

# Hampefjell 3

Byglandsfjord



Prisantydning: **kr 1 750 000,-**



  
**SØRMEGLEREN**

sormeglere.no





# Innholdsrik enebolig - Barnevennlig og etablert boligområde - Gode solforhold - Gangavstand til skole/barnehage

## OMRÅDE

**Byglandsfjord**

## ADRESSE

**Hampefjell 3, 4741**

**BYGLANDSFJORD**

## Prisantydning

**kr 1 750 000,-**

Omkostninger: **kr 61 750,-**

Totalpris: **kr 1 811 750,-**

Formuesverdi: **kr 387 036,-**

Kommunale avgifter: **kr 17 830,- per år**



BRA-i: 221 m<sup>2</sup>

BRA-e: 52 m<sup>2</sup>

BRA Total: 273 m<sup>2</sup>

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1978

Soverom: 4

Etasje: 3

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 561.2 m<sup>2</sup>

**Jan Terje Halvorsen**

Eiendomsmegler

**928 06 323**

**janterje.halvorsen@sormegleren.no**

**Sørmeqleren AS, avd. Setesdal**

Ljosheimvegen 1, 4735 Evje

99 56 40 40

sormegleren.no

# HAMPEFJELL 3

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gnr. 69, bnr. 244, ideell andel 1/1  
i Bygland kommune.

### Areal

BRA - i: 221 m<sup>2</sup>

BRA - e: 52 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 273 m<sup>2</sup>

TBA: 31 m<sup>2</sup>

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 72 m<sup>2</sup> Entré, Gang, Bod, 2 Soverom, Bad, Entré 2, Te-kjøkken

BRA-e: 31 m<sup>2</sup> Garasje

2. etasje

BRA-i: 111 m<sup>2</sup> Stue, Kjøkken, Vaskerom, Gang, 2 Soverom, Bad, Toalettrom

3. etasje

BRA-i: 38 m<sup>2</sup> 2 Soverom, Gang, 3 Kott

TBA fordelt på etasje

2. etasje

26 m<sup>2</sup> Terrasse

3. etasje

5 m<sup>2</sup> Balkong

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 21 m<sup>2</sup> Garasje

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

561.2 m<sup>2</sup>

---



### **Tomtebeskrivelse**

En eiendom med mulighet til å sette sitt eget preg. Her kan man skape fine områder tilpasset ulike sol og værforhold. Noe skrånet terreng med bergknauser, busker, hekk og plen. Eiet tomt.

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

Garasjen er i følge eiendomskartet plassert med en liten del på 69/242. Da eiendommen har usikre grenser og man derfor ikke vet nøyaktig hvor grensen går, er det usikkert hvorvidt dette er riktig eller ikke. Kjøper overtar ansvar og risiko for garasjens plassering på tomten.

### **Solforhold**

Selger opplyser at det er gode solforhold på eiendommen.

### **Beliggenhet**

Fint beliggende enebolig i barnevennlig og etablert boligområde i Byglandsfjord. Eiendommen har gode solforhold. Det er gangavstand på underkant av 10 minutter til både skole, barnehage og dagligvarebutikk. Fine bade og fiskemuligheter i Byglandsfjorden. Ulike aktiviteter på Trollaktiv (rafting, minigolf, klatrepark, laser tag, paintball m.m.), som er 5 minutter unna med bil. Eiendommen ligger ca. 10 minutters kjøretur fra Evje sentrum med alle fasiliteter.

### **Adkomst**

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

### **Bygningssakkyndig**

Lossius Takst AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

UTVENDIG

Bygning oppført i tre over grunnmur av betong. Yttervegger består av isolert bindingsverkkonstruksjon, kledd med liggende og stående bordkledning. Saltak tekket med betongtakstein. Undertak av taktro, antar videre takpapp, sløyfer og lekter. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av stål. Vinduer med malte karmmer og rammer av tre med 2-lags glass. Malt hovedytterdør og balkongdører i tre. Balkongdør har isolerglass. Nyere garasjeport av stål/aluminium/PVC med elektrisk portåpner. Veranda oppført av betong, luftebalkong tilknyttet loftsetasje er av tre. Rekkverk av tre. Veranda fungerer som tak for garasje og åpent takoverbygg ved siden av.

INNSENDIG

I hovedsak tepper på gulv, Panel eller malte/tapetserte vegg flater. Panel eller takess i himling. Etasjeskille/bjelkelag av tre og delvis betong. Boligen har vedovn og peis tilkoblet pipe tekket med murstein. Ukjent om pipestokk er av lettklinker eller eldre mursteinspipe. Boligen har innvendig lakka tretrapp, med teppe lagt i trinn. Profilerte malte tredører og formpressede eller glatte lettdører som innvendige dører.

VÅTROM

Bad i underetasje har vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og malt takess i himling. Rommet er innredet med toalett, dusjnise og baderomsinnredning med nedfelt servant. Bad 2. etasje har vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og malt takess i himling. Rommet er innredet med badekar og baderomsinnredning med nedfelt servant. Eldre vaskerom fra byggeår med vinylbelegg på gulv og våtromsplater på vegger og takess i himling. Rommet er innredet med eldre vaskeromsinnredning, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

Eldre kjøkkeninnredning fra opprinnelig byggeår med profilerte fronter. Kjøkkenet har ingen fastmonterte

hvitvarer. T-kjøkken i udneretasjen.

#### TOALETTROM

Toalettrom med vinylbelegg på gulv, fliser og tapet på vegger og takess i himling. Rommet er innredet med vask og toalett.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av kobber.

Avløpsrør av plast og mulig støpejern skjult i konstruksjon. Generell luftutskifting i boligen skjer ved naturlig ventilasjon fra vindusventiler og ved at vinduer åpnes. Ca. 200 liters varmtvannstank plassert i skap i Tekjøkken rom.

I tillegg til vedfyring og oppvarming via elektriske ovner varmes boligen varmes opp via varmepumpe.

#### Sammendrag selgers egenerklæring

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

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen? Vi tror den er gravd opp og fjerna.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? Ja

16.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

16.1.2 Årstall: 2022

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært

16.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Byttet vedovn. Samme type, montert på samme sted.

16.2.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

16.2.2 Årstall: 2019

16.2.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

16.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Installert varmepumpe.

16.2.5 Hvilket firma utførte jobben? Evje Elektoservice

16.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei

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

Beskriv feilen eller endringen: Byttet ovn.

#### Innhold

Boligen inneholder:

1. etasje/u.etg: Vindfang, gang, 2 soverom, 2 boder og bad.

2. etasje: Gang, stue med vedovn, kjøkken med spisestue, vaskerom med utgang, wc, bad og 2 soverom.

3. etasje: Gang, 3 boder/kott i skråvegg, 2 soverom (ikke godkjent til varig opphold).

#### Standard

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Ruben Lossius, den 14.11.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato, 23.10.2024. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden. Bygningen fremstår i hovedsak i god teknisk stand, men med noe påregnelige avvik mot dagens standard og forskriftskrav, samt enkelte tilstandssvekkelser utover den forventede slitasjen, alder tatt i betraktning.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom Under Terreng:

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik. Ved måling med pigg i svill inne i vegg, ble det påvist for høye måleresultater (23,7% fuktighet) Årsakene til avvikene kan skyldes mulig eller sannsynlig fukt fra svakheter ved utvendig drenering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet nærmer seg 50 år.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Underetasje > Bad > Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet nærmer seg 50 år.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tomteforhold > Drenering Gå til side

Dreneringen er utilstrekkelig og har i dag begrenset effekt. Målt fukt ble registrert i påforet vegg i T-kjøkken rom. Se også punkt for "rom under terreng". Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

## TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning. Stedvis har kledning etterslep på vedlikehold.

Enkelte kledningsbord er noe vridd, ellers må normal alder- og værslitasje forventes.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Ved inspeksjon i loftskott ble det registrert områder der isolasjon ligger tett mot undertak/taktro og hindrer lufting. Det ble registrert påbegynt råteskade på bæresøyle på veranda som står direkte mot betongveranda.

Utvendig > Vinduer

Vinduer har passert 25 år, noe som tilsier at over halvparten av forventet levetid er utgått på pakninger/gummilister, bevegelige deler og isolerglass. På grunn av vinduenes alder må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert. Det ble imidlertid ikke registret symptom av punktering på befaringdagen.

Utvendig > Dører

Dørene er fra opprinnelig byggeår og har slitasje deretter. Basert på alder må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert. Det ble imidlertid ikke registret symptom av punktering på befaringdagen. Et par av dørene henger noe i karm ved lukking.

Innvendig > Innvendige trapper

Åpninger mellom trinn og rekkverk er større enn dagens forskrifter tillater. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

Gulvet har begrenset fall mot sluk, tilnærmet flatt og oppkant ved dører er ikke tilstrekkelig. Gulvbelegget har løsnet fra underliggende gulvplater. Det er knirk i gulvet.

Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Alder tilsier at utskifting av sluk og membran vil være en del av det fremtidige utskiftingsbehovet da over halvparten av forventet levetid for membran og slukløsning er oppbrukt.

Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon og mangler tilluftsløsning.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering er basert på alder på eldre kobberrør med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse utenom stedvis noe irr, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering er basert på alder da avløpsrørene har passert 25 år. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Varmtvannstank er 46 år, dvs. at over halvparten av forventet levetid er utgått.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Generelt for eldre el-anlegg som ikke er kontrollert av el-tilsyn, og der det ikke foreligger samsvarserklæring, anbefales det kontroll av fagkyndig kontrollør/el-takstmann. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, vurdering/svar på spørsmål om el-anlegg i rapporten må ikke forveksles med en el-kontroll.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter



Utenom enkelte riss er det videre ikke registrert forhold som skulle tilsa at det er vesentlige svikt/svakheter i grunn eller fundamenter. Undertegnede har ikke foretatt kontroll av dette, da dette krever oppgraving og langvarige målinger.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

- Utvendige vann/avløpsledninger er fra byggeår (over 25 år). Det vil si at over halvparten av forventet levetid er utgått.

## TG2 - AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Takteking

Takstein og undertekke har passert/er over 30 år. Det vil si at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt taktekke. Det gjøres også oppmerksom på enkelte løse og ujevnt møne takstein, samt noe mosedannelse på deler av tak.

Utvendig > Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på taket. Enkelte beslag er over 25 år, noe som tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rekkverk er noe for lavt iht. dagens regelverk. Noe mindre symptom på fuktvandring i betongdekke i overgang mellom betongvegg og himling registrert.

Utvendig > Utvendige trapper

Det mangler håndlist/rekkverk i trappeløpet.

Innvendig > Overflater

Overflater er lite eller ikke pusset opp siden opprinnelig byggeår, eller eldre tidspunkt for oppussing og fremstår noe utidsmessig. Det gjøres oppmerksom på noe ujevnt gulv under teppe i underetasjen.

Innvendig > Radon

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

Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk

Ventilatoren fungerte på befaringsdagen, men er av eldre type, mulig fra opprinnelig byggeår ( år) noe som tilsier at denne plutselig kan slutte å fungere. Tidspunkt for dette er vanskelig å si noe om.

Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

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

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Eldre forstøtningsmurer har enkelte sprekker/riss antar på grunn av jordtrykk.

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.

### **Hvitevarer**

Fryseskap/boks og komfyr følger salget.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Selge opplyser at det er satt inn ny rent brennende Jøtul 602, sensommer 2023. Vedovnen er montert av Ånund Faremo som jobber i brannvesenet i Setesdal.

Satt inn varmepumpe for ca 6 år siden. Montert av fagfolk fra tidligere Evje Elektro. Denne har også hatt tilsyn og vedlikeholds sjekk 2 ganger etter montering.

To nye brannslukkingsapparater, høst 2024.

Ellers litt maling og nytt teppe i stue. Tidligere eier/avdød var byggmester og gjorde alt av arbeid selv.

**TV/Internett/Bredbånd**

Fiber (altifiber)

**Parkering**

Det er to garasjer, en i tilknytningen til huset og en frittstående.

**Forsikringsselskap**

Frende Skadeforsikring

**Polisenummer**

1969483

**Radonmåling**

Det er ikke kjent om det er foretatt radonmåling.

**ENERGI****Oppvarming**

Elektrisk, varmepumpe og vedfyring

**Info strømforbruk**

Selger opplyser at det går ca. 5000-8000 kwt pr år. Alt avhengig av hvor mange som er der og generell bruk av strøm. Det er tidligere fyrt mye med ved. Huset har stått så og si tomt det siste året.

**Energikarakter**

F

**Energifarge**

Gul

**ØKONOMI****Kommunale avgifter**

Kr 17 830

**Kommunale avgifter år**

2023

**Info kommunale avgifter**

Inkludert i de kommunale gebyrene er: Avløp, Feiing, Renovasjon og vann. For mer informasjon se informasjonsskriv fra Bygland kommune.

**Formuesverdi primær**

Kr 387 036

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 1 470 736

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Info vannavgift**

Eiendommen har vannmåler, målnummer 29032736

---

### **Tilbud lånefinansiering**

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

## **OFFENTLIGE FORHOLD**

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4220/69/244:

30.06.1975 - Dokumentnr: 101801 - Urådighet  
EIENDOMMEN KAN IKKE SELGES UTEN SAMTYKKE  
FRA RETTIGHETSHAVER: BYGLAND KOMMUNE

24.10.1974 - Dokumentnr: 103334 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4220 Gnr:69 Bnr:201

01.01.2020 - Dokumentnr: 1266632 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0938 Gnr:69 Bnr:244

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest 01.09.1978. Ferdigattesten gjelder bolig, men ikke rom i kjeller eller loft (se ferdigattest vedlagt salgsoppgave). At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det foreligger heller ikke byggesøknad eller ferdigattest for loftsetasjen.

