerbod og lignende.

Med hilsen
Evje og Hornnes kommune

Olav Morten Heggland
Olav Morten Heggland
Avdelingsingeniør

Kvalitet begynner med detaljer



Grillpaviljong 6,3 m²

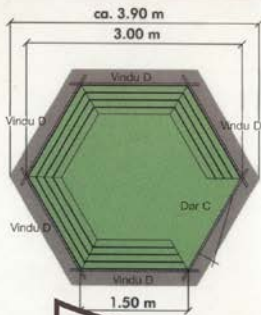
Grillpaviljongen leveres i treverk av gran.
Vegghøyde: 230 cm
Mønehøyde: 310 cm
Diameter: 300 cm
Størrelse: 6,30 m²
Takoverflate: 11,4 m²

Vår pris 19.900,-

Grill til grillpaviljong

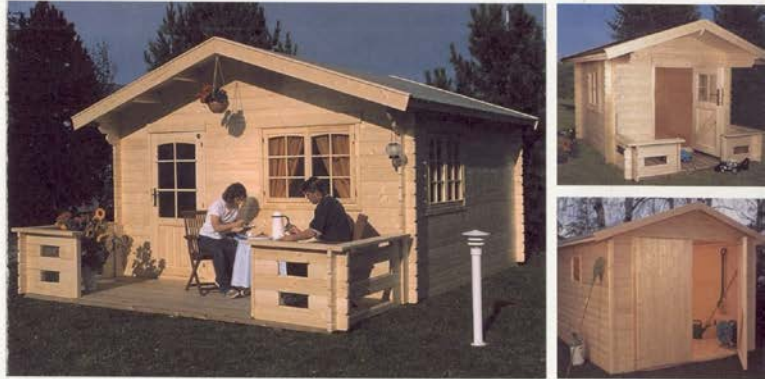
Diameter: 80 cm

Vår pris 9.900,-



PLANTASJEN[®]
www.plantasjen.no

Gjestehytter Lekestuer Redskapsboder



Her vises Lillevila 70 med terrasse, lekestue og redskapsbod

Plassmangel? Uventede gjester? Vil barna flytte ut?

For en rimelig sum kan man nå enkelt dekke slike behov. Vårt program består av lekestue, redskapsbod og tre typer gjestehytter. Alle modeller er produsert i Finland av miljøvennlig tømmer med god passform og solid konstruksjon. "Alt-i-en-pakke" kombinert med god pris og kvalitet gir en meget god løsning.

PLANTASJEN[®]
www.plantasjen.no

For lek og oppbevaring

Lekestue 3,2 m²

Lekestue i løftet tre hvor alt er inkludert i prisen. Bygges enkelt opp med løfteprinsipp. Leveres flatpakket i monteringsrekkefølge med god anvisning. 21 mm tykkelse på treverk av furu.

Vår pris 5.990,-

Mål 180x180 cm
+ 70 cm terrasse
Totalhøyde 185 cm

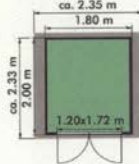


Redskapsbod 3,6 m²

Redskapsbod med dobbel dør bygges opp ved hjelp av reisverk hvor veggene deretter bare slippes på plass. Leveres flatpakket i monteringsrekkefølge med god anvisning. 16 m tykkelse på treverk av gran.

Vår pris 4.990,-

Mål 180x200 cm
Totalhøyde 230 cm



Redskapsbod 7,5 m²

Redskapsbod med dobbel dør bygges opp ved hjelp av reisverk hvor veggene deretter bare slippes på plass. Leveres flatpakket i monteringsrekkefølge med god anvisning. 16 m tykkelse på treverk av gran.

Vår pris 7.998,-

Mål 300 x 250 cm
Totalhøyde 220 cm



For overnattingsgjester

Alaska gjestehytte 7,5 m²

En praktisk gjestehytte hvor vindu og dører er samlet på én side. Dette gir god plass for eksempel køyeseng. 28 mm tykkelse på treverk av gran. Leveres flatpakket i monteringsrekkefølge med god anvisning.

