

Evjevegen 58

Evje



Prisantydning: **kr 4 890 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Herskabelig renoveret enebolig med uthus og trippel garasje med loft - Stor solrik tomt

OMRÅDE

Evje

ADRESSE

Evjevegen 58, 4735 EVJE

Prisantydning

kr 4 890 000,-

Omkostninger: **kr 139 750,-**

Totalpris: **kr 5 029 750,-**

Formuesverdi: **kr 560 771,-**

Kommunale avgifter: **kr 9 801,- per år**



BRA-i: 193 m²

BRA-e: 0 m²

BRA Total: 193 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1937

Soverom: 4

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 3758.5 m²

Geir Flaa Johansen

Eiendomsmegler

950 00 000

geir.johansen@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Lund

Østre Ringvei 22, 4632 KRISTIANSAND S

38 02 22 22

sormegleren.no

EVJEVEGEN 58

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 56, bruksnummer 55 i Evje og Hornnes kommune.

Areal

BRA - i: 193 m²

BRA - e: 0 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 193 m²

TBA: 31 m²

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 48 m² Lagerrom , Lagerrom 2

1. etasje

BRA-i: 81 m² Stue , Kjøkken , Entré , Gang , Bad/vaskerom , Trapperom , Gang 2

2. etasje

BRA-i: 64 m² Gang , Bad , Stue , Bod , Soverom , Soverom 2, Gang 2, Soverom 3

TBA fordelt på etasje

1. etasje

31 m²

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 0 m² Vedbod , lager, Verksted/lager , Hønsehus

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 0 m² Garasje , Garasje 2

2. etasje

BRA-e: 0 m² Bod

Ikke målbare arealer

Det er en gang på 2 m² som ikke er målbar i kjelleren.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3758.5 m²

Beliggenhet

Eiendommene ligger meget flott, usjenert og solrikt til sentralt på Evje. Kun 2 km. fra Evje sentrum og ca. 900 meter fra skole og barnehage. Flott utsikt mot Otra (må felles noen trær) Det er også kort avstand til flotte tur- og bademuligheter, fantastisk oppkjørte skiløyper vinterstid, butikker, kafeer m.m. Tomten er meget pent opparbeidet med stor gårdsplass, utvidet plen, hekker, bringebærbusker, epletre, plommetre, rabarbra, rips, solbær og stikkelsbær.

Adkomst

Fra Evje sentrum følger man RV9 nordover. Sving av ved Evje kirke og inn på Gautestadvegen. Ta så andre til høyre inn på blindveien. Tomten ligger så på venstre hånd og boligeiendommen ligger på venstre hånd merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeglere. Fellesvisning blir skiltet.

Bygningssakkyndig

Nm Takst & Eiendom AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Vinduer i malt trekonstruksjon. Dører fra 2019 i malt trekonstruksjon. Terrassedekke og bjelker i impregneret treverk med rekkverk i beiset treverk. Utvendige trapper av impregneret treverk og rekkverk av malt treverk. Støpt dekke av betong og etasjeskillere er utført av bjelkelag i tre.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja, nytt arbeid 2019. Utført av faglært. Begge bad ble bygget nye fra bunnen. Firma som utførte arbeidet var Flatebygg AS. Har dokumentasjon på arbeidet.

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja, nytt arbeid 2019. Utført av faglært. Det er lagt nytt yttertak på huset, byttet all kledning og alle vinduer minus ett i kjeller. Det er også byttet kledning, vinduer og lagt inn strøm i uthus. Firma som utførte arbeidet var Flatebygg AS. Har dokumentasjon på arbeidet.

7. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? Ja, Det er en gammel råkjeller og deler av vegg er med åpent fjell inn slik det var vanlig å gjøre før. Vi fikk opplyst av tidligere eier av nordvegg var nylig drenert med egeninnsats før vi kjøpte.

8. Er det utført arbeid med drenering? Ja, nytt arbeid 2017. Utført av ufaglært. Tidligere eier opplyste at de hadde drenert nordveggen med egeninnsats før salg.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja, nytt arbeid 2018. Utført av faglært. Alt elektrisk i 1 og 2 etasje er lagt nytt i 2018. Firma som utførte arbeidet var Evje Elektroservice. Har dokumentasjon på arbeidet.

13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja, nytt arbeid 2018. Utført av faglært. Alt av vann og avløpsrør i huset er lagt nytt, samt ny varmtvannstank. Firma som utførte arbeidet var Bademiljø Ragnas Aas. Har dokumentasjon på arbeidet.

19. Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja, Har vært observert mus i kjeller. Hadde skadedyrfirma inne som inspiserte kjeller. Etter det har snekkerfirma vært og tettet. Ikke sett siden.

24. Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? Ja, nytt arbeid 2018. Utført av faglært

og ufaglært. Arbeid som ble gjort av faglært: Vi har bygget på yttergang, carport og garasje. Alt er søkt og godkjent. Carport er bygget ved egeninnsats. Alt annet er gjort av faglærte. Firma som utførte arbeidet var Flatebygg, Knut Hauan og Evje Elektroservice. Har dokumentasjon på arbeidet. Arbeid som ble gjort av ufaglært: Carport ble bygget ved egeninnsats. Har fått innvilget tillatelse fra kommunen på ombyggingen.

28. Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? JA, Det skal bygges boliger borte ved parkeringen til kirken, men det ligger langt unna oss og vi blir ikke berørt sådan da det ligger både en bolig og skog i mellom.

Se selgers egenerklæringskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

1.etg.: Gang, hall, kjøkken/allrom, bad/vaskerom, stue/tv-stue

2.etg.: Gang, 4 soverom (eventuelt 3 soverom og loftstue)bad og bod. Bortsetningsloft.

Kjeller: Boder

Uthus: Bod, fjøs, hønehus og stort loft. Carport

Dobbel og enkel garasje med stort loft.

Standard

Meget flott og renoverert bolig med usjenert og solrik beliggenhet. Innhold 1.etg.: Gang med garderobskap og hall med skyvedørgarderobe. Kjøkken/allrom med praktisk og lekker innredning fra Ikea . Dobbel integrert kjølfrys og komfyr samt integrert platetopp og oppvakmaskin. God spiseplass og vedovn. Pent bad med wc, badekar og benk og vask med opplegg vaskemaskin. Stue med tv-stue del og utgang terrasse med utsikt mot Otra. 2.etg.: Gang og bad med wc, dusjhjørne og baderomsinnredning. 4 soverom (eventuelt 3 soverom og loftstue) Bod og bortsetningsloft. Kjeller med god lagringsplass. Uthus: Bod, fjøs, hønehus og stort loft. Carport

Dobbel og enkel garasje med el-bil lader og strøm. Stort loft. Hundegård. Boligen er stort sett renoverert i 2018-2023 med blant annet nytt tak, kledning, vinduer og ytterdør. Nye overflater og nytt kjøkken og 2 bad.

Tilstandsrapport

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Nm Takst & Eiendom AS den 21.08.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Enebolig som er oppført i 1937 som ble totalrenoverert utvendig og hele 1 og 2 etasje i 2019. Tilhørende garasje fra 2021 og eldre uthus som også er noe oppgradert. Rapporten må leses i sin helhet.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3:

Innvendig > Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Noe synlig saltutslag/fukt på vegger og gulv.

Innvendig > Innvendige trapper - 2: Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trapp med noe manglende sikring etter dagens krav.

TG2:

Utvendig > Vinduer - 2: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på

over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Pipe og ildsted: Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. For liten plate under vedovnen på soverommet i 2 etasje.

Innvendig > Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Dør, vindu og panel i våtsonen.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det mangler ventiler i 1 og 2 etasje.

Tomteforhold > Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Terrengforhold: Det kommer noe vann/fukt inn i kjelleren ved mye nedbør.

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.

Selger forbeholder seg retten til å tømme det man vil fra uthus og la øvrige ting stå igjen. Det vil i hovedsak være materialer og diverse gamle ting som fulgte boligen når vi kjøpte. Uthuset blir ikke vasket.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: 2 stekeovner, 2 kombiskap, oppvaskmaskin, micro og platetopp.

Moderniseringer og påkostninger

Byggeår 1937, tilbygg 1964 (mellomgang, trappegang og bad) og 2019(yttergang). Ny garasje 2021. Carport bygget 2019 og kledning/vinduer på uthus ble skiftet (samme bygg). Det ble også lagt inn strøm og ute/innelys.

Renovering av huset:

I 2018 til 2019 ble følgende gjort:

- Ny kledning(spesialbestilt kledning i gammel stil) vinduer, yttertak, dører inne (minus 3 stk i 2 etg) og ytterdør.
- Alt av elektrisk er skiftet i 1 og 2 etg.
- Alt av rør til vann og avløp er skiftet i huset.
- 2 nye bad
- Nytt kjøkken
- De fleste vegger og tak er nye inne. Noen rom har beholdt noe gammel panel.
- Yttergang ble bygget.

I 2023 ble kjøkken utvidet med ekstra kjøl/frysenskap og høyskap til mat. I tillegg ble ny vedovn montert på kjøkken.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber fra både Altibox og Telenor til huset.