Det foreligger byggemeldte tegninger for boligen, men det er avvik fra disse.

Underetasje:

- Tegninger viser bod i rom som fremstod som Te-kjøkken. Ellers lik bruk av rom som på tegninger.

1. etasje:

- Bruken av rom stemmer overens med tegninger i denne etasjen.

Loftsetasjen:

- Undertegnede har ikke mottatt plantegninger som viser innredet loft.

Bygland kommune opplyser at det ikke foreligger byggetegninger for 3. etg. i deres arkiv.

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

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

16.07.1975.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings og arealplaner**

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

### **Adgang til utleie**

Boligen har ikke egen utleiedel, men kan fritt leies ut.

### **Legalpant**

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



**Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke boplikt på eiendommen.

**Kommentar konsesjon**

Det er ingen konsesjonsplikt på eiendommen.

**Kommentar odelsrett**

Det er ikke odell på eiendommen.

**KONTRAKTSGRUNNLAG****Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Prisantydning**

Kr 1 750 000

**Totalpris**

Kr 1 811 750

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 750 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

43 750,00 (Dokumentavgift)  
16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))  
500,00 (Tinglysningsgebyr hjemmelseklæring)  
500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument (sikring))  
500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
45 250,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))  
61 750,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

-----  
1 795 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))  
1 811 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

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

### **Overtakelse**

Etter avtale.

### **Budgivning**

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

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

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

### **Hvitvaskingsreglene**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og

kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å 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](http://sormegleren.no/personvern)

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en 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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Dødsbo**

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen/eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

### **Meglers vederlag**

Meglers vederlag er avtalt til 3,20 % inkl. mva, kr 56 000,-

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.900,-, oppgjørshonorar kr 11.900,-, grunnpakke markedsføring kr 11.950,-

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

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 96 250,00,- inkl. mva.

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

### **Selger**

Torgny Byklum  
Gerd Faremo  
Tom Byklum  
Torbjørg Byklum

### **Oppdragsansvarlig**

Jan Terje Halvorsen  
Eiendomsmegler  
[janterje.halvorsen@sormegleren.no](mailto:janterje.halvorsen@sormegleren.no)  
Tlf: 928 06 323

---



**Ansvarlig megler**

Jan Terje Halvorsen  
Eiendomsmegler  
janterje.halvorsen@sormegleren.no  
Tlf: 928 06 323

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

**Salgsoppgavedato**

28.11.2024

---





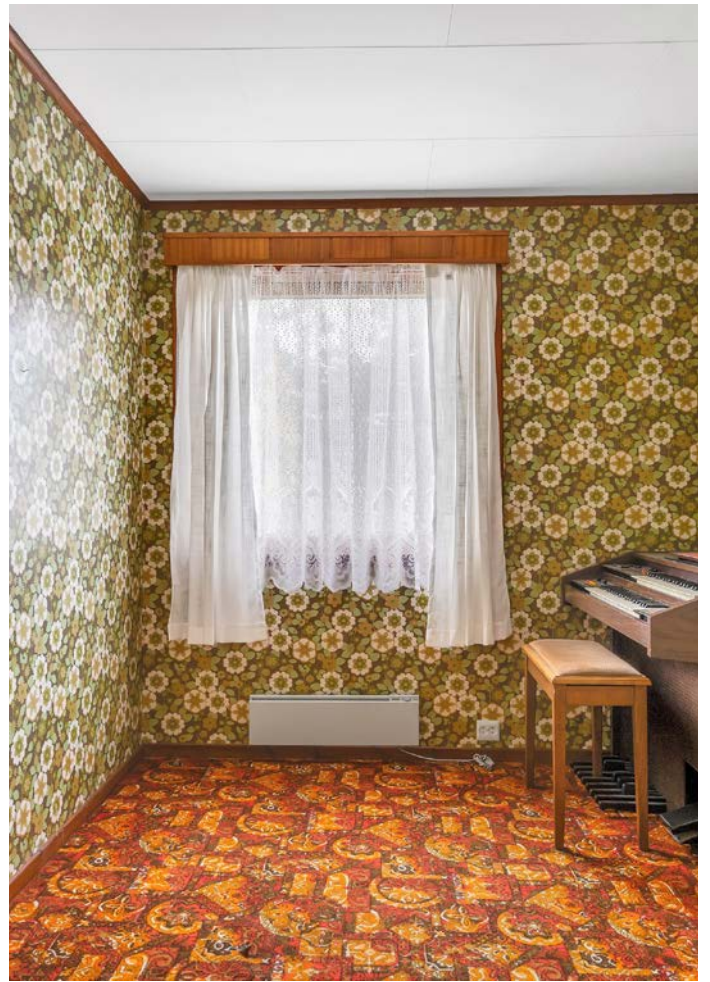
















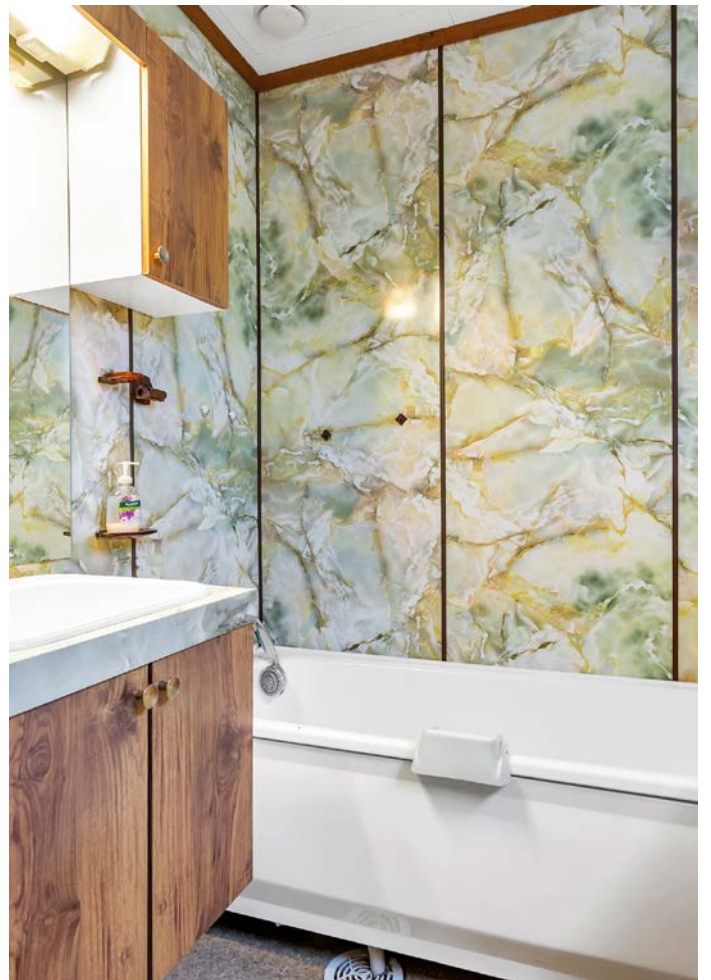
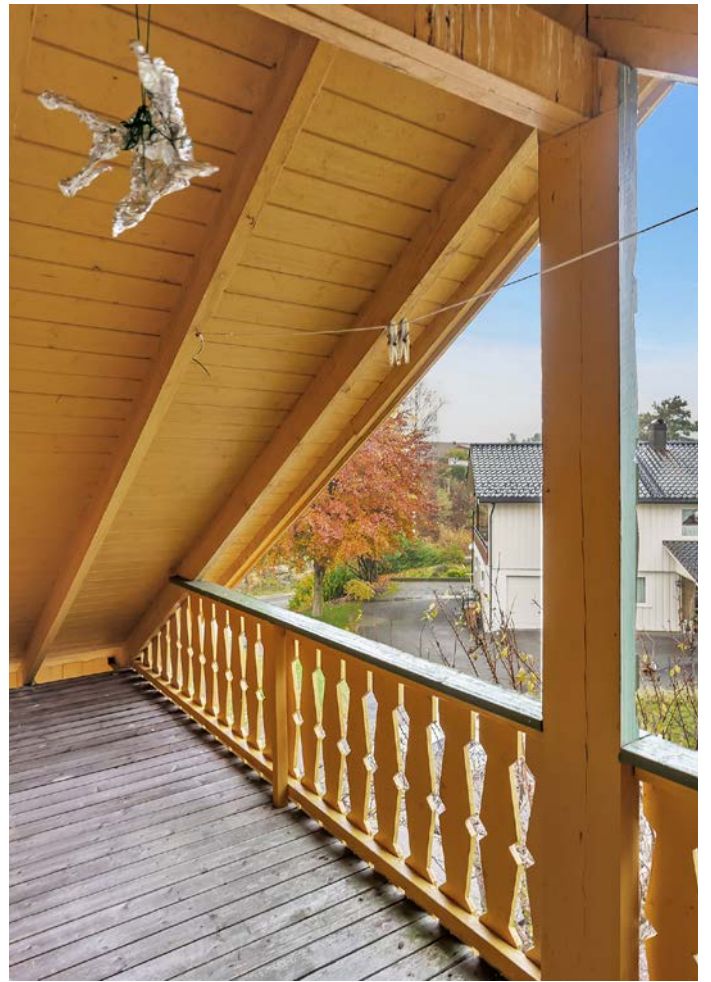














**SØRMEGLEREN**

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



**SØRMEGLEREN**

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





**SØRMEGLEREN**

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

Plantegning 3. etg



**SØRMEGLEREN**

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

Plantegning



Private bilder



Private bilder



# Nabolagsprofil

Hampefjell 3

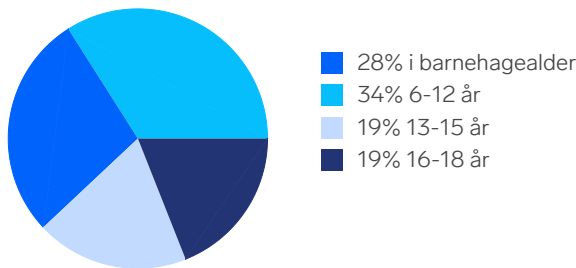
## Offentlig transport

🚶 Byglandsfjord skule Linje 170	3 min 🚶 0.2 km
🚏 Evje rutebilstasjon Linje 170, 172, 175, 178, 1972, 1975	10 min 🚏 11 km
✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 11 min 🚏

## Skoler

Byglandsfjord oppvekstsenter (1-7 kl.) 59 elever, 3 klasser	4 min 🚶 0.2 km
Bygland oppvekstsenter (1-10 kl.) 78 elever, 7 klasser	22 min 🚏 24.2 km
Setesdal vgs avd. Hornnes 210 elever, 11 klasser	14 min 🚏 14.3 km
KVS - Bygland 80 elever, 4 klasser	22 min 🚏 23.9 km

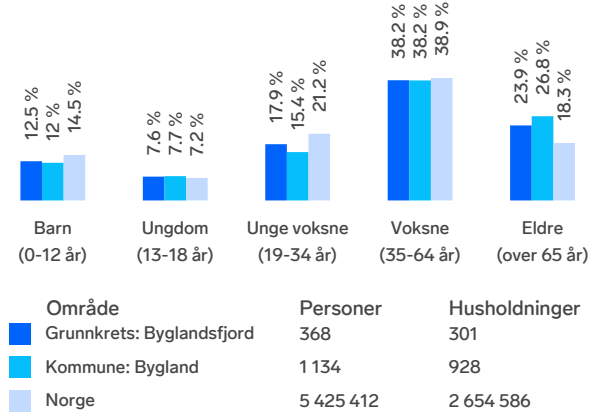
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