**Vår pris 12.990,-
-terrasse 1.990,-**

Mål 250x300 cm
Totalhøyde 248 cm



Lillevila 70 gjestehytte 15,2 m²

Den leveres med 34 mm tykkelse på treverk av gran. Terrasse selges separat. Leveres flatpakket i monteringsrekkefølge med god anvisning.

**Vår pris 18.990,-
-terrasse 2.990,-**

Mål 390x300 cm
Totalhøyde 285 cm



EVJE OG HORNINGS KOMMUNE
Totalskilling og miljøavgift
4794 EVJE
2/6-07 0114

Lillevila 100 gjestehytte 22 m²

Lillevila 100 er vår største gjestehytte. Den leveres med 45 mm tykkelse på treverk av gran. Terrasse selges separat. Leveres flatpakket i monteringsrekkefølge med god anvisning.

**Vår pris 49.900,-
-terrasse 3.990,-**

Mål 565x390 cm
+ 7 m² terrasse
Totalhøyde 339 cm



OMH

Kristiansand 29/4-03

Til Evje og Hornnes Komune

Teknisk nærings og miljø etaten

Søknad om oppsettelse av laftebu på vår hytte tomt Gnr. 20 Bnr. 74 på Fjælestad.

Vi vi gjerne søke om oppsettelse av laftebu / annekset på baksiden av vår hytte. Annekset er på 15,2 m2 og vil bli plassert 4,3 mtr. fra tomtegrense og 5,1 mtr. fra hytta.

Da annekset vil bli plassert på baksiden av hytten er det kun en nabo som kan se dette og disse er helt for plasseringen. (Godkjent med nabovarsel.)

Sender med en enkel skisse med plassering, samt brosjyre på bua / annekset.

Vi håper vi med dette vil gjøre hytten mer attraktiv for våre barn og barnebarn og håper etaten vil se positivt på søknaden.

Med beste hilsen

Kåre Hansen
Kåre Hansen
Justlia 22
4634 Kristiansand

Telefon 38 19 86 73 priv.
38 10 55 40 arb.
90 51 16 11 mobil.

 EVJE OG HORNNES KOMMUNE Teknisk-, næring- og miljøetaten	
Reg.nr.	Saksbeh.
03/307	OMH
07 .05. 2003	
Ark.kode P	20/74
Ark.kode S	
J.nr.	Dok.nr.
1957	001
Kassasjon	

Gjenpart av nabovarsel for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

For nedenfornevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr. 3 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77, sendt følgende nabovarsel:

Til kommune

*Evje og Hornnes
v/ Olav Morten Heggland*

Tiltak på eiendommen:			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
<i>20</i>	<i>74</i>		
Adresse <i>Fjellstad</i>			
Postnr.	Poststed		
Eier/fester	<i>Hansen Kåre</i>		

De varsles herved om at følgende søknad/melding er sendt til kommunen:

Tiltak som krever søknad og tillatelse etter plan- og bygningsloven, pbl § 93.

Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven – driftsbygning i landbruket, pbl § 81.

Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven – mindre byggearbeid på boligeiendom, pbl § 86 a.
Nabo eller gjenboer som har innvendinger mot tiltaket, kan kreve at meldingen blir behandlet som søknad. Slikt krav må være kommet fram til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Tiltakets art pbl § 93 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg	<input checked="" type="checkbox"/> Frittliggende	<input type="checkbox"/> Tilbygg, påbygg, underbygg	<input type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Veg
		<input type="checkbox"/> Parkeringsplass	<input type="checkbox"/> Vesentlige terrenginngrep		
	Endring av bygg	<input type="checkbox"/> Konstruksjon	<input type="checkbox"/> Fasade	<input type="checkbox"/> Reparasjon	<input type="checkbox"/> Våtrom
	Endring av bruk	<input type="checkbox"/> Bruksendring	<input type="checkbox"/> Vesentlig endring av tidligere drift		
	Riving	<input type="checkbox"/> Hele bygg	<input type="checkbox"/> Deler av bygg	<input type="checkbox"/> Anlegg	
	Bygningstekniske installasjoner *)	<input type="checkbox"/> Nyanlegg	<input type="checkbox"/> Endring	<input type="checkbox"/> Reparasjon	
	Endring av boligenheter	<input type="checkbox"/> Oppdeling	<input type="checkbox"/> Sammenføyning		
	Innhegning, skilt	<input type="checkbox"/> Innhegning	<input type="checkbox"/> Reklame, skilt, innretning e.l.		
	Eiendomsdeling **)	<input type="checkbox"/> Deling	<input type="checkbox"/> Bortfeste	<input type="checkbox"/> Sammenføyning	
	Annet	- beskriv			

*) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak. **) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Kart- og delingsforretning behandles etter delingsloven. Hjemmelsinnehaver underskriver som tiltakshaver.