Forsikringselskap

Frende Skadeforsikring AS

Polisenummer

7160466

Diverse

Det opplyses at selger er ansatt i Sørmeglere AS, men at selger jobber ved en annen filial av meglerforetaket. Handelen omfattes således ikke av forbudet om egenhandel i eiendomsmeulingsloven § 5-3.

ENERGI**Oppvarming**

Ved og elektrisk.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

ØKONOMI**Kommunale avgifter**

Kr 9 801

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Beløpet inkluderer renovasjon, feiing/tilsyn og gebyr for vann. Gebyr for vann vil variere iht. forbruk med kr. 15,75 pr. m³ + mva.

Formuesverdi primær

Kr 560 771

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 130 928

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4219/56/55:

Heftelser:

30.06.1936 - Dokumentnr: 902619 - Bestemmelse om gjerde. Bestemmelse om gjerde er ikke funnet i Statsarkivets digitalarkiv. Megler har således ikke kontrollert innholdet i denne. Bestemmelsen følger eiendommen ved salg.

Rettigheter: Ingen rettigheter registrert.

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

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det foreligger godkjenning for tilbygg til våningshus, datert 12.05.1964.

Det foreligger ferdigattest for garasje og carport, datert 06.01.2022.

Kommunen opplyser at det ikke foreligger noen godkjente byggetegninger fra byggeår i deres arkiv. Det foreligger kun tegninger av tilbygg fra 1964, samt garasje og carport fra 2022. Dette medfører at megler ikke kan kontrollere at bruken av rommene i boligen samsvarer med det de er godkjent som. Eventuelle pålegg/søknader som følge av ulovlige tiltak på eiendommen er kjøpers risiko og ansvar.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Eiendommen har installert vannmåler.

Kommunens vegstatuskart viser til at stikkveien inn til eiendommen er privat, men kommunen har hjemmel til veien gnr 56 bnr 5 som denne eiendommen benytter. Grunnkart fra kommunen viser at det er mindre nøyaktige grenser mot gnr 56 bnr 5. Vedlikehold og brøyting på stikkveien inn til eiendommen utføres av selger. Kjøper må påregne kostnader til vedlikehold / brøyting av denne veien.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig (3 650 kvm), gangvei (98 kvm) og kjørevei (10 kvm), tilhører reguleringsplan ID 197901 Kyrkjebygda, datert 21.06.1979 og reguleringsplan ID 199703 Evje kirke, datert 13.03.1997. 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.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er over to mål, og egenerklæring om konsesjonsfrihet må fylles ut. Kjøper må undertegne dette før megler sender til kommunen for registrering. Sørmegleren gjør oppmerksom på at kommunen må

ha bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før skjøte kan sendes til tinglysing. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Prisantydning / Totalpris

Kr 4 890 000 / Kr 5 029 750

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 890 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

122 250,00 (Dokumentavgift)
16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

123 250,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
139 750,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

5 013 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
5 029 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

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

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre

oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til kr 35 000,00 inkl. mva. i provisjon.

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

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

Totalt kr 74 140,00,- inkl. mva.

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

Selger

Jan Terje Skomedal Halvorsen

Ansvarlig megler

Geir Flaa Johansen

Eiendomsmegler

geir.johansen@sormegleren.no

Tlf: 950 00 000

Sørmeqleren AS, avd. Lund, Østre Ringvei 22

4632 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

27.09.2024















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.





Nabolagsprofil

Evjevegen 58

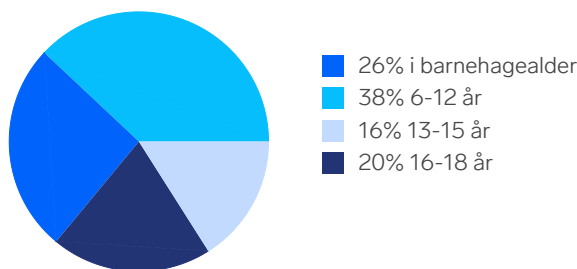
Offentlig transport

🚏 Vestrevegen Linje 170	10 min 🚶 0.7 km
🚏 Evje rutebilstasjon Linje 170, 172, 175, 178, 1972, 1975	4 min 🚶 2.7 km
✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 9 min 🚶

Skoler

Evje barneskule (1-7 kl.) 226 elever, 16 klasser	14 min 🚶 1 km
Evje ungdomsskule (8-10 kl.) 172 elever, 8 klasser	14 min 🚶 1 km
Setesdal vgs avd. Hornnes 210 elever, 11 klasser	9 min 🚶 5.9 km
KVS - Bygland 80 elever, 4 klasser	30 min 🚶 32.6 km

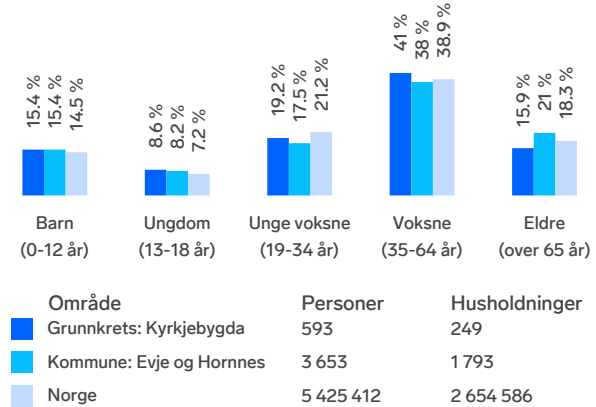
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

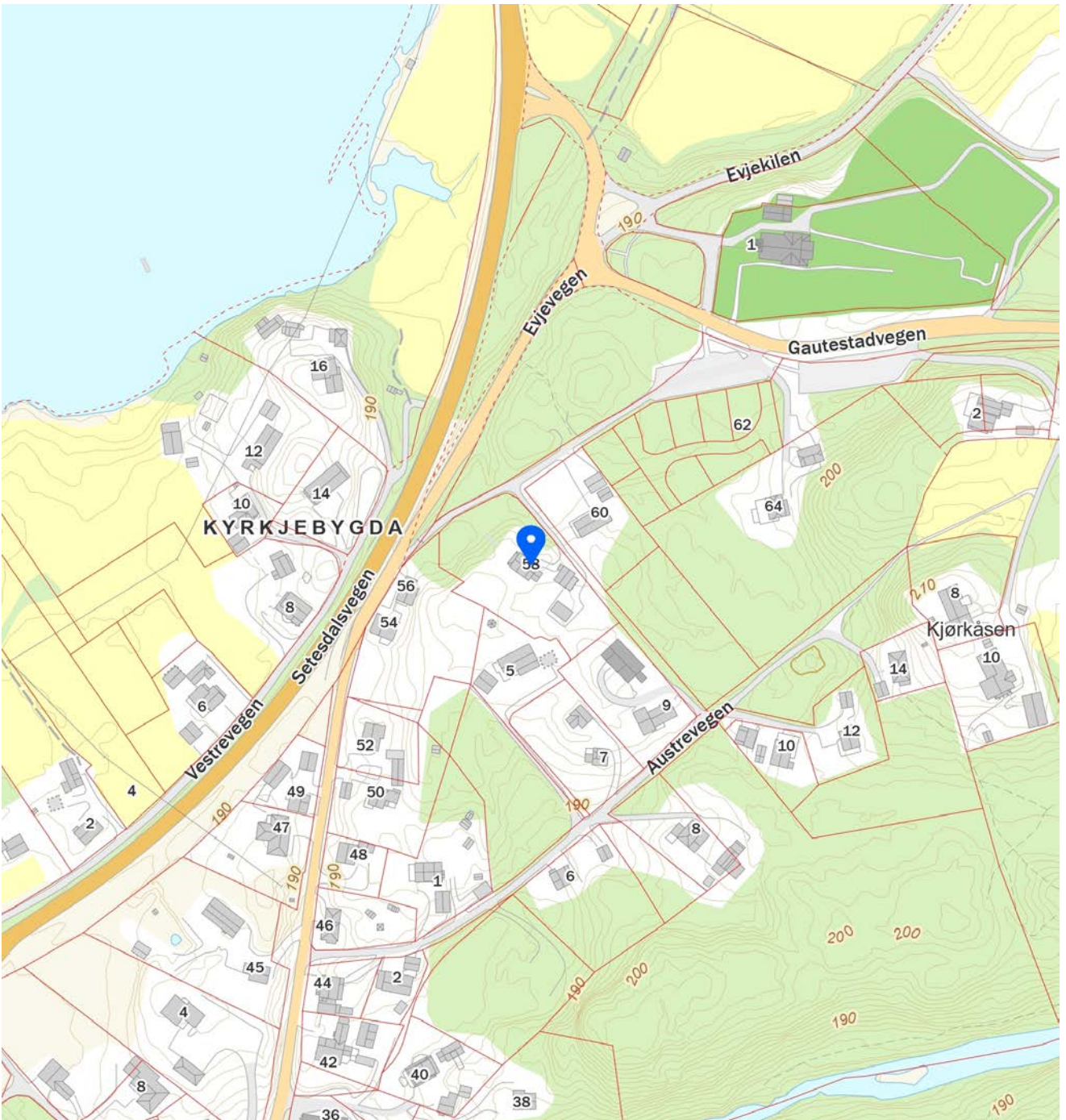
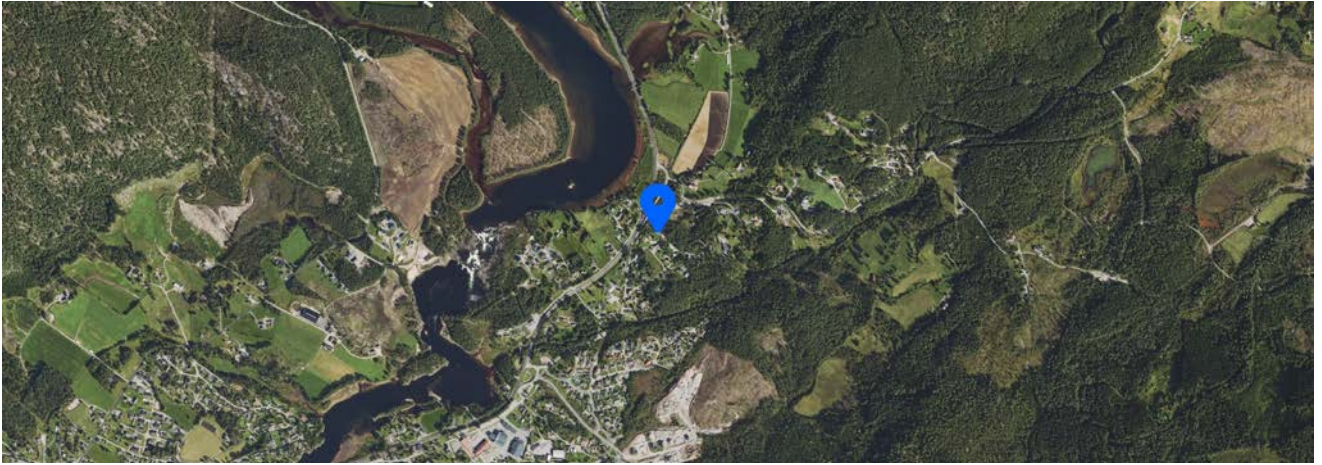
Oddeskogen barnehage (1-5 år) 110 barn	16 min 🚶 1.2 km
Babuschka barnehage (1-5 år) 15 barn	6 min 🚶 3.4 km
Hornnes barnehage (1-5 år) 48 barn	9 min 🚶 5.9 km