## Aldersfordeling



## Barnehager

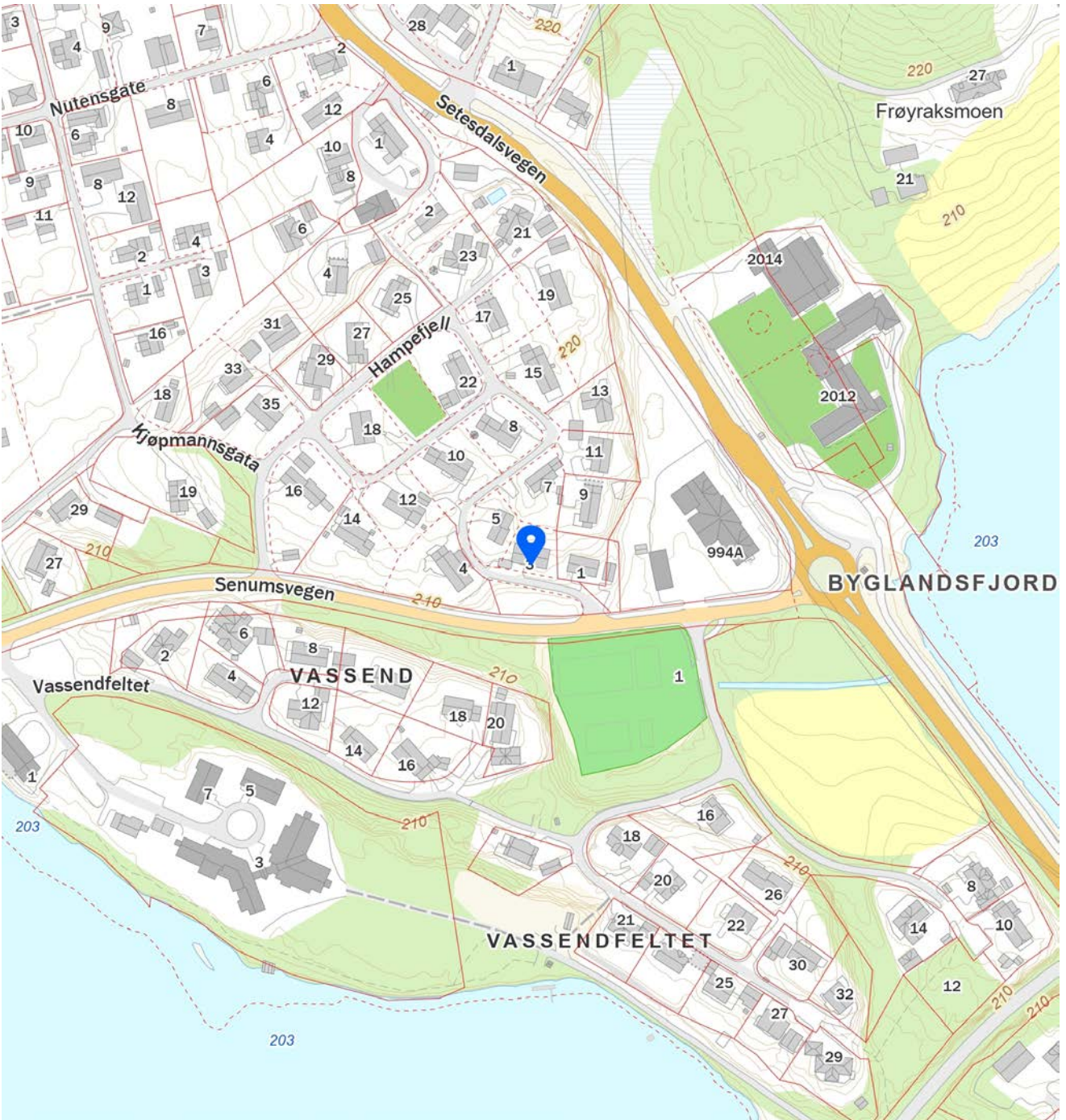
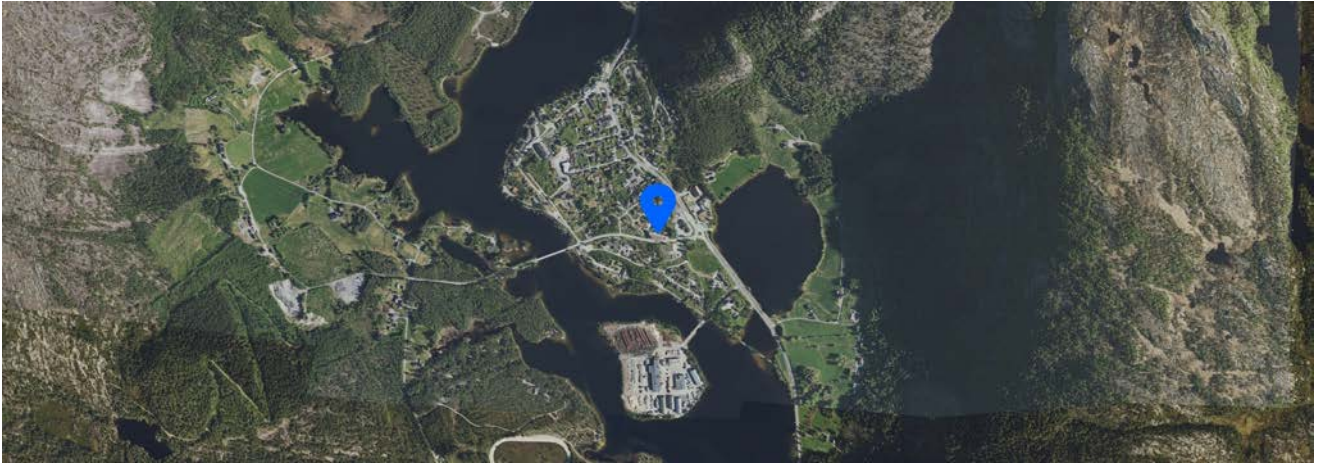
Byglandsfjord barnehage (0-5 år) 12 barn	4 min 🚶 0.2 km
---	-------------------

## Dagligvare

Coop Prix Byglandsfjord	12 min 🚶
Coop Extra Evje	10 min 🚏

## Sport

🏀 Hampefjonn Ballspill	0.1 km
🏀 Byglandsfjord skole Aktivitetshall, ballspill	4 min 🚶 0.3 km

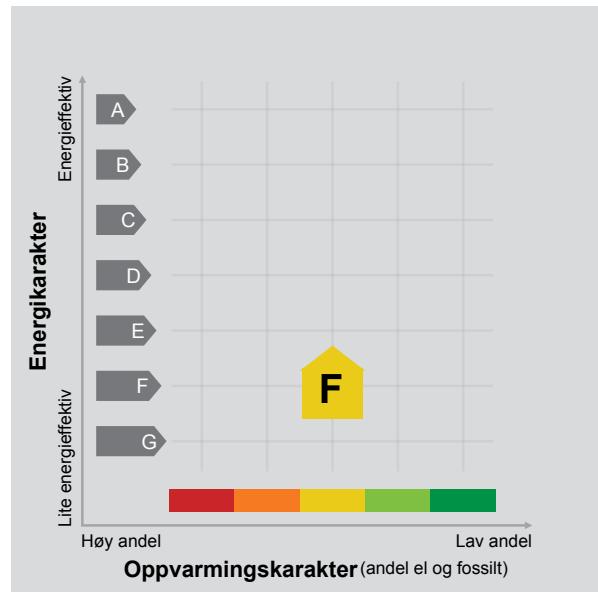


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



# ENERGIATTEST

Adresse	Hampefjell 3
Postnummer	4741
Sted	BYGLANDSFJORD
Kommunenavn	Bygland
Gårdsnummer	69
Bruksnummer	244
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	167891225
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-50460
Dato	13.11.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér 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)

- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Tiltak utendørs**

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

- **Montering av peisinnsats i åpen peis**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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


<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1978
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	273
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk

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

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





---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031


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

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

Riktige opplysninger om energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperr e etableres på kald side.

### 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 vegg en.

### Tiltak 3: Montering tetningslister

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

### Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 5: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

## Brukertiltak

### Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

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

### Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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

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

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

### Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

## **Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

## **Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet**

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

## **Tiltak 14: Vask med fulle maskiner**

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

## **Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig**

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

## **Tiltak 16: Luft kort og effektivt**

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

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 17: Montering av peisinnstatts i åpen peis**

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnstatts og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnstatts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning**

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### **Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

### **Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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



## Tiltak på elektriske anlegg

### **Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

# Egenerklæring

Hampefjell 3, 4741 BYGLANDSFJORD

25 Oct 2024

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hampefjell 3	Hampefjell 3	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja  Nei

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

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

Fullmaktshaver fyller ut alene  Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Det er over 30 år siden jeg bodde i huset

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Boligen blei bygd av den bygd i 1977/-68

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Eier har bodd i boligen fra 1978 til han måtte på sykehjem

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40





## Informasjon om selger

---

### Hovedselger

Faremo, Gerd

## 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

## Kjeller

---

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Elektrisitet

---

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

---

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Vi trur den er gravd opp og fjerna.

- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2022

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

16.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Byttet vedovn. Samme type, montert på samme sted.

16.2.1 Navn på arbeid



Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**

2019

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

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

Installert varmepumpe.

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Evje Elektoservice

16.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

## Skjevheter og sprekker

---

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen eller endringen**

Byttet ovn.

## 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 94161554

# Egenerklærings skjema

Name: **Faremo, Gerd** Date: **2024-10-25**

Identification

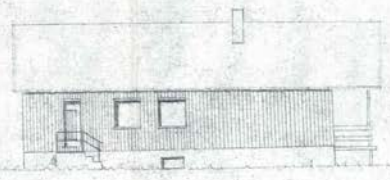
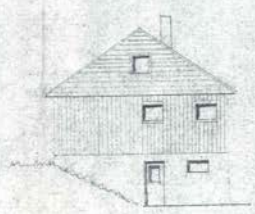
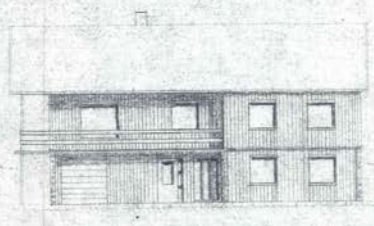
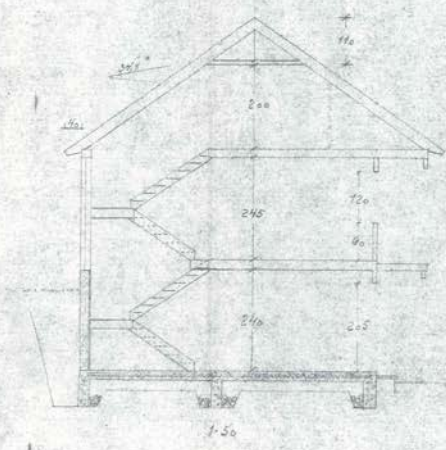
 **bankID** Faremo, Gerd



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







Enebolig for  
Hallvord Bykiarn  
mål: 1-100 Byglandshj

**FERDIGATTEST**

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)		
4680 Byglandsfjord		69/244		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr.
Nybygg	Bustadhus	16.6. 75	16.7. 75	57/75
Byggherre		Adresse		Tlf.
Hallvard Syklum		4680m Byglandsfjord		
Anmelder		Adresse		Tlf.
"		"		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
"		"		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader: Ferdigattesta gjeld ikkje rom i kjellar.

Sted og dato	Stempel
Bygland	Kommuningenenerat i Bygland Knut Haugetveit Kom. i Underskrift
1.9. 78	

Sendes til

Byggherre  
  Anmelder  
  Ansvarshavende  
  Byggeløyvemyndighet  
  Forsyningsnemd.



Skatteetaten

Dato  
16.10.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS  
Postboks 2923 Solli  
0230 OSLO

## Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 4220 BYGLAND**

Gnr 69      Bnr 244      Fnr 0      Snr 0

### Eiendommens adresse:

Hampefjell 3, 4741 BYGLANDSFJORD

### Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig:      kr 387 036  
Som sekundærbolig:      kr 1 470 736

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert


---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000




# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Hampefjell 3, 4741 BYGLANDSFJORD

 BYGLAND kommune

 # gnr. 69, bnr. 244

Sum areal alle bygg: BRA: 273 m<sup>2</sup> BRA-i: 221 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.10.2024

Rapportdato: 14.11.2024

Oppdragsnr.: 20811-1708

Referansenummer: MX1941

Autorisert foretak: Lossius Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ruben Lossius

Vår ref: Ruben Lossius



 | Lossius Takst

 Medlem av  
Sørlandstakst



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Om Lossius Takst AS

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

Vi tilbyr blant annet:

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

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



Rapportansvarlig

Ruben Lossius

Uavhengig Takstingeniør

ruben@lossiustakst.no

468 37 434



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## KONKLUSJON TILSTAND - ENEBOLIG

Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden. Bygningen fremstår i hovedsak i god teknisk stand, men med noe påregnelige avvik mot dagens standard og forskriftskrav, samt enkelte tilstandssvekkelser utover den forventede slitasken, alder tatt i betraktning.

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

Hele rapporten må leses.

## Enebolig - Byggeår: 1978

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygning oppført i tre over grunnmur av betong. Yttervegger består av isolert bindingsverkkonstruksjon, kledd med liggende og stående bordkledning.

Saltak teknet med betongtakstein. Undertak av taktro, antar videre takpapp, sløyfer og lekter. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av stål

Vinduer med malte karmen og rammer av tre med 2-lags glass. Malt hovedytterdør og balkongdører i tre. Balkongdør har isolerglass. Nyere garasjeport av stål/aluminium/PVC med elektrisk portåpner.

Veranda oppført av betong, luftbalkong tilknyttet loftsetasjen er av tre. Rekkverk av tre. Veranda fungerer som tak for garasje og åpent takoverbygg ved siden av.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

I hovedsak tepper på gulv, Panel eller malte/tapetserte vegg flater. Panel eller takess i himling.

Etasjeskille/bjelkelag av tre og delvis betong.

Boligen har vedovn og peis tilkoblet pipe teknet med murstein. Ukjent om pipestokk er av lettlinker eller eldre mursteinspipe.

Boligen har innvendig lakka tretrapp, med teppe lagt i trinn.

Profilerte malte tredører og formpressede eller glatte lettdører som innvendige dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i underetasje har vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og malt takess i himling. Rommet er innredet med toalett, dusjnise og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Bad 2. etasje har vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og malt takess i himling. Rommet er innredet med toalett, badekar og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Eldre vaskerom fra byggeår med vinylbelegg på gulv og våtromsplater på vegger og takess i himling. Rommet er innredet med eldre vaskeromsinnredning, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre kjøkkeninnredning fra opprinnelig byggeår med profilerte fronter. Kjøkkenet har ingen fastmonterte hvitevarer.

Te-kjøkken i underetasjen.

### SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med vinylbelegg på gulv, fliser og tapet på vegger og takess i himling. Rommet er innredet med vask og toalett.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber.