Planlagt bruk/formål	<input type="checkbox"/> Bolig	<input checked="" type="checkbox"/> Annet, beskriv	<i>Redskaps bod.</i>		
	<input type="checkbox"/> Garasje		<i>Type Lillevilla 70 3,90 x 3,90</i>		
Størrelse ny bebyggelse	Gesimshøyde	Monehøyde	Bruksareal		
		<i>2.85</i>	<i>15 m²</i>	<i>Brutto 15,2</i>	
<input type="checkbox"/> Søknad om dispensasjon – pbl § 7 og/eller § 88	Angi nærmere hvilken regel/plan det søkes dispensasjon fra				

Fylles ut ved søknad om deling eller bortfeste	<input type="checkbox"/> Søknad om delingstillatelse – pbl § 93, 1. ledd h)	<input type="checkbox"/> Søknad om tillatelse til å feste bort del av eiendom (mer enn 10 år) – pbl § 93, 1. ledd h)
	Eiendommen skal benyttes til – beskriv	

Søknaden/meldingen kan sees på kommunens kontor på adresse:

Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Sted	Dato	Underskrift (tiltakshaver eller ansvarlig søker)
<i>Kv. Sand</i>	<i>15/5-03</i>	<i>Kåre Hansen</i>

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt, og:
 1. Man beholder retten til å komme med innsigelser i inntil 2 uker etter at varselet er overlevert.
 2. Man frasier seg aktivt retten til å komme med innsigelser til tiltaket for vedtak er fattet.

Eiendom/byggested

Gnr. **20** | Bnr. **74** | Festenr. | Seksjonsnr. | Adresse **Fjellestad**

Nabo/gjenboiereiendom

Gnr. **20** | Bnr. **3** | Festenr. | Seksjonsnr. | Eiers/festers navn **Breid Egil**

Adresse

Postnr. **4737** | Poststed **Hornnes** | Postnr. **4737** | Poststed **Hornnes** | Poststedets reg.nr. **124397**

Personlig kvittering for mottatt varsel | Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket etter pbl § 95 b
 1 Varsel er mottatt 2 Dato **19.05.03** | Sign. **Vivian Kiriakou**

Gnr. **20** | Bnr. **61** | Festenr. | Seksjonsnr. | Eiers/festers navn **Fjellestad May Britt**

Adresse **Valkallagt. 23**

Postnr. | Poststed | Postnr. **4631** | Poststed **K.v. sand. s.** | Poststedets reg.nr.

Personlig kvittering for mottatt varsel | Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket etter pbl § 95 b
 1 Varsel er mottatt 2 Dato **15/5-03** | Sign. **May-Britt Fjellestad**

Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | Eiers/festers navn

Adresse

Postnr. | Poststed | Postnr. | Poststed | Poststedets reg.nr.

Personlig kvittering for mottatt varsel | Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket etter pbl § 95 b
 1 Varsel er mottatt 2 Dato | Sign.

Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | Eiers/festers navn

Adresse

Postnr. | Poststed | Postnr. | Poststed | Poststedets reg.nr.

Personlig kvittering for mottatt varsel | Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket etter pbl § 95 b
 1 Varsel er mottatt 2 Dato | Sign.

Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | Eiers/festers navn

Adresse

Postnr. | Poststed | Postnr. | Poststed | Poststedets reg.nr.

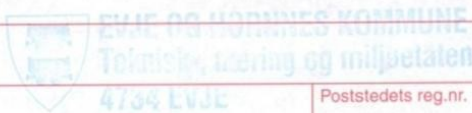
Personlig kvittering for mottatt varsel | Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket etter pbl § 95 b
 1 Varsel er mottatt 2 Dato | Sign.

Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | Eiers/festers navn

Adresse

Postnr. | Poststed | Postnr. | Poststed | Poststedets reg.nr.

Personlig kvittering for mottatt varsel | Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket etter pbl § 95 b
 1 Varsel er mottatt 2 Dato | Sign. **2/6-07 O.M.**



2/6-07 O.M.

Det er dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: _____

Sign. **V.K**



Evje og Hornnes kommune
TNM-etaten
4660 Evje

MELDING OM ARBEID etter plan- og bygningsloven § 81/§ 85/§ 86a

- Driftsbygning i landbruket (jf. pbl § 81)
- Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg (jf. pbl § 85)
- Mindre byggearbeid på bolig/fritidseiendom (jf. pbl § 86a)

Eiendom: _____ Gnr 20 Bnr 74 Fnr _____

Arbeidets art: Nybygg Påbygg/tilbygg Endring Riving
 Annet: _____

Byggets art: Bolig Garasje Uthus Fritidsbolig Driftsbygning
 Annet: _____

Minste avstand fra det planlagte bygg til: Nabogrense: _____ m Vegmidte: _____ m
 Høgspentlinje: _____ m Bygning: _____ m

Byggegrunn: Fjell Grus Sand Leire Annet: _____

Fundament: Grunnmur Bankett/såle Peler Annet: _____

Grunnflate: Eldre bebyggelse: _____ m² Ny bebyggelse: _____ m² Sum: _____ m²

Vedlegg: Tegninger av plan snitt og fasader. Tegningene skal være målsatt og i målestokk 1:100. Det skal klart fremgå hvilken del som er tilbygg.

Kartutsnitt i målestokk 1:5000, økonomisk kartverk, som viser tomt og bygning.

Situasjonsplan i målestokk 1:1000. Skal vise avstand fra bygg til veger, kraftlinjer, andre bygninger og nabogrenser. Dersom avstander er over 10 m er det nødvendig å målsette så sant det ikke er mot fylkesveg, riksveg eller høgspentlinje.

Gjenpart av nabovarsel, enten underskrevet av nabo, eller postverkets kvittering for at nabovarsel er sendt rekommandert. Dersom naboen kvitterer personlig og ikke har merknader, krysses dette av på skjemaet. Saken kan da behandles umiddelbart.

Underskrift: Tiltakshaver/melder

Navn: Kåre Hansen

Adresse: Kvernhusheia 38c

Postnr.: 4634 Poststed: Kr. Sand Telefon: 381 98673

Dato: 16/5-98 Underskrift: Kåre Hansen

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan sendes som rekommandert sending, eller overleveres personlig med kvittering. Ved personlig overlevering gjelder kvitteringen kun for mottakelsen av varselet. Dersom nabo/gjenboer ikke har noe å bermerke, settes det et kryss i denne rubrikken.


Nabo/gjenboer eiendom				Postverkets kvittering for rekommandert sending			Personlig kvittering for mottatt varsel	
Gnr.	Bnr.	Festetnr.	Sokkjenant.	Eiers/leiers navn	Postnr.	Sted	Poststedets reg.nr.	<input type="checkbox"/> Ingen merknader
Adresse				Adresse				Dato <input type="checkbox"/> Sign.
Gnr.	Bnr.	Festetnr.	Sokkjenant.	Eiers/leiers navn	Postnr.	Sted	Poststedets reg.nr.	<input type="checkbox"/> Ingen merknader
Adresse				Adresse				Dato <input type="checkbox"/> Sign.
Gnr.	Bnr.	Festetnr.	Sokkjenant.	Eiers/leiers navn	Postnr.	Sted	Poststedets reg.nr.	<input type="checkbox"/> Ingen merknader
Adresse				Adresse				Dato <input type="checkbox"/> Sign.
Gnr.	Bnr.	Festetnr.	Sokkjenant.	Eiers/leiers navn	Postnr.	Sted	Poststedets reg.nr.	<input type="checkbox"/> Ingen merknader
Adresse				Adresse				Dato <input type="checkbox"/> Sign.
Gnr.	Bnr.	Festetnr.	Sokkjenant.	Eiers/leiers navn	Postnr.	Sted	Poststedets reg.nr.	<input type="checkbox"/> Ingen merknader
Adresse				Adresse				Dato <input type="checkbox"/> Sign.
Gnr.	Bnr.	Festetnr.	Sokkjenant.	Eiers/leiers navn	Postnr.	Sted	Poststedets reg.nr.	<input type="checkbox"/> Ingen merknader
Adresse				Adresse				Dato <input type="checkbox"/> Sign.
Gnr.	Bnr.	Festetnr.	Sokkjenant.	Eiers/leiers navn	Postnr.	Sted	Poststedets reg.nr.	<input type="checkbox"/> Ingen merknader
Adresse				Adresse				Dato <input type="checkbox"/> Sign.