Dagligvare

Coop Extra Evje	27 min 🚶
Spar Evje	4 min 🚶

Sport

🏃 Evje barneskole Aktivitetshall, ballspill	14 min 🚶 1.1 km
🏃 Evje Stadion Fotball, friidrett, sandvolleyball	5 min 🚶 3.2 km
🏃 Treningscenter	27 min 🚶



LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommentær):
 Kjøleskap / kombiskap Frysenskap / -boks Komfyr/stekeovn/koketopp
 Oppvaskmaskin Annet: 2 stekeovner, 2 kombiskap, micro og platetopp
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-antennener og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennener og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning**, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persiener** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer

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

Eventuelle endringer i løsure- og tilbehørslisten kommenteres under:

Selger forbeholder seg retten til å tømme det man vil fra uthus og la øvrige ting stå igjen. Det vil i hovedsak være materialer og diverse gamle ting som fulgte boligen når vi kjøpte. Uthus blir ikke vasket.



Selgers signatur

Euje 02.09.2024

Sted/dato

Selgers signatur

Egenerklæring

Evjevegen 58, 4735 EVJE

26 Sep 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Evjevegen 58	Evjevegen 58	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

29.08.2018

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Ja, siden 2018

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40, 7160466

Informasjon om selger

Hovedselger

Halvorsen, Jan Terje Skomedal

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2019

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Begge bad ble bygget nye fra bunnen.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Flatebygg AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2019

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det er lagt nytt yttertak på huset, byttet all kledning og alle vinduer minus ett i kjeller. Det er også byttet kledning, vinduer og lagt inn strøm i uthus.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?



Flatebygg AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det er en gammel råkjeller og deler av vegg er med åpent fjell inn slik det var vanlig å gjøre før. Vi fikk opplyst av tidligere eier av nordvegg var nylig drenert med egeninnsats før vi kjøpte.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2017

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Tidligere eier opplyste at de hadde drenert nordveggen med egeninnsats før salg.

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2018

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**



Faglært Ufaglært

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

Alt elektrisk i 1 og 2 etasje er lagt nytt i 2018

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Evje Elektroservice

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2018

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Alt av vann og avløpsrør i huset er lagt nytt, samt ny varmtvannstank

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bademiljø Ragnar Aas

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Har vært observert mus i kjeller. Hadde skadedyrfirma inne som inspiserte kjeller. Etter det har snekkerfirma vært og tettet. Ikke sett siden

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

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

2018

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

25.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vi har bygget på yttergang, carport og garasje. Alt er søkt og godkjent. Carport er bygget ved egeninnsats. Alt annet er gjort av faglærte.



25.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Flatebygg, Knut Hauan og Evje Elektroservice

25.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

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

Carport ble bygget ved egeninnsats.

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det skal bygges boliger borte ved parkeringen til kirken, men det ligger langt unna oss og vi blir ikke berørt sådan da det ligger både en bolig og skog i mellom.

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 94011689

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Evjevegen 58, 4735 EVJE

 EVJE OG HORNNES kommune

 # gnr. 56, bnr. 55

Sum areal alle bygg: BRA: 193 m² BRA-i: 193 m²



Befaringsdato: 21.08.2024

Rapportdato: 30.08.2024

Oppdragsnr.: 20262-1223

Referansenummer: BP1740

Autorisert foretak: NM Takst & Eiendom AS

Vår ref: Jan Terje
Halvorsen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Lars Tore Mesel

Uavhengig Takstingeniør

ltm@nm-as.no

905 50 713



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig som er oppført i 1937 som ble totalrenovert utvendig og hele 1 og 2 etasje i 2019. Tilhørende garasje fra 2021 og eldre uthus som også er noe oppgradert. Rapporten må leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1937

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Undertak av takbord, papp, sløyfer og lekter tekket med betongtakstein. Undersøkelsen er foretatt ved utvendig besiktigelse fra bakkenivå og inspeksjon av undertaket på øverloft. Papp, sløyfer og lekter er ikke inispisert. Takrenner, nedløp, takstige, luftehatt og pipebeslag av plastbelagt stål. Veggkonstruksjonen er bindingsverk med utvendig kledning av stående malt panel. Takkonstruksjonen er en plassbygget saltakkonstruksjon av taksperer, med lufting fra gavler. Det er vinduer i malt trekonstruksjon. Vinduer av eldre dato i kjelleren med noe varierende slitasje. Dører fra 2019 i malt trekonstruksjon. Noe slitasje/bruksmerker på inngangsdøra. Terrassedekke og bjelker i impregneret treverk med rekkverk i beiset treverk. Trapper av impregneret treverk og rekkverk av malt treverk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater av varierende alder og slitasje. 1 og 2 etasje er hovedsakelig oppgradert de siste åra, kjelleren er fra byggeår. Støpt dekke av betong og etasjeskillere er utført av bjelkelag i tre. Boligen er oppført før det ble krav til radonsikring. Elementpipe med pusset og malte overflater og ildsteder i begge etasjene. Piper og ildsteder er ikke funksjonstestet. Synlig grunnmur og betonggulv i det meste av kjelleren med noe saltutslag og litt fukt. Litt smal trapp i furu mellom etasjene. Dører av varierende alder og kvalitet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad med fliser på gulv, vegger med flis og panel. Ventilasjon fra vifte i yttervegg. Det er lett fall mot sluken og normal slitasje på overflater og utstyr. Fliser og panel på vegger samt panel i taket. Fliser på gulv med 25 mm fall fra dør til sluk. Synlig slukmansjett i sluken og på rør under vasken. Innredning og utstyr med normal slitasje. Vifte i yttervegg. Hulltaking ikke nødvendig da det meste av røropplegg kommer ned i taket til vaskerommet.