Avløpsrør av plast og mulig støpejern skjult i konstruksjon.

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

Ca. 200 liters varmtvannstank plassert i skap i Te-kjøkken rom.

I tillegg til vedfyring og oppvarming via elektriske ovner varmes boligen varmes opp via varmpumpe.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Underetasje:

- Tegninger viser bod i rom som fremstod som Te-kjøkken. Ellers lik bruk av rom som på tegninger.

1. etasje:

- Bruken av rom stemmer overens med tegninger i denne etasjen.

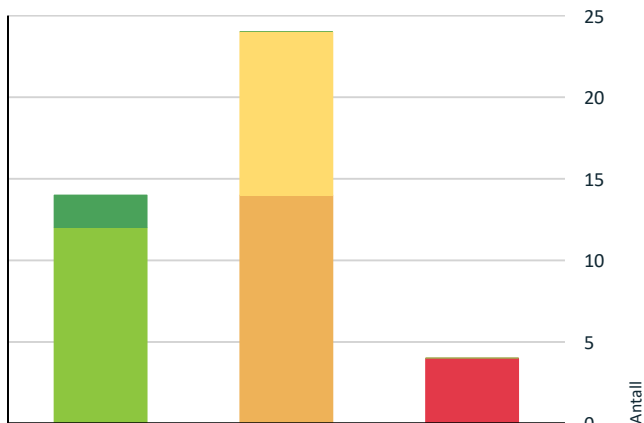
Loftsetasjen:

- Undertegnede har ikke mottatt plantegninger som viser innredet loft.



# Sammendrag av boligens tilstand

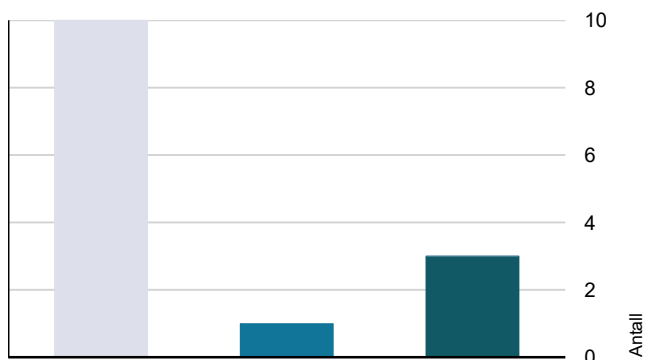
## Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik.

Ved måling med pigg i svill inne i vegg, ble det påvist for høye måleresultater (23,7% fuktighet) Årsakene til avvikene kan skyldes mulig eller sannsynlig fukt fra svakheter ved utvendig drenering.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



##### Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

Våtrommet nærmer seg 50 år.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



##### Våtrom > Underetasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

Våtrommet nærmer seg 50 år.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



##### Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Målt fukt ble registrert i påforet vegg i T-kjøkken rom. Se også punkt for "rom under terreng".



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



##### Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

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

. Stedvis har kledning etterslep på vedlikehold. Enkelte kledningsbord er noe vridd, ellers må normal alder- og værslitasje forventes.



##### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

- Ved inspeksjon i loftskott ble det registrert områder der isolasjon ligger tett mot undertak/taktro og hindrer lufting.

- Det ble registrert påbegynt råteskade på bæresøyle på veranda som står direkte mot betongveranda.

- Alder tilsier at utskifting av sluk og membran vil være en del av det fremtidige utskiftingsbehovet da over halvparten av forventet levetid for membran og slukløsning er oppbrukt.

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

Det er avvik:

- Vinduer har passert 25 år, noe som tilsier at over halvparten av forventet levetid er utgått på pakninger/gummilister, bevegelige deler og isolerglass. På grunn av vinduenes alder må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert. Det ble imidlertid ikke registrert symptom av punktering på befaringdagen.

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

Det er avvik:

- Dørene er fra opprinnelig byggeår og har slitasje deretter. Basert på alder må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert. Det ble imidlertid ikke registrert symptom av punktering på befaringdagen.

- Et par av dørene henger noe i karm ved lukking.

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

Det er avvik:

- Åpninger mellom trinn og rekkverk er større enn dagens forskrifter tillater.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

## ! Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Gulvet har begrenset fall mot sluk, tilnærmet flatt og oppkant ved dører er ikke tilstrekkelig.

- Gulvbelegget har løsnet fra underliggende gulvplater.

- Det er knirk i gulvet.

## ! Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

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

Det er avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon og mangler tilluftsløsning.

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

Det er avvik:

- Vurdering er basert på alder på eldre kobberør med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse utenom stedvis noe irr, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Det er avvik:

- Vurdering er basert på alder da avløpsrørene har passert 25 år. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Det er avvik:

- Varmtvannstank er 46 år, dvs. at over halvparten av forventet levetid er utgått.

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

- Generelt for eldre el-anlegg som ikke er kontrollert av el-tilsyn, og der det ikke foreligger samsvarserklæring, anbefales det kontroll av fagkyndig kontrollør/el-takstmann. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, vurdering/svar på spørsmål om el-anlegg i rapporten må ikke forveksles med en el-kontroll.

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

Det er avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

Utenom enkelte riss er det videre ikke registrert forhold som skulle tilsi at det er vesentlige svikt/svakheter i grunn eller fundamenter. Undertegnede har ikke foretatt kontroll av dette, da dette krever oppgraving og langvarige målinger.

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

Det er avvik:

- Utvendige vann/avløpsledninger er fra byggeår (over 25 år). Det vil si at over halvparten av forventet levetid er utgått.

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Det er avvik:

- Takstein og undertekke har passert/er over 30 år. Det vil si at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt taktekke.

- Det gjøres også oppmerksom på enkelte løse og ujevnt møne takstein, samt noe mosedannelse på deler av tak.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:

- Det mangler snøfangere på taket.

- Enkelte beslag er over 25 år, noe som tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:

- Rekkverk er noe for lavt iht. dagens regelverk.

- Noe mindre symptom på fuktvandring i betongdekke i overgang mellom betongvegg og himling registrert.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:


- Det mangler håndlist/rekkverk i trappeløpet.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:

- Overflater er lite eller ikke pusset opp siden opprinnelig byggeår, eller eldre tidspunkt for oppussing og fremstår noe utidsmessig.  
- Det gjøres oppmerksom på noe ujevnt gulv under teppe i underetasjen.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:

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

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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


Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ventilatoren fungerte på befaringsdagen, men er av eldre type, mulig fra opprinnelig byggeår ( år) noe som tilsier at denne plutselig kan slutte å fungere. Tidspunkt for dette er vanskelig å si noe om.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:

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

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:

- Eldre forstøtningsmurer har enkelte sprekker/riss antar på grunn av jordtrykk.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport

## ENEBOG



**Byggeår**  
1978

**Kommentar**  
Iflg. selger.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Saltak tekket med betongtakstein. Undertak av taktro, antar videre takpapp, sløyfer og lekter.  
Fremstår i god stand med normal slitasjegrad basert på alder.

Taket ble kun inspisert fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Takstein og undertekke har passert/er over 30 år. Det vil si at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt taktekke.
  - Det gjøres også oppmerksom på enkelte løse og ujevnt møne takstein, samt noe mosedannelse på deler av tak.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Ikke prekært behov for utskifting, men kjøper oppfordres til å overvåke tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut. Tidspunkt for dette er vanskelig å si noe om.
  - Mønetakstein bør festes der disse ligger løst/ujevnt, eller vedlikehold.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av stål som ca. ble skiftet for omkring 5 år siden. Nedløpsvann føres videre til rørløsninger under bakke, mulig videre til fritt terreng.

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

Takrenner og nedløp, TG 1.  
Øvrige beslag, TG 2 grunnet alder.  
Manglende snøfangere, TG 2.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Det mangler snøfangere på taket.
  - Enkelte beslag er over 25 år, noe som tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Snøfangere bør montres på tak over/i nærhet til der folk og husdyr kan oppholde seg/ferdes.
  - Utskifting av beslag rundt pipe og luftelyre er ikke prekært, da det ikke ble påvist svikt, men vil være påregnelig på sikt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



## TO 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon kledd med liggende og stående bordkledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning.

. Stedvis har kledning etterslep på vedlikehold. Enkelte kledningsbord er noe vridd, ellers må normal alder- og værslitasje forventes.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er påregnelig med vedlikehold og noe utskifting av kledningsbord med slitasje.
- Ved en senere helhetlig renovering av yttervegger, må det påses at det tilrettelegges for bedre lufting.



## TO 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltakkonstruksjon med sperrer av tre besiktiget fra loftskott i knevegger. Synlig undertak av taktro/fast dekke.

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

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

- Ved inspeksjon i loftskott ble det registrert områder der isolasjon ligger tett mot undertak/taktro og hindrer lufting.

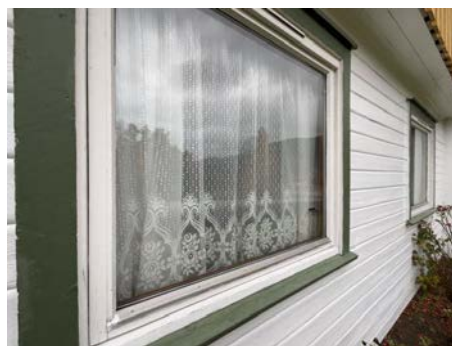
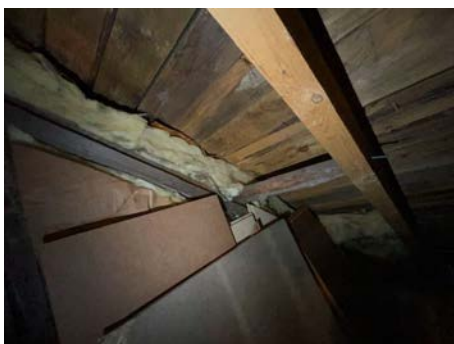
- Det ble registrert påbegynt råteskade på bæresøyle på veranda som står direkte mot betongveranda.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

- Takkonstruksjon med begrenset lufting bør videre undersøkes og utbedres.

- Bæresøyle bør ytterligere undersøkes og utbedres/skiftes om det viser seg at denne har betydelig svikt.



## TG 2 Vinduer

Vinduer med malte karmene og rammer av tre med 2-lags glass fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Vinduer har passert 25 år, noe som tilsier at over halvparten av forventet levetid er utgått på pakninger/gummilister, bevegelige deler og isolerglass. På grunn av vinduernes alder må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert. Det ble imidlertid ikke registrert symptom av punktering på befaringsdagen.

### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

## TG 2 Dører



# Tilstandsrapport

Malt hovedytterdør og balkongdører i tre fra byggeår.

Nyere garasjeport av stål/aluminium/PVC med elektrisk portåpner.

Dørene ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill, samt for eventuelle avvik ved montering/eller skader.

Generelt har ytterdørene normal bruksslitasje basert på alder og bruk og fungerte som tiltenkt. Dør i underetasjen mot øst bør justeres for å unngå fremtidige skader.

TG 2 gis i hovedsak på grunnlag av alder.

Garasjeport er ca. 5 år gammel. Denne fungerte fint, TG 1.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Dørene er fra opprinnelig byggeår og har slitasje deretter. Basert på alder må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert. Det ble imidlertid ikke registrert symptom av punktering på befaringdagen.

- Et par av dørene henger noe i karm ved lukking.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører må justeres, repareres. Tid for utskifting nærmer seg.

- Basert på alder må det kunne forventes at dører er en del av det fremtidige vedlikehold- og utskiftingsbehovet.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda oppført av betong, luftebalkong tilknyttet loftsetasjen er av tre. Rekkverk av tre. Veranda fungerer som tak for garasje og åpent takoverbygg ved siden av.

Verandaen fremstod i god stand. Avvik nevnt under.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Rekkverk er noe for lavt ihht. dagens regelverk.

- Noe mindre symptom på fuktvandring i betongdekke i overgang mellom betongvegg og himling registrert.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

- Det er ikke prekært med tiltak vedr. fuktvandring slik underliggende rom/område brukes i dag.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



## TO 2 Utvendige trapper

Betongtrapp mellom ulike nivå på eiendommen.

Trappen fremstår i god stand og med naturlig slitasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det mangler håndlist/rekkverk i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Rekkverk/håndlist bør monteres for å lukke avviket, men er ikke et krav om trappen ikke benyttes som hovedtrasse for boligen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## INNVENDIG

### TO 2 Overflater

I hovedsak tepper på gulv, Panel eller malte/tapetserte vegg flater. Panel eller takess i himling.

Overflatene har i hovedsak jevnt over normal bruksslitasje. Merker etter bilder, hyller og solbleking må normalt påregne.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Overflater er lite eller ikke pusset opp siden opprinnelig byggeår, eller eldre tidspunkt for oppussing og fremstår noe utidsmessig.
- Det gjøres oppmerksom på noe ujevnt gulv under teppe i underetasjen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Behov for oppussing er relativt og må vurderes av ny eier etter eget behov.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

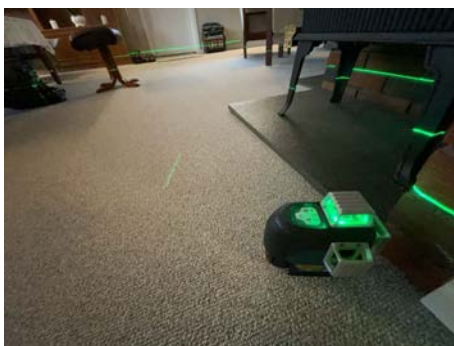
Etasjeskille/bjelkelag av tre og delvis betong.