Det attesteres at det d.d. er innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Stempel i utstillende tjeneste

Sign.



 EVJE OG HORNNES KOMMUNE Teknisk-, næring og miljøetaten	
Reg.nr. 312	Saksbeh. B77
20 MAI 1998	
Ark.kode P	gom. 20/74
Ark.kode S	
J.nr.	Dok.nr.
Kassasjon	

Kristiansand 18.05.98

EVJE OG HORNNES KOMMUNE
TEKNISK NÆRINGS OG MILJØETATEN

Innmelding på utført arbeid.

Vi har våren 1997 kjøpt hytte på Fjælestad Gnr. 20 Bnr. 74.

Hytten er kjøpt gjennom eiendomsmegler Sædbeg i Kristiansand og tidligere eier var Ann Mari Foss.

Det er 2 terrasser og en utvidelse av vedbod, som vi føler oss usikre på om er meldt til TNM etaten. For å ikke ta noen tjangser vil vi med dette melde inn disse utvidelsene, som vi ikke vet når tid er bygd, det er også mulig de er fra hyttas opprinnelse.

Sender med vedlegg av salgsoppgave, hvor disse terrassene kommer frem av bildet.

Med vennlig hilsen

Kåre Hansen

Kvernhusheia 38 C

4634 Kristiansand.

Telefon Arb: 38 02 61 60

Privat: 38 19 86 73



SALGSOPPGAVE



**HYTTE PÅ UTSIKTSTOMT PÅ FJÆLESTAD
EVJE OG HORNNES KOMMUNE**

**PRISANT.: KR. 175.000,- + OFF.AVG. (CA. 2,6 %)
BUD ØNSKES !**



**GUSTAV J.
SÆDBERG**

Statsaut. Eiendomsmeglerfirma

Markensgaten 4b - Tlf. 380 - 29530
Telefax 380 22250 - postboks 238 - 4601 Kristiansand S

Oppdragsnr.: 10507

Saksbehandler: Statsaut. eiendomsmegler Gustav J. Sædberg jr.

Eiendom: Hytte på Fjælestad, Evje og Hornnes kommune

Beliggenhet: Pen, usjenert beliggenhet på solrik utsiktstomt på Fjælestad, ca. 60 km fra Kr.sand sentrum. Bilvei nesten helt frem (ca. 4 min å gå fra felles p.plass). (Be megler om kjørebekrivelse).

Eier: Ann Marie Foss
Vågsbygdveien 88, 4621 Kristiansand S.

Matr.nr.: Gnr. 20, bnr. 74, Evje og Hornnes Kommune.

Tomtestørrelse: Ca. 1.000 m²

Tomten: Eiertomt. Natur-/skogstomt.

Grunnflate: Ca. 57 m²

Byggear: Feriegstut ca. 1978-79

Bygget av: Tre.

Innhold: Entre/gang, do-rom (m/luke til loft), lite soverom/bod, åpent kjøkken, 2 soverom (7 sengeplasser), stue m/utg. treterrasse på ca. 25 m². Bortsettingsloft (delvis gulvbelagt).

Romslig utstyrsbod i tilknytning hytten. Treterrasse på ca. 30 m² foran hytten. Stor bortsettingsplass under hytten (til ved etc).