Bad/vaskerom

Vaskerom med belegg på gulv, vegger med baderomsplater og panel og ventilasjon fra vifte i yttervegg. Det er lett fall mot sluken og oppkant på belegg på vegger og ved dør, ellers normal slitasje på overflater og utstyr. Baderomsplater og panel på vegger samt panel i taket. Belegg på gulv med 12 mm fall fra dør til sluk og oppkant ved døra. Belegg synlig ned i sluken. Vifte i yttervegg. Hulltaking ikke nødvendig da det meste av røropplegg er synlig ned i kjelleren.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med hvite fronter og heltre benkeplate. Det er integrerte hvitevarer og ventilator i skap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av rør-i-rør uten fordelingsskap, noe fordelingsrør i kobber. Synlige deler av avløpsledninger er av plast. Boligen har avtrekk fra vifte på våtrommene og noen ventiler i 1 etasje og kjelleren. Varmtvannstanken står i kjelleren. Sikringsskap fra 2019 med automatsikringer og jordfeilbryter. Brannslukkingsapparat fra 2023 og røykvarsler i tak.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser ut over visuelle observasjoner på stedet. Synlig fuktsikring på deler av grunnmurens tilbakefylte sider. Grunnmur av betong fra byggeår med noen mindre sprekker. Tomten består av lett skrånende terreng med varierende fallforhold ved grunnmuren.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Uthus

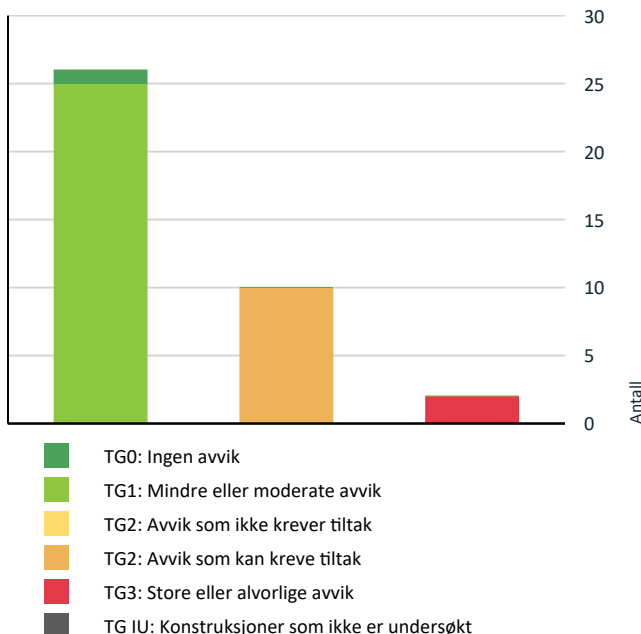
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

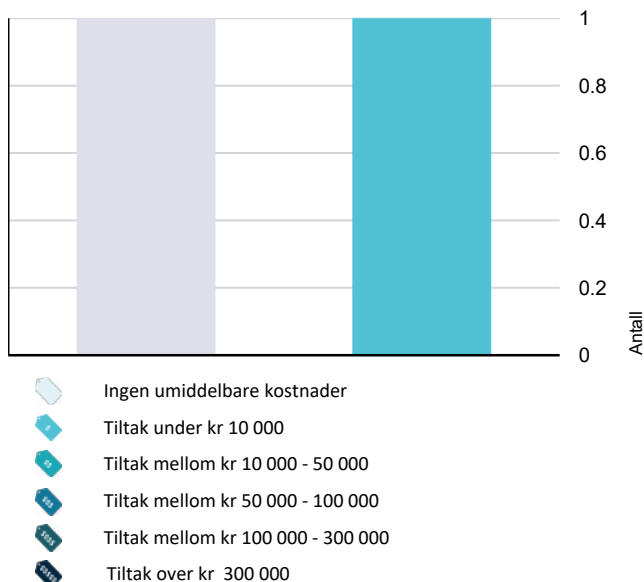
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er utført av en uavhengig Norsk Takst takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for medlemmene.

På befaringen er målinger utført med: Leica avstandsmåler, Hilti combilaser og Protimeter MMS2.

Rapporten baserer seg på visuelle observasjoner og enkle målinger. Det er ikke foretatt destruktive inngrep for å dokumentere eventuelle avvik.

Tilstandsgraden settes mot nytt bygg på faktisk byggeår.

Opplysninger om byggeår, rehabiliteringsår med videre er gitt av rekvirent.

Levetidsbetraktningene er basert på Sintef bygg forsk bygg detaljblad 700 320.

Møbler er ikke flyttet under undersøkelsen.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

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](#)

! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1937

Standard
Boligen holder en normal god standard

Vedlikehold
Overflater er godt vedlikeholdt.

Veggkonstruksjonen er bindingsverk med utvendig kledning av stående malt panel.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Noe mindre sprekker på noen bord i nedrekant.



UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Undertak av takbord, papp, sløyfer og lekter teknet med betongtakstein. Undersøkelsen er foretatt ved utvendig besiktigelse fra bakkenivå og inspeksjon av undertaket på øverløft. Papp, sløyfer og lekter er ikke inspisert.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp, takstige, luftehatt og pipebeslag av plastbelagt stål.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

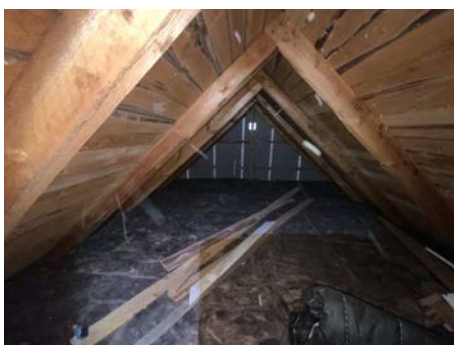
Takkonstruksjonen er en plassbygget saltakkonstruksjon av taksperrer, med lufting fra gavler.

Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport



Noen gamle fuktmerker ved pipe.



Lufting i gavl.

TO 1 Vinduer

Det er vinduer i malt trekonstruksjon.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



TO 2 Vinduer - 2

Vinduer av eldre dato i kjelleren med noe varierende slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Spesielt det ene vinduet i kjelleren som er fra byggeår med noe større slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



Den ene vinduet er fra byggeår med større slitasje.

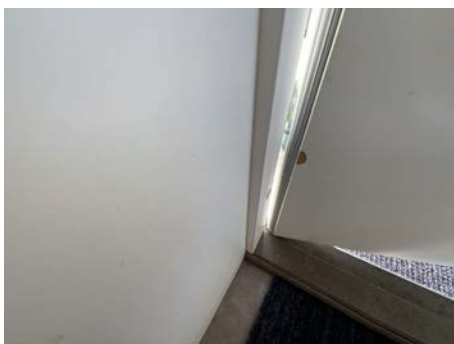


TO 1 Dører

Dører fra 2019 i malt trekonstruksjon. Noe slitasje/bruksmerker på inngangsdøra.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Noen mindre skader på inngangsdøra.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassedekke og bjelker i impregneret treverk med rekkverk i beiset treverk.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



TG 1 Utvendige trapper

Trapper av impregneret treverk og rekkverk av malt treverk.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater av varierende alder og slitasje. 1 og 2 etasje er hovedsakelig oppgradert de siste åra, kjelleren er fra byggeår.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt dekke av betong og etasjeskillere er utført av bjelkelag i tre.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
 - Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- 25 mm kjøkken

TO 2 Radon

Boligen er oppført før det ble krav til radonsikring.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TO 2 Pipe og ildsted

Elementpipe med pusset og malte overflater og ildsteder i begge etasjene.

Piper og ildsteder er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- For liten plate under vedovnen på soverommet i 2 etasje.

Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.



For liten plate under vedovn.



TO 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Synlig grunnmur og betonggulv i det meste av kjelleren med noe saltutslag og litt fukt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Noe synlig saltutslag/fukt på vegger og gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Kjelleren fungerer greit til dagens bruk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Litt smal trapp i furu mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noen oppgraderinger av trapper må påregnes etter behov.



TG 3 Innvendige trapper - 2

Litt bratt trapp i furu ned til kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp med noe manglende sikring etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Trappen fungerer greit til dagens bruk, men tilfredsstillende ikke dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige dører

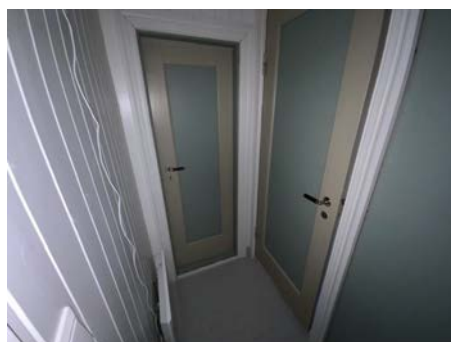
Dører av varierende alder og kvalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad med fliser på gulv, vegger med flis og panel. Ventilasjon fra vifte i yttervegg.

Det er lett fall mot sluken og normal slitasje på overflater og utstyr.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser og panel på vegger samt panel i taket.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv med 25 mm fall fra dør til sluk.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig slukmansjett i sluken og på rør under vasken.

Kilde: Eier

Årstall: 2019



Synlig smøremembran på rør.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og utstyr med normal slitasje.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Vifte i yttervegg.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke nødvendig da det meste av røropplegg kommer ned i taket til vaskerommet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Vaskerom med belegg på gulv, vegger med baderomsplater og panel og ventilasjon fra vifte i yttervegg. Det er lett fall mot sluken og oppkant på belegg på vegger og ved dør, ellers normal slitasje på overflater og utstyr.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater og panel på vegger samt panel i taket.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Dør, vindu og panel i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Man må være oppmerksom på at spesielt vindu og panel ikke vil tåle mye fukt/vann fra badekar over tid.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Overflater Gulv

Belegg på gulv med 12 mm fall fra dør til sluk og oppkant ved døra.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Belegg synlig ned i sluken.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2019 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Vifte i yttervegg.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke nødvendig da det meste av røropplegg er synlig ned i kjelleren.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite fronter og heltre benkeplate
Det er integrerte hvitevarer og ventilator i skap.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



1. ETASJE > KJØKKEN

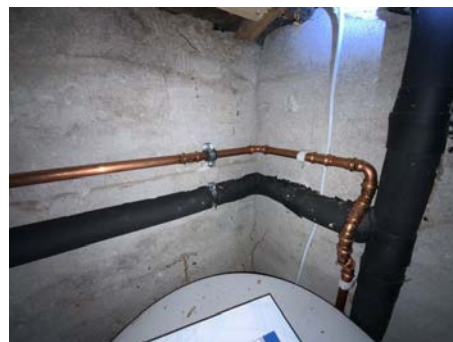
TO 1 Avtrekk

Ventilator i skap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Vannrør av rør-i-rør uten fordelingskap, noe fordelingsrør i kobber.