Ved kontroll av nivåforskjell på gulv ble det kun registrert normale avvik alder tatt i betraktning basert på standardens krav. Kontrollen er kun stikkmessig utført.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjer er ikke kontrollert.

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

# Tilstandsrapport

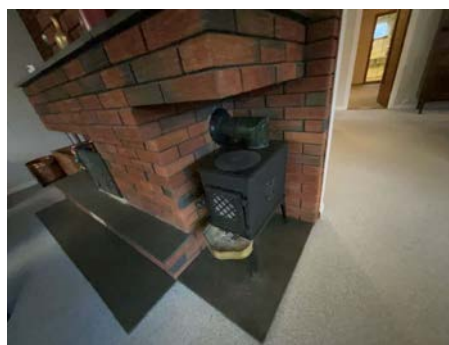


## ! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har vedovn og peis tilkoblet pipe teknet med murstein. Ukjent om pipestokk er av lettklinker eller eldre mursteinspipe. Vedovn var ikke i bruk på befaringsdagen, men fremstod tilsynelatende i OK stand. Overflater på pipe, OK.'

Selgere opplyser at vedovnen i stuen er ca. 2 år gammel. Peis er fra opprinnelig byggeår.

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



## ! TG 2 Radon

Vedr. radon.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport



## TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik.

Ved måling med pigge i svill inne i vegg, ble det påvist for høye måleresultater (23,7% fuktighet) Årsakene til avvikene kan skyldes mulig eller sannsynlig fukt fra svakheter ved utvendig drenering.

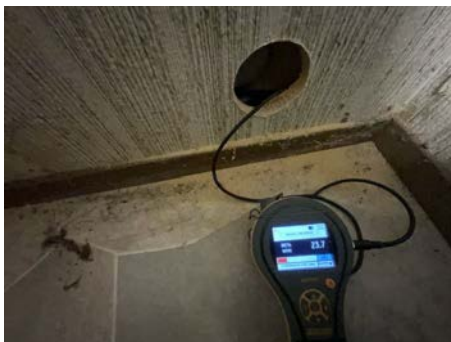
### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Vegg bør videre åpnes for å avdekke omfang av avvik/skade. Mulig bedre ventilering av påforede vegger vil hjelpe noe, men tiltak må sees i sammenheng med utvendig behov for ny drenering.

Kostnadsestimat er satt for innvendige forhold, ikke drenering.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har innvendig lakka tretrapp, med teppe belagt i trinn.

Kun normal bruksslitasje registrert.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Åpninger mellom trinn og rekkverk er større enn dagens forskrifter tillater.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Åpninger bør sikres mot klatring og fall, men var ikke et krav på oppføringstiden for boligen.

- Håndløper bør monteres for lukke avviket. Forskriftskrav om rekkverk og håndløper har eksistert siden 1967.



## TG 1 Innvendige dører

Profilerte malte tredører og formpressede eller glatte lettdører som innvendige dører. Dørene i underetasjen er av nyere dato (ca. 9 år), øvrige dører er fra opprinnelig byggeår.

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

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



# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad med vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og malt takess i himling. Rommet er innredet med toalett, badekar og baderomsinnredning med nedfelt servant.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet nærmer seg 50 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



### 2. ETASJE > BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner som er yttervegg og annet våtrom. Ved annen form for fuktindikasjonsregistrering ble det ikke avdekket symptom på avvik.

### 2. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Eldre vaskerom fra byggeår med vinylbelegg på gulv og våtromsplater på vegger og takess i himling. Rommet er innredet med eldre vaskeromsinnredning, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.



### 2. ETASJE > VASKEROM

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater vegger og himling

Eldre våtromsplater på vegger. Takess plater i himling.

Vegg- og takoverflater fremstod uten påviste vesentlige avvik. TG 1.

## 2. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

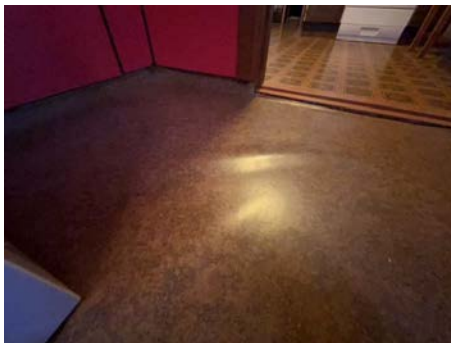
Eldre vinylbelegg på gulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Gulvet har begrenset fall mot sluk, tilnærmet flatt og oppkant ved dører er ikke tilstrekkelig.
  - Gulvbelegget har løsnet fra underliggende gulvplater.
  - Det er knirk i gulvet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Utbedring eller utskifting av belegget er påregnelig. I tillegg må det påregnes tiltak for å ivareta tilstrekkelig lekkasjesikring.



## 2. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Gulv med vinylbelegg som tettesjikt. Belegg er klemt i eldre plastsluk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Alder tilsier at utskifting av sluk og membran vil være en del av det fremtidige utskiftingsbehovet da over halvparten av forventet levetid for membran og slukløsning er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Alder tilsier at utskifting av sluk og membran vil være en del av det fremtidige utskiftingsbehovet da over halvparten av forventet levetid for membran og slukløsning er oppbrukt.



## 2. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med eldre vaskeromsinnredning, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Innredning fremstod i god stand, VVS-utstyr fungerte på befaringdagen. Det ble ikke registrert avvik utover normal slitasje basert på alder og bruksbelastning, TG 1.

## 2. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Våtrommet har kun naturlig ventilering fra ventil på tak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Rommet har kun naturlig ventilasjon og mangler tilluftsløsning.



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

- ihht. NS 3600 skal våtrom som tidvis er utsatt for høy luftfuktighet ha avtrekksvifte. Elektrisk avtrekksvifte må monteres for å lukke avviket.

## 2. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner som er våtsone i tilstøtende rom. Ved annen form for fuktindikasjonsregistrering ble det ikke avdekket symptom på avvik. Vegger bak våtsone (utslagsvask) er av typen våtromsplater. Dette utgjør minimal risiko for fuktpåkjenning for bakenforliggende konstruksjon.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 3 Generell

Bad i underetasjen har vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og malt takess i himling. Rommet er innredet med toalett, dusjnisje og baderomsinnredning med nedfelt servant.

### Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet nærmer seg 50 år.

### Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner som er yttervegg og kjøkkeninnredning. Ved annen form for fuktindikasjonsregistrering ble det ikke avdekket symptom på avvik.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning fra opprinnelig byggeår med profilerte fronter.

Kjøkkenet har ingen fastmonterte hvitevarer.

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

Kjøkkenet fremstår i normal stand høy alder tatt i betraktning, men er noe utidsmessig.

### Vurdering av avvik:

• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

### Konsekvens/tiltak

• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilatoren fungerte på befaringsdagen, men er av eldre type, mulig fra opprinnelig byggeår ( år) noe som tilsier at denne plutselig kan slutte å fungere. Tidspunkt for dette er vanskelig å si noe om.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Avtrekksviften fungerer som tiltenkt, men på grunn av alder kan det ikke utelukkes at denne snart må byttes.

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## UNDERETASJE > TE-KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Eldre Te-kjøkken mulig fra opprinnelig byggeår med oppvask kum, benkeplate og skapinnredning.

Fungerer til formålet som T-kjøkken. Normal slitasje mtp. høy alder.



## SPELIALROM

### 2. ETASJE > TOALETROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med vinylbelegg på gulv, fliser og tapet på vegger og takess i himling. Rommet er innredet med vask og toalett.

Ventilering i form av ventil.

Overflater fremstod i god stand. Utstyr fungerte på befaringsdagen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber mulig hovedsakelig fra byggeår. Tilsynelatende fagmessig montert. Ingen synlig lekkasje registeret.

Normal levetid for vannrør av kobber, vannrør av plast er 25-75 år.  
Normal levetid for avløpsrør av støpejern er 25-100 år

# Tilstandsrapport

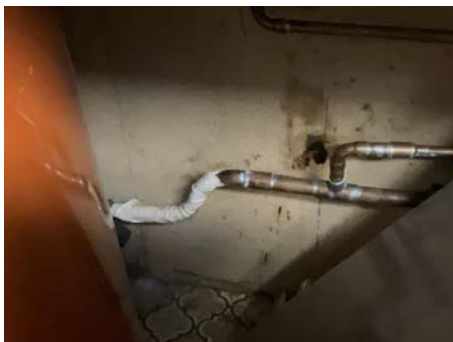
## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Vurdering er basert på alder på eldre kobberør med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse utenom stedvis noe irr, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



## ! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og mulig støpejern skjult i konstruksjon.

Hovedsakelig ligger avløpsrør skjult i konstruksjon. Synlige avløpsrør ble imidlertid besiktiget på bad og kjøkken. Fremstår fagmessig montert.

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

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Vurdering er basert på alder da avløpsrørene har passert 25 år. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. - Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av avløpsrør.



## ! TG 1 Ventilasjon



# Tilstandsrapport

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

Ventilasjon og avtrekk på vanlige boliger har hatt lite oppmerksomhet helt fram til slutten av 90-tallet. En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.

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

Boligen varmes opp via varmepumpe. Denne fungerte på befaringsdagen.

Varmepumpen er ca. 5 år gammel iflg. selgere. Forrige service ble utført for omkring 2 år siden. Henviser til selger for mer informasjon.

TG gis for at varmepumpen fungerte på befaringsdagen.



## TG 2 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannstank fra byggeår plassert i skap i Te-kjøkken rom. Varmtvannsbereder fungerte, ingen lekkasje registrert. .

Gulv og sluk blir vurdert i annet punkt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Varmtvannstank er 46 år, dvs. at over halvparten av forventet levetid er utgått.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



## TG 1 Andre installasjoner

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

- Generelt for eldre el-anlegg som ikke er kontrollert av el-tilsyn, og der det ikke foreligger samsvarserklæring, anbefales det kontroll av fagkyndig kontrollør/el-takstmann. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, vurdering/svar på spørsmål om el-anlegg i rapporten må ikke forveksles med en el-kontroll.

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

# Tilstandsrapport

## Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Byggeår.**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Nei**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei Det er ikke opplyst om dette. Normal må det påregnes at sikringer går ved overbelastning og ved lyn- og tordenvær.**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei - Det er ikke opplyst om dette.**

## Generelt om anlegget

- 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 varmtvannsbereider, jernkasser og punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

- 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**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Generelt anbefales det el-kontroll av eldre anlegg eller el-anlegg som mangler samsvarserklæring.**

## Generell kommentar

Eldre anlegg fra opprinnelig byggeår, med sikringsskap med skrusikringer.

Selgere opplyser at det kun er benyttet elektriker om noe er utført på el-anlegget.



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

## TOMTEFORHOLD

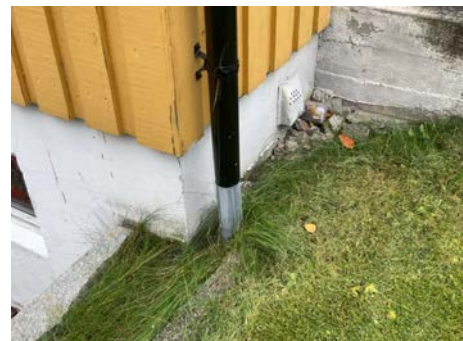
### Byggegrunn

# Tilstandsrapport

Ukjent eksakt byggegrunn, mulig av sprengt fjell og andre løsmasser.

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

TG settes ikke for byggegrunn, kun til informasjon.



## Drenering

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

Dreneringsløsninger fra byggeperioden. Det ble registrert grunnmursplast på baksiden av grunnmur som har tilfylt terreng.

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til rørforbindelse under bakken, videre ukjent. Dersom det er lagt drenerør, vil det være påregnelig at disse begrenset effekt som følge av alderssvikler.

### Vurdering av avvik:

- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Målt fukt ble registrert i påforet vegg i T-kjøkken rom. Se også punkt for "rom under terreng".

### Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av pussede murblokker. Antar støpt betongplate mot grunn.

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

Betongplaten er i hovedsak tildekket med gulvoverflater, og derfor ikke tilgjengelig for kontroll etter sprekker. Ingen indikasjon på vesentlige skjelheter eller sprekker, men enkelte riss og mindre sprekker må påregnes.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utenom enkelte riss er det videre ikke registrert forhold som skulle tilsi at det er vesentlige svikt/svakheter i grunn eller fundamenter. Undertegnede har ikke foretatt kontroll av dette, da dette krever oppgraving og langvarige målinger.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



# Tilstandsrapport

- Riss og sprekker bør holdes under oppsyn for videreutvikling. Videre utbedring er ikke prekært da dette i hovedsak er av estetisk art.



## TO 2 Forstøtningsmurer

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Eldre forstøtningsmurer har enkelte sprekker/riss antar på grunn av jordtrykk.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Sprekker bør holdes under oppsyn for eventuell videreutvikling. Om sprekker utvider seg vesentlig vil det være behov for utbedring for å begrense jordtrykk.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TO 0 Terrenghold

Eiendommen er plassert naturlig i terrenget, med omliggende bergknauser og skrånninger.

Boligen er plassert på flatt utsprengt terreng, ikke i område som er utsatt for flom eller jord- /snøskred.

# Tilstandsrapport



Det er tidligere vært fyrt med olje.