Utstyr: Gulvene er belagt med beleg. Veggene og himlingene er malte og panelte. Oppvarming: Vedovn i stuen. Eilers el. panelovner. Kjøkken: Enkel malt innredning m/utslagsvask. Forøvrig: Koblede vinduer. Hytten selges møblert og utstyrt som fremvist (dog blir personlige eiendeler fjernet). Kjølenskap, hybelkomfyr og TV medfølger. Utslagsvask i do-rom.

Vann- og kloakk: Vann fra vannkulp/bekk, ca. 30 meter nedenfor hytten. Takcisterne i tillegg. 2-kammers mulldo.

Forsikring: Fullverdiforsikret i UNI-Storebrand.

Komm.avgifter: Kun hytterenovasjon til Evje og Hornnes Kommune, kr. 497,- pr. år (1996).

Anmerkning: Hytten selges slik den står, og bør besiktiges sammen med bygningskyndig fagmann. Hytten har innlagt strøm med automatsikringer og overbel.vern. Man betaler i tillegg p.t. ca. kr. 800,- pr. år for brøyting etc. til grunneier.

Prisantydning: Kr. 175.000,- + off.avg. ca. 2,6%. BUD ØNSKES.

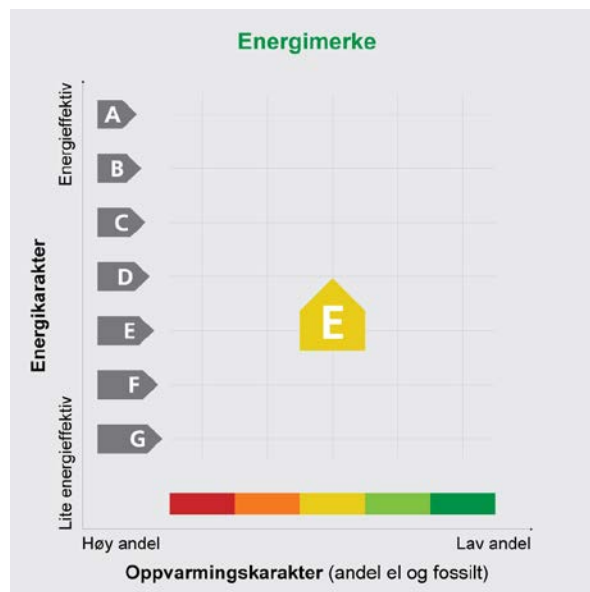
Ledig: Snarest, etter avtale.

Visning: Etter avtale med megler.

Selges ved: Statsaut. eiendomsmeglerfirma Gustav J. Sædberg
Markensgaten 4 B, postboks 238, 4601 Kristiansand S
tlf. 380 29530 fax 380 22250

OBS !!! Salgsoppgaven er uforbindtlig. Opplysningene kan være omtrentlig angitt, og bør kontrolleres av kjøperinteresserte. Kjøperinteresserte oppfordres videre til å besiktige eiendommen nøye sammen med bygningskyndig fagmann.

Adresse	TOMT NR 29 A
Postnr	4737
Sted	HORNNES
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	20
Bnr.	74
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	167773745
Bolignr.	
Merkenr.	A2014-476899
Dato	24.08.2014



Eier	Kåre Hansen
Innmeldt av	Kåre Hansen

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttervegg
- Isolere varmtvannsrør
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Utskifting av vindu
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Annet småhus
Byggeår:	1979
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	66
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". 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. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energi-

attesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova svarer på tlf. 800 49 003, eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: TOMT NR 29 A
Postnr/Sted: 4737 HORNNES
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 24.08.2014 22:55:00
Energimerkenummer: A2014-476899
Ansvarlig for energiattesten: Kåre Hansen
Energimerking er utført av: Kåre Hansen

Gnr: 20
Bnr: 74
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 167773745

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montere tetningslister**

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på sanitæranlegg**Tiltak 5: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: 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.

Tips 10: 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 peisen ikke er i bruk.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

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

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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

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



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



Eiendom:

Fjelestadvegen 18, 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

GEIR FLAA JOHANSEN | Eiendomsmegler | **950 00 000**

geir.johansen@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. LUND** | Østre Ringvei 22 | 38 02 22 22