TO 1 Avløpsrør

Synlige deler av avløpsledninger er av plast.

TO 2 Ventilasjon

Boligen har avtrekk fra vifte på våtrommene og noen ventiler i 1 etasje og kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler ventiler i 1 og 2 etasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken står i kjelleren.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



TO 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 bygningssakkyndig 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.

Sikringsskap fra 2019 med automatsikringer og jordfeilbryter.

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.
2019 Alt elektrisk med unntak av kjeller er nytt i huset. Uthus og garasje er fra rundt 2020.
 - 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?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
 - Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
 - Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
 - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
- ## Generelt om anlegget
- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget 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?

Nei



TO 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.

Brannslukkingsapparat fra 2023 og røykvarsler i tak.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr 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

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser ut over visuelle observasjoner på stedet.

TO 2 Drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Synlig fuktsikring på deler av grunnmurens tilbakefylte sider.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong fra byggeår med noen mindre sprekker.

TO 2 Terrengforhold

Tomten består av lett skrånende terreng med varierende fallforhold ved grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det kommer noe vann/fukt inn i kjelleren ved mye nedbør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1938

Kommentar

Standard

Uthus med noe varierende kvalitet og standard.

Vedlikehold

Overflater har noe etterslep av vedlikehold.

Beskrivelse

Uthus med grunnmur og pilarer i betong. Bindingsverk med stående malt trekledning. Åstak konstruksjon teknet med stålplater. Vinduer, dører og porter i malt treverk. Overflater med noe varierende alder og slitasje.

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2021

Kommentar

Standard

Garasjen holder en normal standard med tanke på antatt byggeår.

Vedlikehold

Overflater er greit vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje med støpt såle, ringmur i betongblokker, bindingsverk med utvendig liggende malt trekledning. Prefabrikerte takstoler med sutakplater teknet med betongtakstein. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vinduer, dør og port i malt treverk og stål.

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.



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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	81			81	31
2. Etasje	64			64	
Kjeller	48			48	
SUM	193				31
SUM BRA	193				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue , Kjøkken , Entré , Gang , Bad/vaskerom , Trapperom , Gang 2		
2. Etasje	Gang , Bad , Stue , Bod , Soverom , Soverom 2, Gang 2, Soverom 3		
Kjeller	Lagerrom , Lagerrom 2		

Kommentar

Det er en gang på 2 m2 som ikke er målbar i kjelleren.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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?

Kommentar: Se egenerklæringsskjema.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Uthus

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Vedbod , lager, Verksted/lager , Hønsehus	
Loft			

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Uthus fikk ny kledning og åpnet opp med dobbel dør i 2020. Satt inn nye vinduer og dører og la inn strøm/lys. Carport er vel også fra samme år. Den ble bygget på egeninnsats. Alt annet er gjort av snekkere.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje , Garasje 2	
2. Etasje		Bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	143	50
Uthus	0	46
Garasje	0	86

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.6.2023	Lars Tore Mesel	Takstingeniør
21.8.2024	Lars Tore Mesel	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4219 EVJE OG HORNNES	56	55		0	3758.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Evjevegen 58

Hjemmelshaver

Halvorsen Jan Terje Skomedal

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
2 350 000	2023	Skifteoppgjør ved samlivsbrudd

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		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.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet 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 slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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/BP1740>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Grunnkart

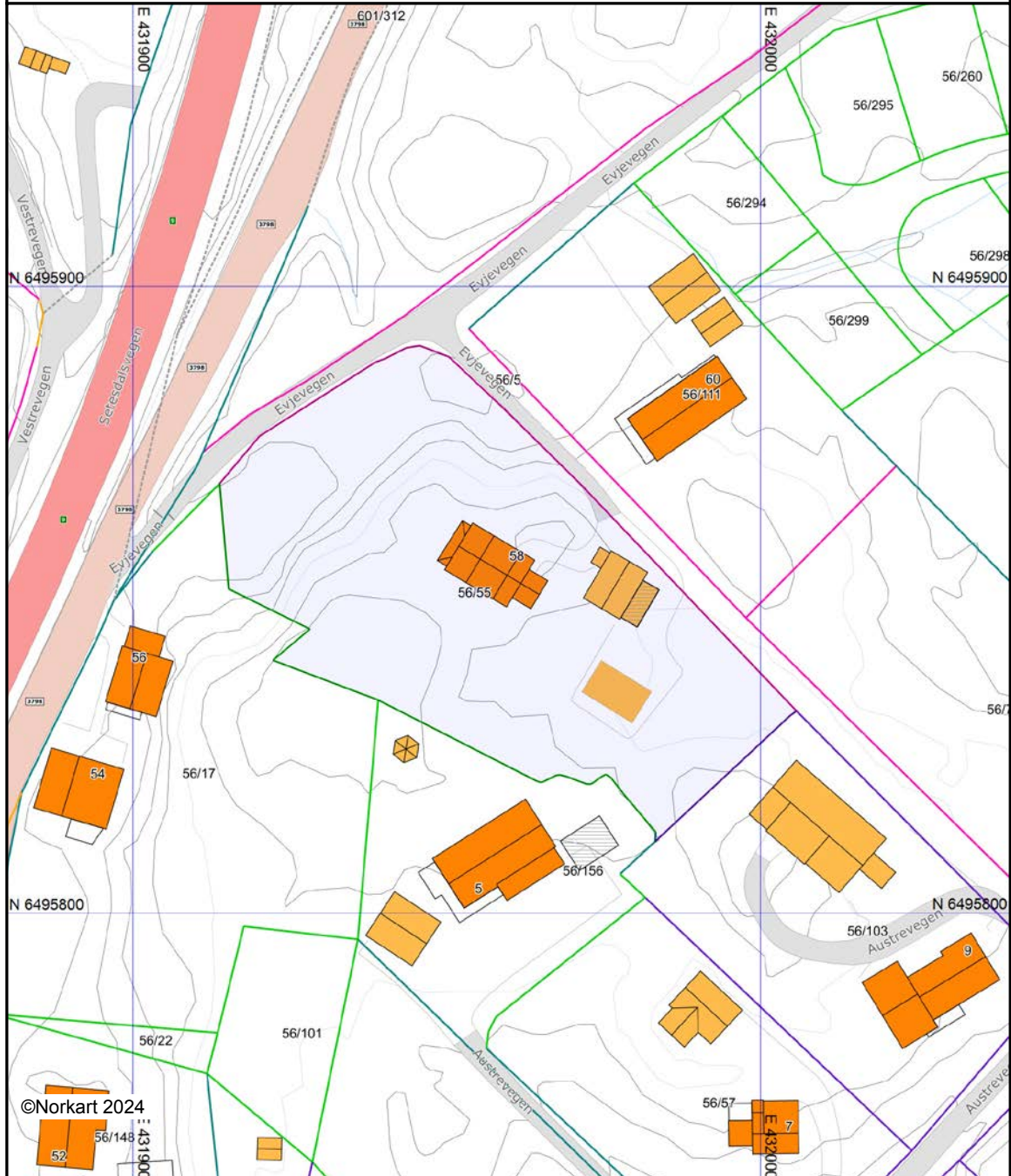
Eiendom: 56/55
Adresse: Evjevegen 58
Dato: 02.09.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Evje og Hornnes kommune