Selger mener denne på et tidspunkt enten ble sanert eller fjernet. TG 1 settes med et lite forbehold.

## **TG 2** Utvendige vann- og avløpsledninger

Grunnen er lukket. Antar at utvendige vann- og avløpsrør er fra byggeår. Ukjent type og tilstand.

Normalt for byggeperioden var PE-rør plastrør som var dominerende rørmateriale fra ca. 1970, men det kan ikke utelukkes at avløpsrør er av støpejern eller betongrør.

Rørløsninger er tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Utvendige vann/avløpsledninger er fra byggeår (over 25 år). Det vil si at over halvparten av forventet levetid er utgått.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

## Septiktank

Det er ikke nedgravd septiktank på eiendommen. Kun til opplysning, TG settes ikke.

## **TG 1** Oljetank

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

### Standard

Enkel standard.

### Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

### Kommentar

Ukjent byggeår

### Beskrivelse

Eldre garasje oppført i sin helhet av betong. Eldre manuell garasjeport av tre.

#### Avvik garasje:

- Det ble påvist sprekker i betongkonstruksjon.
- Det ble registrert stedvis område med fuktvandring i mur. (fukt-/kalkutslag)
- Det ble registrert noe korrosjon og synlig armeringsjern.

Konklusjon tilstand: Kjøper må påregne at garasjen er i påregnelig stand ut fra høy alder.



# 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

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	72	31		103	
2. etasje	111			111	26
Loft	38			38	5
<b>SUM</b>	<b>221</b>	<b>31</b>			<b>31</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>252</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré , Gang , Bod , Soverom , Soverom 2, Bad , Entré 2, Te-kjøkken	Garasje	
2. etasje	Stue , Kjøkken , Vaskerom , Gang , Soverom , Bad , Toalettrom , Soverom 2		
Loft	Soverom , Soverom 2, Gang , Kott , Kott 2, Kott 3		

### Kommentar

Vegg mellom bolig og garasje regnes som BRA-e.

Kott på loft er ikke måleverdig på grunn av lav høyde under takhimling.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Underetasje:

- Tegninger viser bod i rom som fremstod som Te-kjøkken. Ellers lik bruk av rom som på tegninger.

1. etasje:

- Bruken av rom stemmer overens med tegninger i denne etasjen.

Loftsetasjen:

- Undertegnede har ikke mottatt plantegninger som viser innredet loft.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		21		21	
<b>SUM</b>		<b>21</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>21</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

## 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)
Enebolig	213	39
Garasje	0	21



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.10.2024	Ruben Lossius Selgere (arvinger)	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4220 BYGLAND	69	244		0	561.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Hampefjell 3

### Hjemmelshaver

Byklum Hallvard

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1975

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.10.2024	Mottatt fra selger via megler (Dato for signert skjema)	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Udaterte tegninger fra kommunens byggesaksarkiv mottatt via megler.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.11.2024	Takst verktøy/nettside. (Dato for sist besøk/kontroll)	Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MX1941>

## KLAGEOORDNING FOR FORBRUKERE

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



S-pl. Ku. 55. -  
Ka S.S. av S.S. 3076. 75.

Dagbok nr. 1801 19 75  
Setesdal sorenskrivarembete 3076.

129.

## Skøyte *lehu.*

Underskrivne Bygland kommune

4684 Bygland fødd .....

(dag og år)

skøyter og let frå meg/oss eigedomen min/vår

Tomt nr. 5, "Nordigard", tomtefeltet, Hampefjell III

g.nr. 69 b.nr. 244 med skyld mk. 0,01 i Bygland herad

til Hallvard Byklum

4700 Vennesla fødd 12/3-1938

(dag og år)

Kjøpesum kr. 4.200,00

Summen er greidd såleis: Innbetalt kontant.

På desse vilkår:

1. Dersom det ikkje er bygd hus på tomta innan 2 år frå skøyte er underskriva skal kjøpar skøyte tomta tilbake til kommunen utan utlegg, og for same sum. Kjøpar har ikkje rett til vidare salg av tomta.
2. Kommunen ber utgiftene med opparbeiding av hovudveg og hovudleidning for vatn og kloakk. Kjøpar må sjølv syte for stikkleidningar og stikkvegar. Kjøpar må betale dei avgifter som til ei kvar tid blir fastsett.
3. Tomtene må berre nyttast til oppsetting av bustadhus godkjente av bygningsrådet.
4. Kjøpar må utan godtgjering finne seg i dei vilkår for tilknytting til vegnett som blir fastsett av vegstellet eller seinare vert fastsett ved reguleringsplan.
5. Opparbeiding av hage må godkjennast av tomtenevnda.
6. Kommunen tek atterhald om å kunne gå gjennom tomta med naudsynte vegar og grøfter utan grunntatning.
7. Ved seinare salg av hus og tomt må ny kjøpar godkjennast av kommunen. Godkjenning kan ikkje nektast utan sakleg grunn.
8. Utgifter ved salget må betalast av kjøpar.

Bygland, den 20. nov. 1974

*Knut P. Sandnes*

(Underskrift)

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

Vitne:

1. *Minid Ønes*  
(Namn)

2. *Buail Hæiga*  
(Namn)

Alder: 27 år.

Alder: 27 år.

Adr.: 4684 Bygland

Adr.: Bygland

(Dette skal underskrivast av to vitne eller av lensmann, forliksmann, advokat eller godkjend eigedomsmeklar).

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

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

den

(Underskrift)

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

Vitne:

1. ....  
(Namn)

2. ....  
(Namn)

Alder: ..... år.

Alder: ..... år.

Adr.: .....

Adr.: .....

MERK: Skøyte eller kjøpeavtale må vera påsett stempelmerke seinast 1 måned etter utskrivninga.

Dagbok nr. 3334 19 74  
 Sotesdal sorenskrivarembete 24/10  
 65.  
 kpr.

# Skyldskifte

Tys dag den 24. september 1974 heldt me underskrivne, som er oppnemnde av lensmannen, skyldskifte på garden Hampefjell gr.nr. 69 br. nr. 201 med skyld mark 0,30 i Bygland herad. Bygland kommune har kravt skyldskifte og har grunnboksheimel til eigedomen.<sup>1)</sup> Oppnemninga av skyldskiftemennene ligg ved. Dei har gjeve skjønsmannslovnad ~~xxxx~~ <sup>xxxx</sup> som<sup>2)</sup> .....

Ved tenesta møtte Tarkjel Ose, Peder Bøe og Gudmund Svenningsen.  
 For Bygland kommune møtte Olav Homme.  
 Ingen kjøpar førebels.

Av grannane<sup>3)</sup> Ein fann det ikkje turvande å varsle nokon.  
 Til formann vart vald Tarkjel Ose.

Opplysningar om den/dei part/partar av eigedomen som er fråskild:

1. Vidd: Dyrka jord ..... dekar, naturleg eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, anna vidde 0,7 dekar — i alt 0,7 dekar.

2. Grensene<sup>4)</sup> til den/dei fråskilde partar: xxxx: Dette gjeld tomt nr. 5 i Bygland kommune sitt forslag til tomtedelingsplan for Hampefjell III: Utgangspunktet for delelina er bytestein i sørvestre hjørne av tomta i byte med tomt nr. 2. Herifrå går lina 6,5 m. i nordaustleg retning etter delelina med førnemnde tomt, så vidare i nord 21,5 m. til bolt. No går lina i aust 18,3 m. til bolt, vidare 25,5 m. i sørleg retning mot kommunal tomtveg. Så 30 m. i vestleg retning langs sistnemnde veg til utgangspunktet.

- <sup>1)</sup> Utan at den som har kravt skyldskifte har grunnboksheimel, eller det er sagt dom for at han eig den fråskilde eigedomen, kan ikkje skyldskiftet godtakast til tinglysing. (§ 1 i lov om skyldskifte.)
- <sup>2)</sup> Er det nokon av skyldskiftemennene som ikkje har gjeve lovnad som er nemnt i § 20 i lov nr. 1 frå 1917, skal han før tenesta tek til skriva under ei fråsegn med denne ordlyden: «Eg lovar at eg i alle sakar vil gjera tenesta mi som skjønsmann samvitsfullt og etter beste overtyding ..... den ..... 19..... (underskrift.) Denne fråsegna skal sendast til sorenskrivaren saman med skyldskiftedokumenta.
- <sup>3)</sup> Er det nokon av grannane eller partane i skyldskiftet som ikkje møter, må ein her skriva om det er prova at dei er varsle. Like eins om det er grannar ein har funne det uturvande å varsle (§§ 2 og 8 i skyldskiftelova).
- <sup>4)</sup> Sjå §§ 3 og 8 i skyldskiftelova. Ein skal ikkje skriva grensene mot granneeigedomen utan at eigaren er til stades og samtykkjer i det som vert skriva. Har nokon av partane kravt at skyldskiftemennene skal avgjera sjølve markeskiyet, samstundes med skyldskiftet, (§ 7 i lova), må dei her skriva det som trengst. Det må ikkje skipast bruksrett eller servitut i skyldskiftet, utan at heftet er vedteke skriftleg av den som har grunnboksheimel til den eigedomen heftet gjeld (§ 5 i lova).



1. Gjeld delinga egedom som vert nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk<sup>1)</sup> ..... **Nei.**

2. Finn skylddelingsmennene det godtgjort at den parsellen som no vert fråskilt egedomen skal nyttast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon?<sup>2)</sup> ..... **Ja.**

3. Kva rettar eller gode som høyrer egedomen til kjem inn under delinga?<sup>3)</sup> ..... **Ingen.**

<sup>1)</sup> jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om skiping av jordbruk (jordlova).  
<sup>2)</sup> jfr. § 54 (jordlova).  
<sup>3)</sup> jfr. § 55 (jordlova).

Me vitnar:

a) At det ikkje er skipa nye hopehav ved skiftet. ~~Jkkevel har me sømt i at det kan~~  
~~vera hopehav i utmerka på denne måten:~~

~~Me har ikkje funne det tenleg å skifte meir enn som gjort er.)~~

~~b) At kvart bruks har fått eit so lagleg skap for freding og drift som det er høve til~~

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

Hovudbruket har att ei skyld på mark ..... 0,30

Hovudbruket har att denne vidda: Dyrka jord ..... dekar, naturleg eng

og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, anna

vidda ..... 58,3 dekar, i alt ..... 58,3 dekar.

Den/dei fråskilde part/partar fekk bruksnamnet<sup>2)</sup> ..... Nordigard.

Kostnaden med skyldskiftet og tinglysinga ber:<sup>3)</sup> ..... Kjøparen.

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

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

Me har vedteke at ..... Ordføraren i Bygland, 4684 Bygland.  
 skal senda skyldskiftedokumenta til sorenskrivaren til tinglysing.

*Larkjel Ose*      *Peder Ben.*  
*Gudmund Werning*

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

Dato 17/10 74 Arkivnr. 69/201  
J.nr. 229/74 Jordstyre. Ekspedert 17/10 74  
Bygland Jordstyre

Går til Bygland

Fråsegn frå jordstyret:

Iflg. vedtak under jordstyret si sak nr. 10/70 og 18/70,  
har jordstyret iflg. § 55 i jordlova ingen merknad til  
skylddeling og sal.  
(Fylkeslandbruksstyret si sak nr. 781/70, reg.nr. 10/70.)

Fvje, den 17/10 19 74

formann

sekretær

Aust-Agder

Går til landbruksselskap.

Fråsegn frå fylkeslandbruksstyret:

Er ansvar med § 55 i jordlova  
sentykkjer fylkeslandbruksstyret  
deling og salg.

Arendal, den 17/10 19 74

fylkeslandbrukssjef

, den ..... 19 .....

formann

fylkeslandbrukssjef

Godteke til tinglysing ..... 19 .....

Tinglyst .....

Den/dei fråskilde part/partar har fått gr.nr. 69 br.nr. 244

For tinglysing kr. ....

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

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	NORDIGARD	Beregnet areal	561.2
Etablert dato	24.10.1974	Historisk oppgitt areal	700
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Annen arealkilde (9)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Arealmerknader	Noen fiktive grenser		

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

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	69/244
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Endre egenskaper Annen forretningstype	29.01.2014 29.01.2014	Sentralpunkt flyttet		69/244
Nymatrikulering av grunneiendom Annen forretningstype	10.12.2012 10.12.2012		Tinglyst 04.09.2013	69/348 (20191,7) 0938-Mnrmangler, 0938-69/46, 0938-69/318, 0938-69/333, 0938-69/334, 69/2, 69/10, 69/16, 69/23, 69/25, 69/26, 69/27, 69/28, 69/29, 69/30, 69/34, 69/35, 69/36, 69/37, 69/38, 69/48, 69/53, 69/57, 69/59, 69/65, 69/66, 69/69, 69/70, 69/72, 69/73, 69/74, 69/77, 69/78, 69/79, 69/80, 69/81, 69/85, 69/87, 69/93, 69/94, 69/96, 69/97, 69/98, 69/99, 69/100, 69/101, 69/102, 69/110, 69/112, 69/113, 69/120, 69/124, 69/125, 69/126, 69/129, 69/130, 69/131, 69/140, 69/145, 69/148, 69/151, 69/152, 69/153, 69/154, 69/155, 69/160, 69/163, 69/168, 69/170, 69/171, 69/172, 69/173, 69/176, 69/179, 69/180, 69/181, 69/182, 69/184, 69/186, 69/187, 69/188, 69/190, 69/191, 69/192, 69/193, 69/194, 69/195, 69/200, 69/201, 69/204, 69/225, 69/226, 69/227, 69/229, 69/232, 69/236, 69/238, 69/239, 69/241, 69/242, 69/243, 69/244, 69/252, 69/253, 69/260, 69/274, 69/281, 69/283, 69/284, 69/285, 69/288, 69/304, 69/309, 69/316, 69/320, 69/323, 69/325, 69/326, 69/327, 69/337, 69/338, 69/339, 69/340, 600/39, 601/305
Skylddeling	24.10.1974			69/201 (-700), 69/244 (700)
Skylddeling				

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6503489.6	431007.8		Ja	561.2	Noen fiktive grenser (NF)

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BYKLUM HALLVARD F120338*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

### Adresse



**Vegadresse: Hampfjell 3**

**Adressetilleggsnavn:**

Poststed	4741 BYGLANDSFJORD	Kirkesogn	05050305 Bygland og Årdal
Grunnkrets	101 Byglandsfjord	Tettsted	3612 Byglandsfjord
Valgkrets	15 Byglandsfjord		

**Bygg**

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	167891225		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

**1: Bygning 167891225: Enebolig (111), Tatt i bruk**

**Bygningsdata**

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		22.10.1993

**Bruksenheter**

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hampfjell 3	H0101	69/244	0	0	0	0	

**Etasjer**

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0



# Bygland kommune

Adresse: Sentrum 18, 4745 BYGLAND

Telefon: 37 93 47 00

Utskriftsdato: 15.10.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bygland kommune

Kommunenr.	4220	Gårdsnr.	69	Bruksnr.	244	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hampefjell 3, 4741 BYGLANDSFJORD								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	10 168,68 kr
Feiing	582,52 kr
Renovasjon	3 117,52 kr
Vann	3 962,05 kr
<b>Sum</b>	<b>17 830,77 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnement Vatn	1 stk	2 501,25 kr	1/1	0 %	2 501,25 kr	1 875,94 kr
A Konto Vatn	85 m3	14,35 kr	1/1	0 %	1 219,75 kr	914,81 kr
Vassmålarleige	294 stk	1,25 kr	1/1	0 %	367,50 kr	275,63 kr
Abonnement Kloakk	1 stk	6 343,75 kr	1/1	0 %	6 343,75 kr	4 757,81 kr
A Konto Kloakk	85 m3	50,60 kr	1/1	0 %	4 301,00 kr	3 225,75 kr
Renovasjon bustadhus	1 stk	3 288,75 kr	1/1	0 %	3 288,75 kr	2 466,56 kr
Feiing / Tilsyn	1 stk	548,00 kr	1/1	0 %	548,00 kr	411,00 kr
				<b>Sum</b>	<b>18 570,00 kr</b>	<b>13 927,50 kr</b>

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

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

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

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



## Bygland kommune

Adresse: Sentrum 18, 4745 BYGLAND

Telefon: 37 93 47 00

Utskriftsdato: 15.10.2024

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bygland kommune

Kommunenr.	4220	Gårdsnr.	69	Bruksnr.	244	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hampefjell 3, 4741 BYGLANDSFJORD								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
29032736	2570	31.12.2023	Stipulert forbruk	85

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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





# Bygland kommune

Adresse: Sentrum 18, 4745 BYGLAND

Telefon: 37 93 47 00

Utskriftsdato: 15.10.2024

## Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bygland kommune

Kommunenr.	4220	Gårdsnr.	69	Bruksnr.	244	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hampefjell 3, 4741 BYGLANDSFJORD								

## Avtale 51116 (Avgiftsadresse: Hampefjell 3)

### Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 0 enkel
Slukkere	0 slange, 0 pulver, 0 skum, 0 andre

### Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1	1	23.02.2015	05.06.2015	Utført	Utført

Ingen avvik registrert på avtalen.

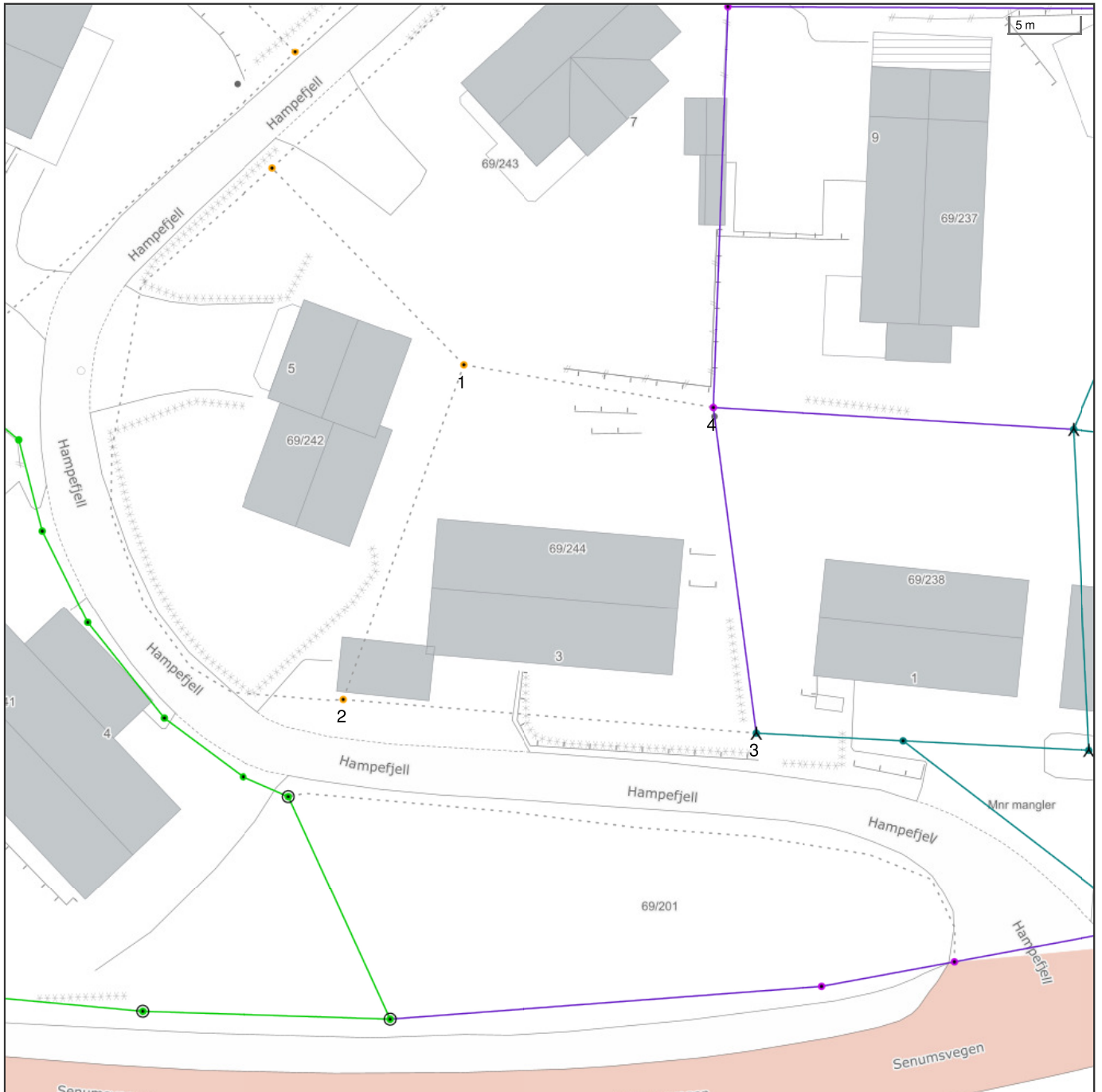
Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



# Eiendomskart for eiendom 4220 - 69/244//



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

<ul style="list-style-type: none"> <li>----- Eiendomsgr omtvistet</li> <li>- - - - - Hjelpelinje vegkant</li> <li>..... Hjelpelinje fiktiv</li> <li>..... Hjelpelinje punktfaste</li> <li>- - - - - Hjelpelinje vannkant</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>----- Eiendomsgr lite nøyaktig &gt;=500</li> <li>----- Eiendomsgr mindre nøyaktig &gt;200&lt;=500</li> <li>----- Eiendomsgr mindre nøyaktig &gt;30&lt;=200</li> <li>----- Eiendomsgr middels nøyaktig &gt;10&lt;=30</li> <li>----- Eiendomsgr nøyaktig &lt;= 10</li> <li>----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Grensepunkt lite nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt mindre nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt mindre nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt middels nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt nøyaktig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent</li> <li>⊙ Grensepunkt - bolt</li> <li>⊗ Grensepunkt - kors</li> <li>⊠ Grensepunkt - rør</li> <li>● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet</li> <li>● Grensepunkt - uten klassifisering</li> </ul>
---	---	---	---

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	561,20 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>	Noen fiktive grenser			
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6503489,6	<b>Øst</b>	431007,8

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6503496,42	431003,61	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	18,04	
2	6503472,79	430994,62	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	25,28	
3	6503469,88	431023,98	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	29,50	
4	6503493,08	431021,34	40 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	23,35	



Bygland kommune

## Ledningskart

Eiendom: 69/244  
Adresse: Hampefjell 3  
Dato: 15.10.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.





Bygland kommune

# Grunnkart

Eiendom: 69/244  
Adresse: Hampefjell 3  
Dato: 15.10.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



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



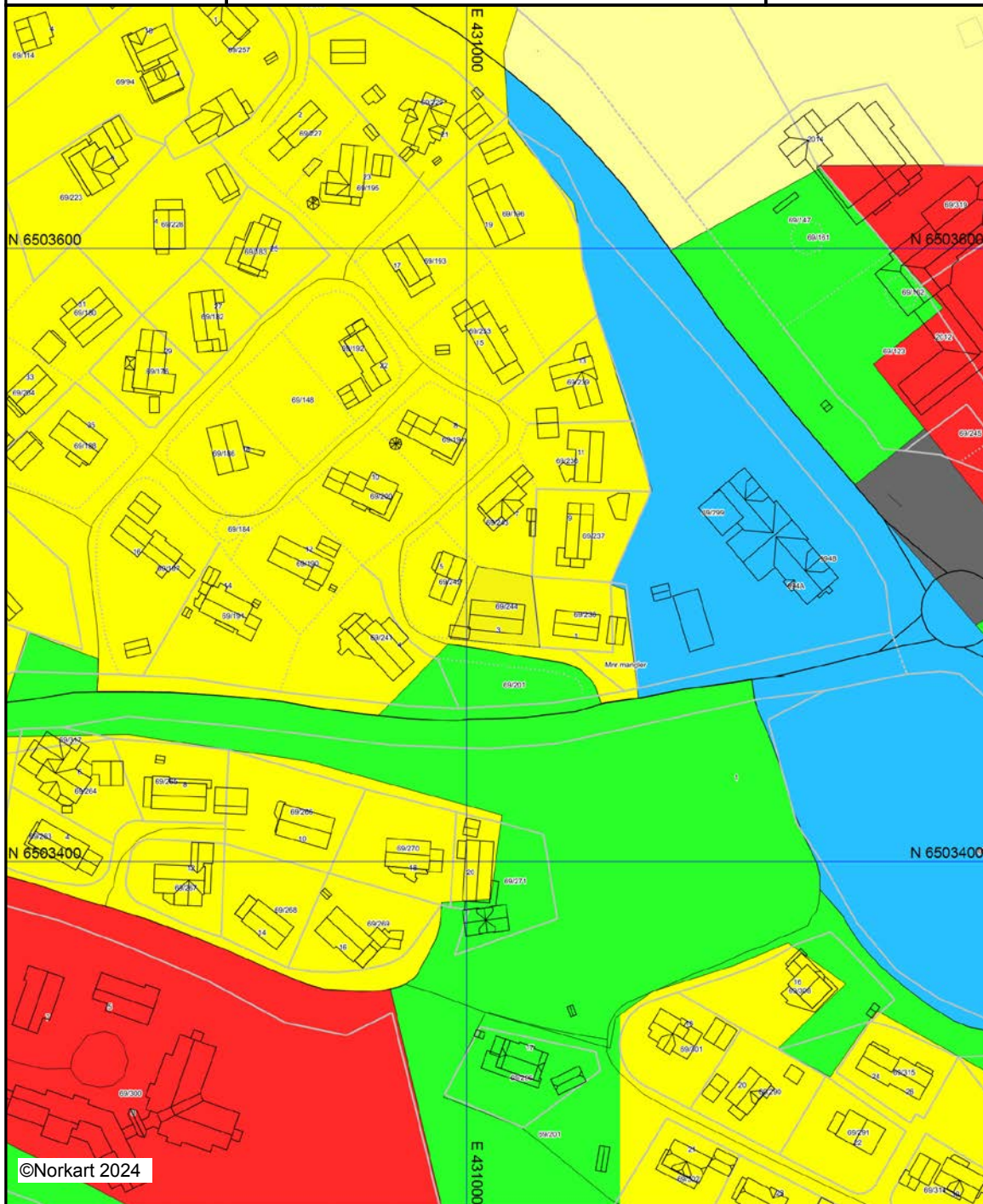
Bygland kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 69/244  
Adresse: Hampefjell 3  
Utskriftsdato: 15.10.2024  
Målestokk: 1:2000









UTM-32




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

## Tegnforklaring


### *Kommuneplan-Byggeområde (PBL1985 § 2)*

-  Bustadområde - noverande
-  Bustadområde - framtidig
-  Næring - noverande
-  Offentlege bygningar - noverande
-  Friområde - noverande
-  Idrettsanlegg - noverande