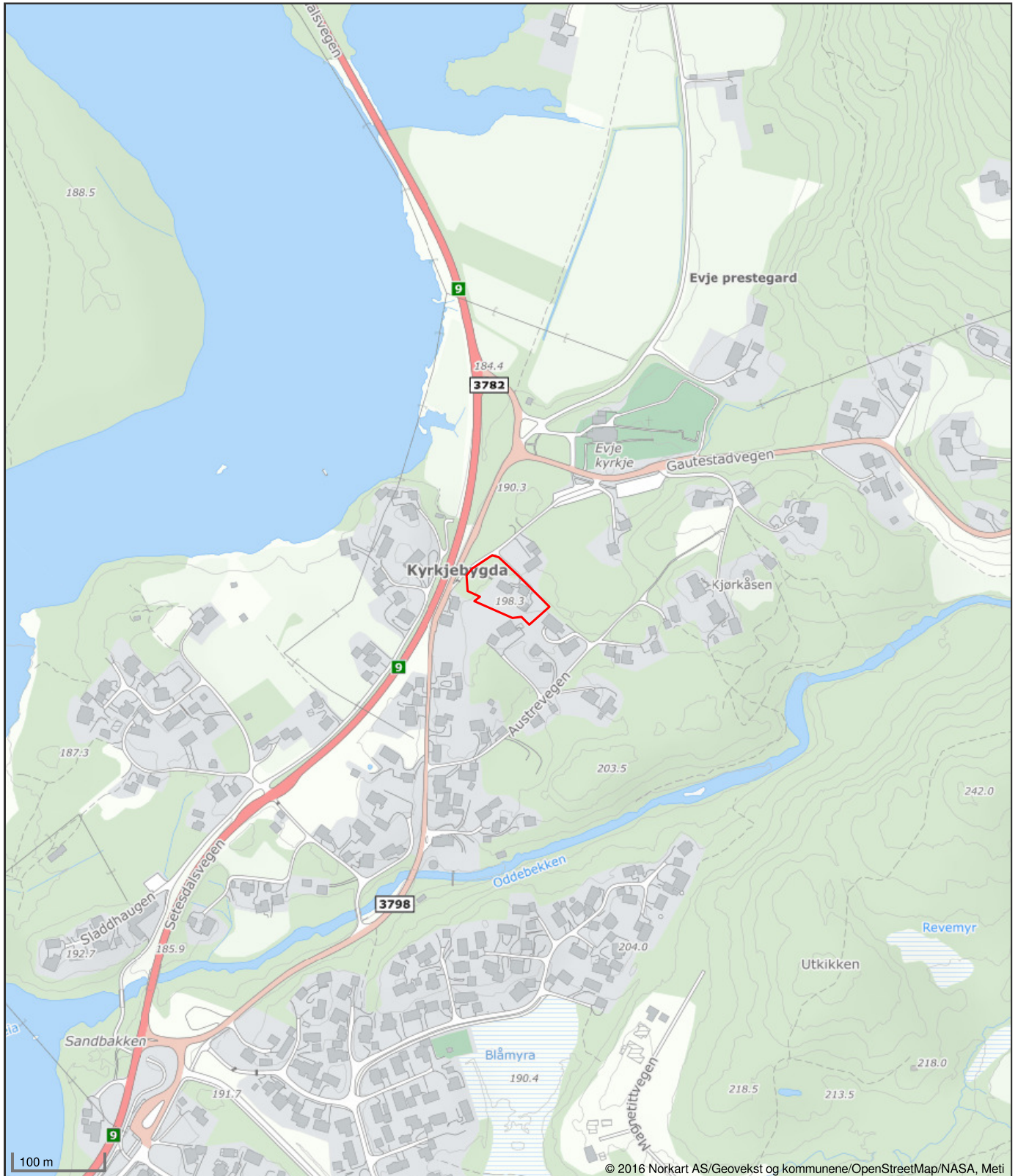
Eiendomsgr. nøyaktig ≤ 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig ≥ 500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm	Eiendomsgr. uss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



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



Oversiktskart for eiendom 4219 - 56/55//



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.



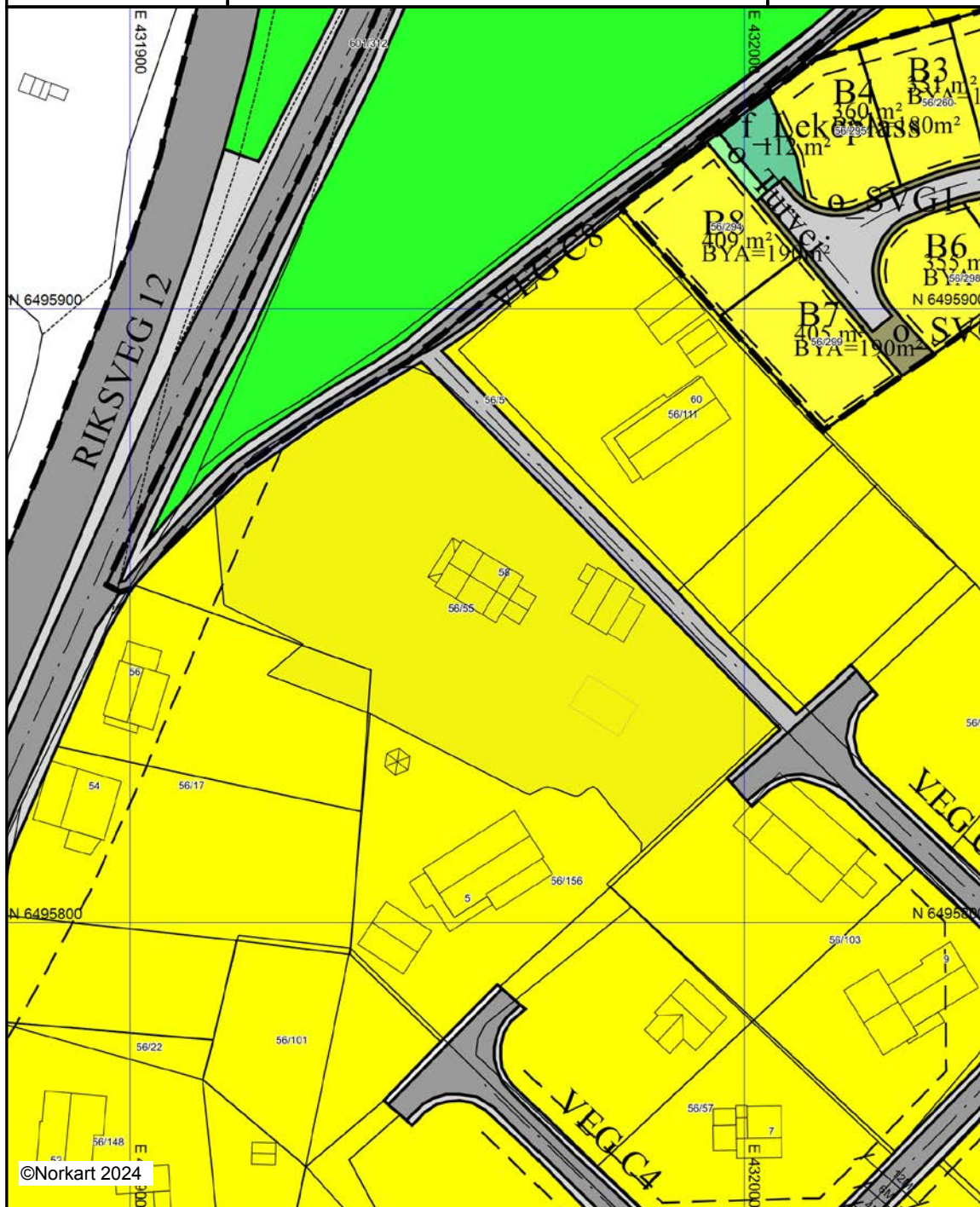
Reguleringsplankart



Eiendom: 56/55
Adresse: Evjevegen 58
Utskriftsdato: 02.09.2024
Målestokk: 1:1000

UTM-32

Evje og Hornnes kommun



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

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 4)
Område for bustader med tilhøyrande anlegg

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 10)

- Kjøreveg
- Anna veggrunn
- Gangveg
- Parkeringsplass

Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)
Friområde

Anlegg for lek

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 26)

- Grav- og urnelund
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt

Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 § 1)

- Bustader
- Leikeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

- Køyreveg
- Fortau
- Annan veggrunn - grøntareal
- Parkering

Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 § 1)

Turveg

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 § 12)

Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

Sikringssonегrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

Regulerings- og utbyggingsplanområde

- Planen si avgrensing
- Formålsgrænse
- Regulert tomtegrænse
- Byggjegrænse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift breidde
- Abc Påskrift plantilbehør



Vedtatt i K-19/97
13-03-1997.

EVJE OG HORNNES KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til

REGULERINGSPLAN FOR EVJE KIRKE

1. Generelt;

1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

1.2 Innenfor planområdet skal arealene disponeres til følgende formål, overensstemmende med Plan og Bygningslovens § 25:

Offentlige trafikkområder, § 25.3

Kjøreveg/parkeringsareal
Grøft/sideområde

Friområder, § 25.4

F Park/skogområde

Spesialområde, § 25.6

KV Bevaringsområde kirkegård
BG Bevaringsområde gårdstun
KM Kirke/middelalderkirkegård
FS Park, skogsområde/bevaring
G Gravplass/urnelund

2. Fellesbestemmelser;

2.1 Sjøppelspann, avfallskontainere, tomemballasje, oljetanker mv. skal plasseres på en slik måte at det etter kommunens skjønn ikke virker skjemmende for omgivelsene.

2.3 Veglys og utendørsarmaturer på bygninger skal tilpasses områdets miljø, og samstemmes så langt det lar seg gjøre.

2.4 Det tillates ikke oppsatt reklameskilt innenfor reguleringsområdet.

2.5 Strøm- og telefonkabler bør for fremtiden legges som jordkabler.

2.6 Det er ikke tillatt å inngå privatrettslige avtaler som er i strid med reguleringsplanen m/bestemmelser.

2.7 Kommunen kan med hjemmel i Plan og bygningslovens § 7 gjøre unntak fra planen, når særlige grunner foreligger.

3. Områder for offentlige trafikkområder;

3.1 I områdene skal det anlegges kjøreveg, parkeringsplasser med tilhørende grøfter og skråninger som vist på planen.

- 3.2 Avkjørsler, med tilhørende frisiktsoner, skal utformes og vedlikeholdes i henhold til Statens Vegvesens vegnormaler og forskrifter.
- 3.3 I frisiktsoner ved vegkryss skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

4. Friområder F1 - F3;

- 4.1 Friområdene skal benyttes til park og skogområde.

5. Friområde/Spesialområde FS1;

- 5.1 Området skal benyttes til park og skogsområde, men er underlagt de samme reguleringsbestemmelser som for spesialområde bevaring.

6. Spesialområde bevaring KV1;

- 6.1 Området skal benyttes til Kirkegårdsområde. Bygningsmessige arbeider må kun utføres etter godkjenning av kulturminnevernet i fylkeskommunen.
- 6.2 Gamle steingjerder må ikke rives eller endres.
- 6.3 Det må ikke foretas arbeider som kommer i konflikt med gravhaugene. Skulle man ved gravearbeider støte på fornminner, skal kulturminnevernet i fylkeskommunen kontaktes umiddelbart, og arbeidene innstilles.
- 6.4 Nybygg kan bare tillates når det utformes og plasseres i harmoni med de opprinnelige bygningers og miljøets karakter, målestokk og tradisjon.
- 6.5 Kommunen kan kreve at en bygning blir tilbakeført til opprinnelig utseende etter skade, eller ved rehabilitering og istandsetting.
- 6.6 Kirkegårdsvedtektene gjelder for området.

7. Spesialområde bevaring BG1;

- 7.1 Området omfatter bevaringsområde gårdstun. Våningshuset og stabburet er fredet. Bygningsmessige arbeider og vedlikehold må godkjennes av kulturminnevernet i fylkeskommunen før arbeidet settes igang.
- 7.2 Bygningsmessige arbeider på de øvrige byggene må godkjennes av kommunen før arbeidet settes igang.
- 7.3 Nybygg kan bare tillates når det utformes og plasseres i harmoni med de opprinnelige bygningers og miljøets karakter, målestokk og tradisjon.

- 7.4 Kommunen kan kreve at en bygning blir tilbakeført til opprinnelig utseende etter skade, eller ved rehabilitering og istandsetting.

8. Spesialområde fremtidig gravplass/urnelund G1;

- 8.1 Området skal benyttes til fremtidig gravplass/urnelund.
- 8.2 Når området tas i bruk skal kirkegårdsvedtektene gjelde for området.
- 8.3 Mindre nybygg i forbindelse med kirkegårdsdriften kan tillates, når disse tilpasses til de eksisterende bygningers og miljøets karakter, målestokk og tradisjon.

9. Spesialområde kirke/middelalderkirkegård KM1;

- 9.1 Området omfatter kirken og arealet rundt kirken.
- 9.2 I dette området må det ikke tas opp nye gravplasser eller foretas andre inngrep i grunnen uten at det er gitt dispensasjon etter kml. § 8.
Dispensasjonsmyndighet er Riksantikvaren.
Eksisterende gravplasser som har vært i kontinuerlig bruk kan fortsatt nyttes til gravlegging uten særskilt tillatelse.

Evje og Hornnes kommune
Teknisk-, Næring- og Miljøetaten

16.12.96. J.Drivdal Sign.


Evje og Hornnes kommune
Ordføreren

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Kyrkjebygda i Evje og Hornnes kommune, Agder

Datert: 21.06.1979. Revidert etter endring av plan 10.02.2022

1. Denne reguleringsplanen omfatter arealet mellom Oddebekken, Riksveg 12 og vegen til Flatebygd ved Evje Kyrkje, som vist med «reguleringsgrense» på reguleringskartet.
2. Bebyggelse
 - 2.1 I område for åpen boligbebyggelse må det bare oppføres boligbygg med tilhørende mindre uthus i overensstemmelse med bygningslovens paragraf 70, 71 og 72. Tillatt utnyttelsesgrad 1:4, inkl. uthus.
 - 2.2 (Ny etter endring 10.02.2022) For boliger i B1 – B8 kan det etableres eneboliger eller eneboliger i kjede. Det tillates etablert garasjer med maks grunnflate = 50 m². Bebyggelse skal oppføres med saltak. Garasjer kan ha andre takformer og tillates i en etasje. Nye boliger skal ha maks gesimshøyde = 3,5 m, og maks mønehøyde = 5,5 m. Der annet ikke er vist er byggegrense sammenfallende med formålsgrense. Det tillates maks 1 avkjørsel pr. tomt.
 - 2.3 Bygningsrådet kan tillate at enkelte tomter innenfor boligområdet tas i bruk til mindre forretningsbygg når dette kan skje uten å medføre trafikkmessige vansker eller andre ulemper for nabolaget.
 - 2.4 Lekeplass (Ny etter endring 10.02.2022)
Feltet skal være felles for boligene B1 til B8.
 - 2.5 Parkering (Ny etter endring 10.02.2022)
For hver bolig skal det settes av areal til 2 parkeringsplasser.
3. Industriområde
 - 3.1 Det kan drives slik ervervsvirksomhet som allerede er etablert eller som på reguleringskartet angir.
 - 3.2 Bygningsrådet kan tillate en annen ervervsvirksomhet i industriområdene.
 - 3.3 Saker som nevnt under 2.3 og 3.2 skal behandles som regulerings saker med offentlig kunngjøring, klagefrist og klagebehandling.
4. Landbruksområde
 - 4.1 I landbruksområder må ikke oppføres andre bygninger eller anlegg enn slike som er nødvendige for vanlig jordbruk.
Disse områdene må heller ikke brukes til lagertomter, parkeringsplasser, campingplasser, grustak eller annen virksomhet som ikke tradisjonelt går inn under jordbruk. I tvilstilfelle kan jordstyrets avgjørelse innhentes.
5. Trafikkområder
 - 5.1 For Riksveg 12 opprettholdes veglovens krav om byggeavstand fra vegens midtlinje – 30 m. Ved andre veger er tegnet inn linjer som viser byggeavstand.
 - 5.2 På Veg C8, med teksten «ikke gjennomkjøring» er det bare tillatt å bruke motorkjøretøy for nødvendig kjøring til og fra eiendommer som ikke har annen kjørbær adkomst, samt for kommunalt vedlikeholdsarbeid.

5.3 Gangstier er linjer som er åpne for allmenhetens ferdsel som her ikke må sperres eller hindres. Kommunen påtar seg ingen plikt til å opparbeide eller vedlikeholde slike.

5.4 (Ny etter endring 10.02.2022) Vei o_SKV, o_SVG1-4 skal være offentlig.

5.5 (Ny etter endring 10.02.2022) F_SVG5 skal være felles for boligene i felt B1- B8.

6. Frisiktsone (Ny etter endring 10.02.2022)

6.1 Innenfor frisiktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå.

7. Friområde

7.1 I friområder må det ikke føres opp bygninger eller andre anlegg bortsett fra kommunens vann- og avløpsledninger samt evt. små anlegg for lek og sport, heller ikke sportsanlegg som er beregnet på tilskuere.

7.2 I friområdene ved Evje Kyrkje er det en del fredede fornminner – tilnærmet plassert på reguleringskartet. På disse stedene må det absolutt ikke foretas inngrep i terrenget, og områdene må ikke brukes på en slik måte at fornminnenes verdi forringes.

7.3 (Ny etter endring 10.02.2022) Turveien skal være offentlig.

8. Rekkefølgekrav (Ny etter endring 10.02.2022)

8.1 Før det gis igangsettingstillatelse til nye boenheter innenfor tomt B1-B8 skal avkjørsel til Evjevegen 64 legges om henhold til angitt avkjørselspil og være ferdig opparbeidet.

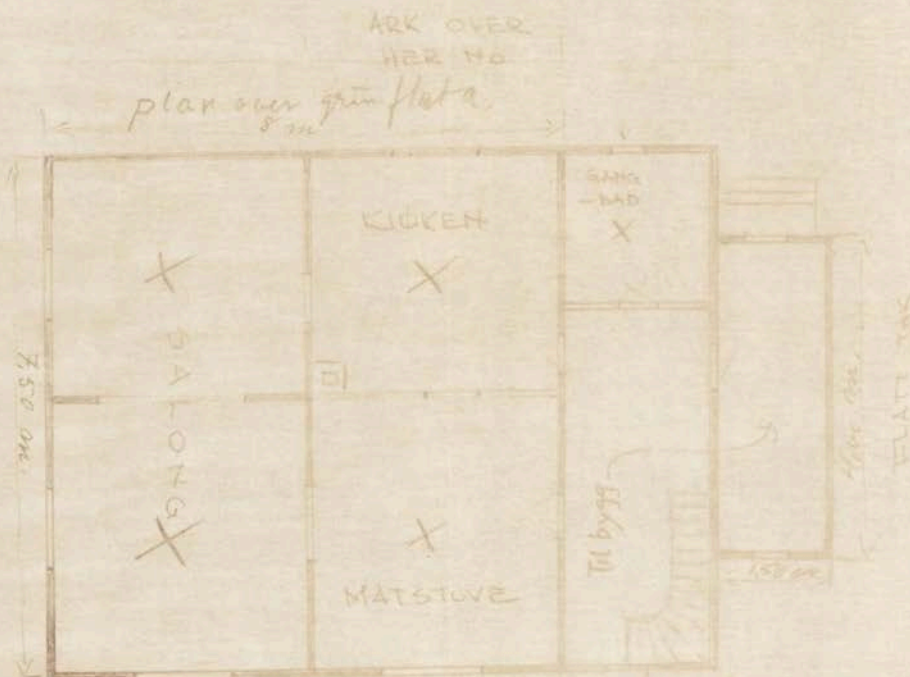
8.2 Før det gis igangsettingstillatelse til nye boenheter innenfor tomt B1- B8 skal veikryss mellom Evjevegen/Gautestadvegen på o_SKV være ferdig opparbeidet i henhold til plankart.