### *Kommuneplan-Byggeområde (PBL1985 § 2C)*

-  LNF-område


### *Kommuneplan-Område for særskilt bruk eller*

-  LNF-område i sjø og vassdrag - noverande










### *Kommuneplan-Viktige ledd i kommunikasjor*

-  Parkering - noverande

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL1*

-  Grense for retningslinjeområde

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

-  Planområde
-  Planen si avgrensing
-  Grense for arealformål
-  Hovudveg - noverande
-  Samleveg - noverande
-  Tilkomsveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - framtidig
-  Kommune(del)plan - påskrift





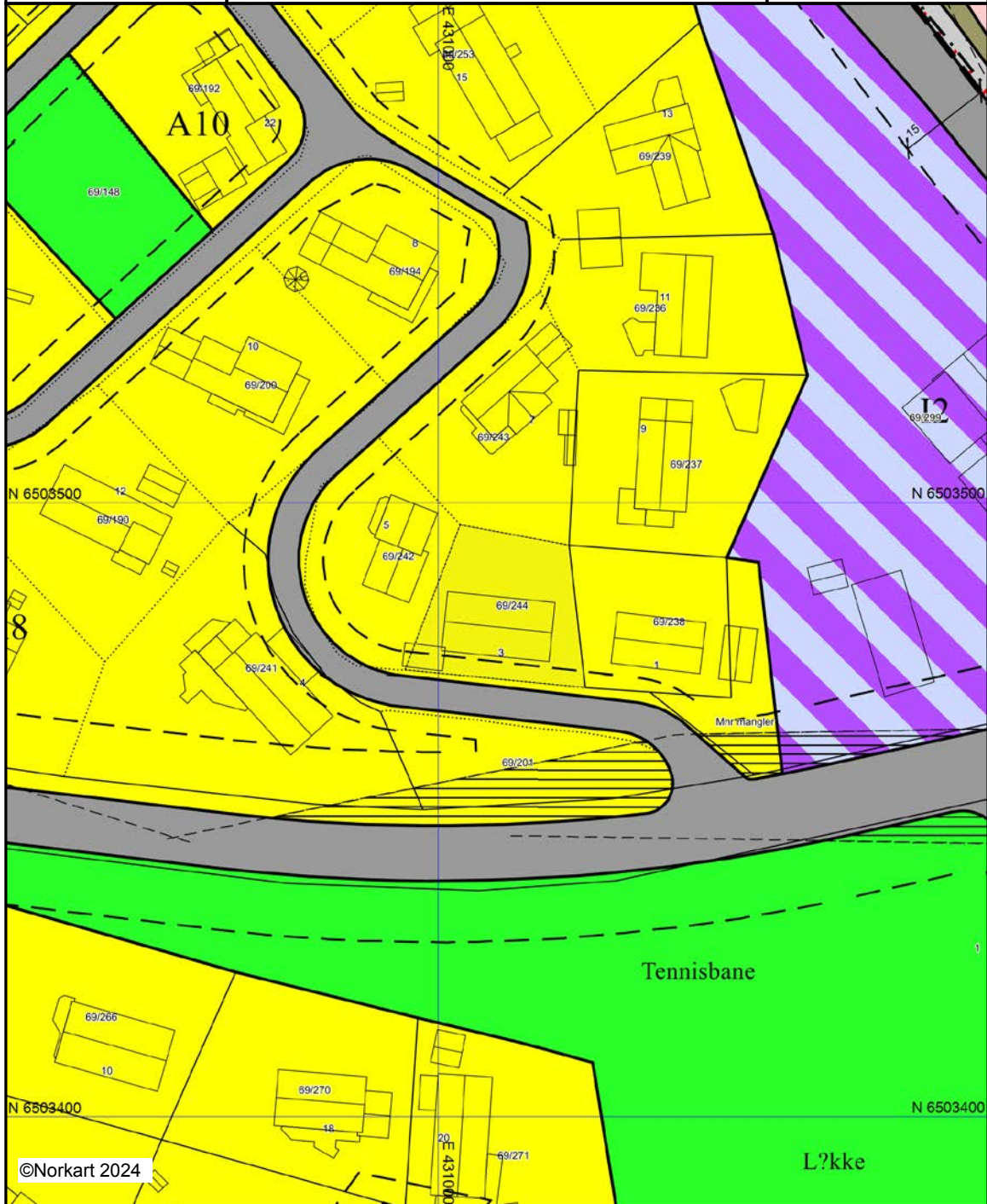
Bygland kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 69/244  
Adresse: Hampefjell 3  
Utskriftsdato: 15.10.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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



## Tegnforklaring

	<i>Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2)</i>
	Område for bustader med tilhøyrande anlegg
	Område for offentlege bygningar (stat, fylke)
	<i>Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985)</i>
	Område for jord- og skogbruk
	<i>Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 25,1)</i>
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	<i>Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)</i>
	Friområde
	<i>Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1)</i>
	Frisiktsone ved veg
	<i>Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 25,1)</i>
	Forretning/Industri
	<i>Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt</i>
	Grense for restriksjonsområde
	<i>Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 § 12)</i>
	Undervisning
	<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>
	Køyreveg
	Gang-/sykkelveg
	Annan veggrunn - grøntareal
	Kollektivhaldeplass
	Parkering
	<i>Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 § 12)</i>
	Faresone - Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenningsanlegg)
	<i>Reguleringsplan- Føresegningsområde (PBL2008 § 12)</i>
	Føresegningsområde - Anlegg- og igggområde
	<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>
	Føresegningsgrense
	<i>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008</i>
	Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planens si avgrensing
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Byggjegrænse
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Målelinje/avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift breidde
Abc	Påskrift plantilbehør



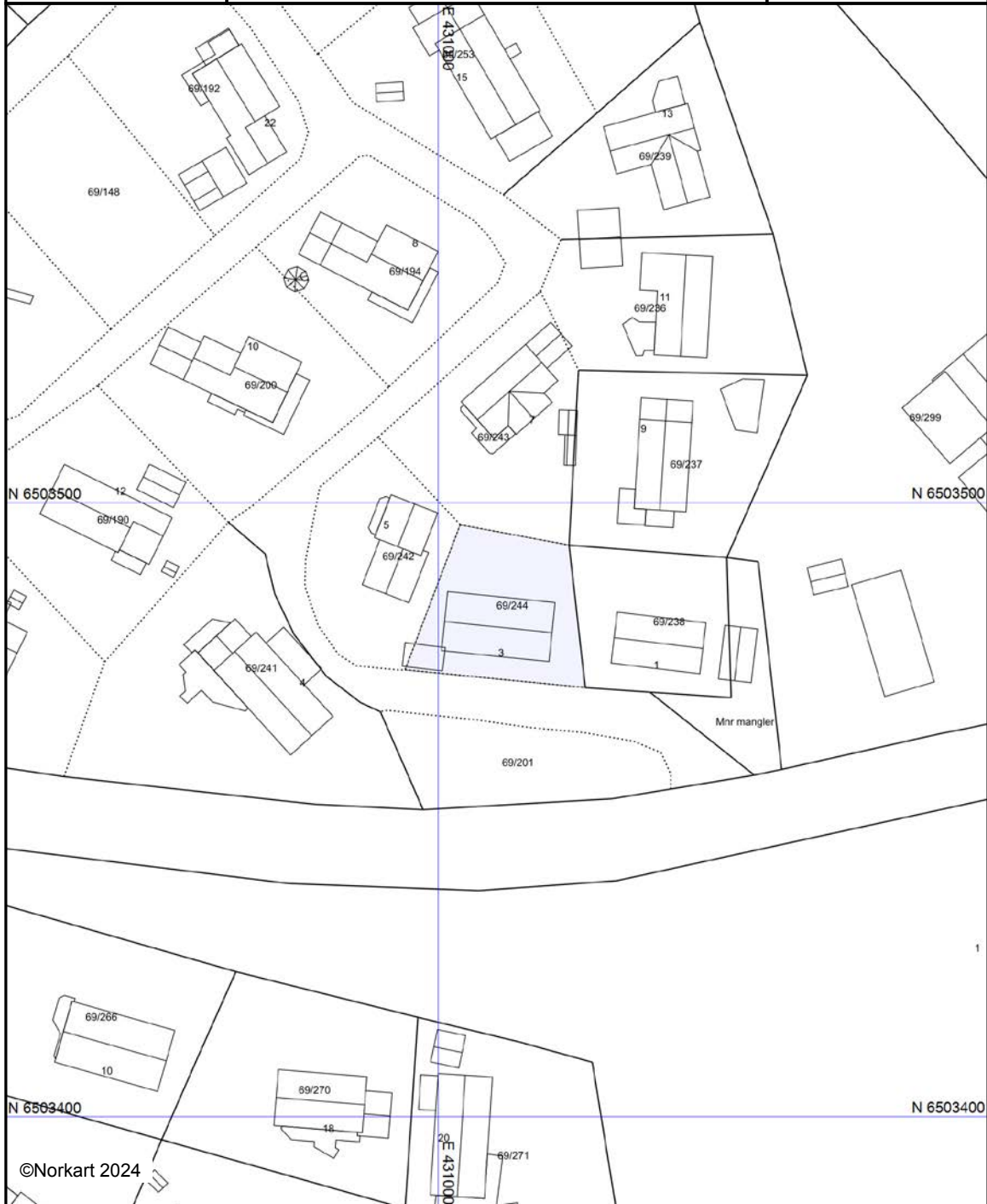
Bygland kommune

## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 69/244  
Adresse: Hampefjell 3  
Utskriftsdato: 15.10.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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



# Bygland kommune

Adresse: Sentrum 18, 4745 BYGLAND

Telefon: 37 93 47 00

Utskriftsdato: 15.10.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bygland kommune

Kommunenr.	4220	Gårdsnr.	69	Bruksnr.	244	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hampefjell 3, 4741 BYGLANDSFJORD								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	201101
<b>Navn</b>	Kommuneplan 2011 - 2022
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	22.02.2011
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 561 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligområde,Nåværende

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2013004
<b>Navn</b>	KDP4 Byglandsfjord sør
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan

<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan	
<b>Ikrafttredelse</b>	07.05.2015	
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4220/dokumenter/392/Strandsoneplan%202015_stadfesta%20versjon.pdf">https://www.arealplaner.no/4220/dokumenter/392/Strandsoneplan%202015_stadfesta%20versjon.pdf</a>	
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	561 m <sup>2</sup>
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H910
	<b>KPDetaljering</b>	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	199901	
<b>Navn</b>	Byglandsfjord sentrum	
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan	
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan	
<b>Ikrafttredelse</b>	03.02.1999	
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4220/dokumenter/147/199901_f%c3%b8resegner.pdf">https://www.arealplaner.no/4220/dokumenter/147/199901_f%c3%b8resegner.pdf</a>	
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	561 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Boliger



**BYGLAND KOMMUNE**

**REGULERINGSPLAN**  
**FOR**  
**BYGLANDSFJORD SENTRUM**

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

Bygland kommune, .....

\_\_\_\_\_

ordfører

# REGULERINGSBESTEMMELSAR

## 1. GENERELT

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

## 2. BYGGJEOMRÅDE

### A. BUSTADER

Områda skal nyttast til bustader.

### C. FORRETNINGAR

Områda skal nyttast til forretningar.

### D. INDUSTRI

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

### E. OFFENTLEGE BYGNINGAR

Områda skal nyttast til offentlege bygningar.

### F. KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG

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

### G. REISELIV

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

### H. BUSTADER OG FORRETNINGAR

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

### I. FORRETNINGAR OG INDUSTRI

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

### 3. LANDBRUKSOMRÅDE

#### K. JORD OG SKOGBRUK

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

### 4. OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE

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

### 5. FRIOMRÅDE

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

### 6. SPESIALOMRÅDE

#### S. ANTIKVARISKE SPESIALOMRÅDE – S 1 – S 5

#### T. BUSTADER, BEVARING – T 1 – T 2

##### 6.1 Målsetting

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

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

##### 6.2 Retningslinjer

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

##### 6.3 Riving av beståande bebyggelse. Gjenoppføring

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

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

##### 6.4 Ombyggjing av beståande bebyggelse

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

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

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

### 6.5 Tilbygg, påbygg og underbygging av beståande bebyggelse

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

### 6.6 Nybygg

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

### 6.7 Utomhusanlegg og kulturlandskap

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

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

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

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

### 6.8 Automatisk freda kulturminne

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

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

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



## 6.9 Vannareal

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

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

## 7. FELLESBESTEMMELSER

### 7.1 Dispensasjon

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

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

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

### 7.4 Saksbehandling

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

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

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

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

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





# Ring oss for tilbud!

**Du får:** Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

**Vi ser frem til at du tar kontakt!**



**Liv Flaot**

Finansiell rådgiver AFR  
Tlf.: 38 17 04 10  
Mob.: 915 68 205  
liv.flaat@sor.no



**Oddbjørn Bygland**

Finansiell rådgiver AFR  
Tlf.: 38 17 03 65  
Mob.: 979 94 269  
oddbjorn.bygland@sor.no

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **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 rabbert 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”*

Rett skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.



# HELP Renteforsikring

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

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

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjennomføring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Hampefjell 3, 4741 BYGLANDSFJORD

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:  Forbruker  Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert \_\_\_\_\_, samt alle vedlegg til denne.

## Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

### Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

### Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

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

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