8.3 Før det gis igangsettingstillatelse til nye boenheter innenfor tomt B1-B8 skal gjesteparkeringsplasser (o_P) være ferdig opparbeidet i henhold til plankart.

8.4 Før det gis brukstillatelse til nye boenheter innenfor tomt B1- B8 skal lekeplass og turvei være ferdig opparbeidet.

Kristiansand i desember 1976

Gunnar Fjermeros



Planen som er mi er markert med X
PLANLAGT
ARK

13/64

Evje og Hornnes bygningsråd

J.nr. 149/64
Arkiv nr. 5030

Herr Halvtan Nilsen,

Evje.

UTSKRIFT AV MØTEBOKA FOR EVJE OG HORNNES BYGNINGSRÅD.

År 1964, den 6. mai hadde Evje og Hornnes bygningsråd møte i heradshuset. Tilstades var: Formannen, Gerh. Haukom

Varaform., Gunnar Monen

Leikny Galteland

Bernhard Eidem

Komm.tekn. Torstein Møen

Sak 13/64. Halvtan Nilsen, Evje.

Byggemelding - tilbygg våningshus.

Samrøystes vedtak.

Byggemeldinga vert godkjent med atterhald om at arbeidet vert utført i samsvar med gjeldande lov og føresegner.

Rett utskrift.

Evje, den 12. mai 1964

Torstein Møen.

Vedlegg.



INGENIØR WIBERG AS
Valhallvegen 20
4737 HORNNES

Vår ref.:
2021/305 -4

Saksbehandler:
Dagrun Juvastøl
dagrun.juvastol@e-h.kommune.no

Dato
21.04.2021

Gbnr. 56/55 - Tillatelse til oppføring av ny garasje og bygging av carport på eksisterende uthus, Evjevegen 58. Tiltakshaver: Maren J. Walberg og Jan Terje S. Halvorsen

Tillatelse til tiltak i ett trinn, jf. Pbl. § 20-3.

DELEGASJONSSAK NR: 355/21

Administrativt vedtak:

Kommunedirektøren gir tillatelse til oppsett av ny garasje og bygging av carport som vist ved søknad av 18.03.21 på gbnr.56/55.

Vilkår:

BRA og BYA beregninger må ettersendes innen 01.05.21.

Merknader:

- Det må ikke utføres arbeider ut over de som omfattes av tillatelsen.
- Eventuelle endringer må søkes om og godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres.

Dette vedtaket er fattet med hjemmel i delegasjonsvedtak av 12.12.2019.

Bakgrunn:

Ansvarlig søker: Ing. Wiberg AS.

Tiltakshaver: Maren J. Walberg og Jan Terje S. Halvorsen

Hjemmelshaver per 21.04.21: Maren J. Walberg og Jan Terje S. Halvorsen

Areal forhold på omsøkte tiltak

Garasje:	m2 BYA	m2 BRA	112 m2 BTA
----------	--------	--------	------------

Vurderinger:

Naboforhold

Naboer er varslet i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3. Ingen merknader er registrert i saken

Ansvar

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

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

Uttale fra andre myndigheter

Ikke aktuelt.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Kyrkjebygda, planid: 197901. Arealformål åpen boligbebyggelse.

Plassering av tiltaket

Plassering av tiltaket skal utføres i henhold til dette vedtaket og situasjonsplan og tegninger som legges til grunn for dette. For plassering gjelder toleransegrenser for områdetype 1,2,3 ELLER 4, jf standarden "Plassering og beliggenhetskontroll".

Sikkerhet mot naturfare og andre hensyn

Aktsomhetssoner- ingen soner registrert.

Støysoner vei/skytefelt- ingen soner registrert.

Hensynssoner -ingen soner registrert.

Vei, vann og avløp

Ingen endring.

Gebyr

Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ. Faktura ettersendes.

Beskrivelse	Antall	Beløp
Søknad	1	Kr. 6.348,-
Totalt gebyr å betale		Kr. 6.348,-

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Med hilsen
Evje og Hornnes kommune

Torgeir Hodne
enhetsleder drift og forvaltning

Dagrun Juvastøl
Ingeniør

Brevet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift.

Generell informasjon til tillatelser

FORHOLDET TIL ANNEN LOVGIVNING OG PRIVATE RETTSFORHOLD

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

BORTFALL AV TILLATELSE

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

KONTROLL, GJENNOMFØRINGSPLAN OG TILSYN

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

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

AVFALL

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

FERDIGATTEST (TEGNINGER AV UTFØRT TILTAK OG ENDELIG PLASSERING)

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

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

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

Orientering om klageadgang

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

KLAGEFRIST

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

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

KLAGENS INNHOLD OG FORM

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

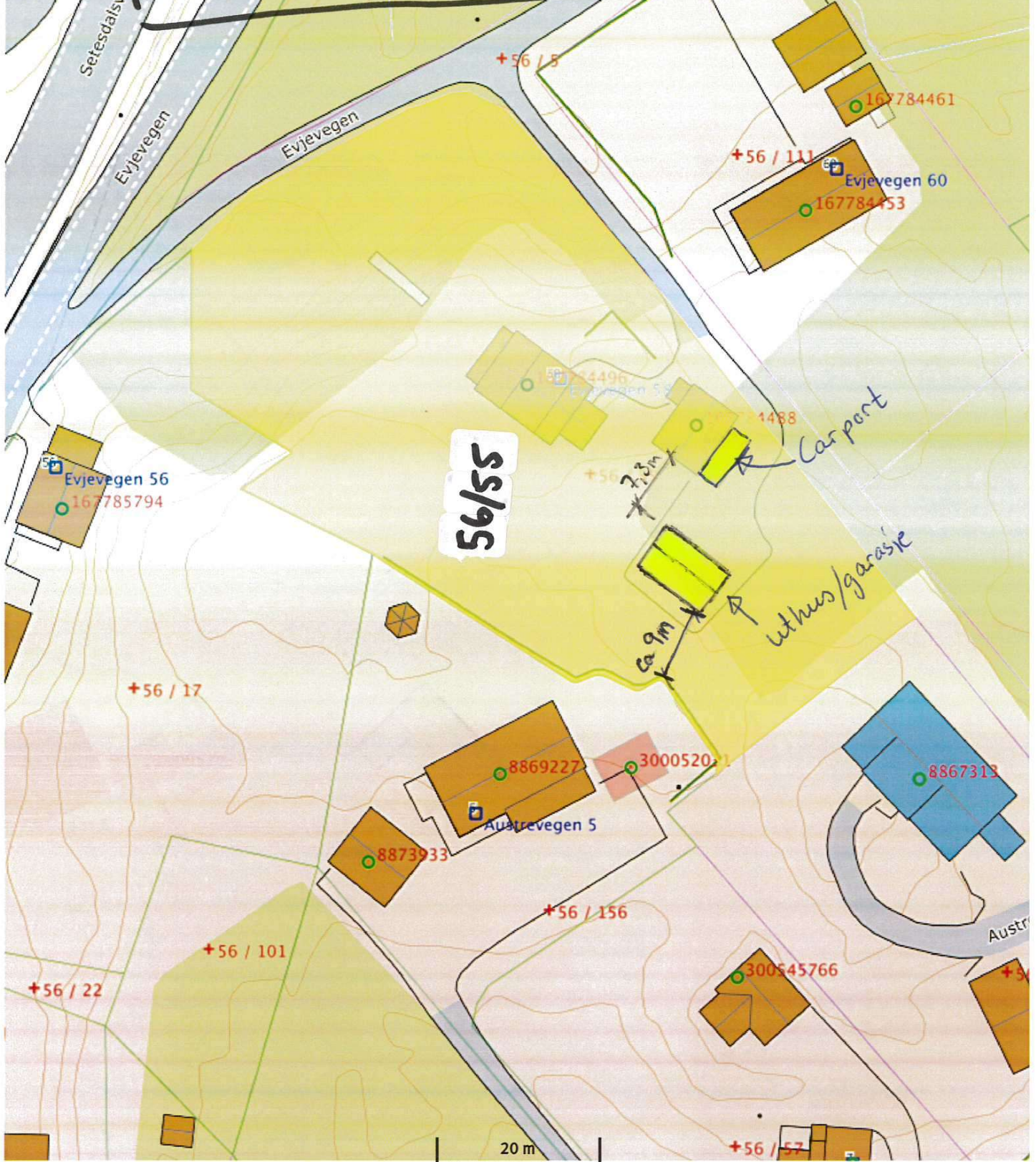
ANMODNING OM UTSATT IVERKSETTELSE FOR GJENNOMFØRING AV TILTAKET

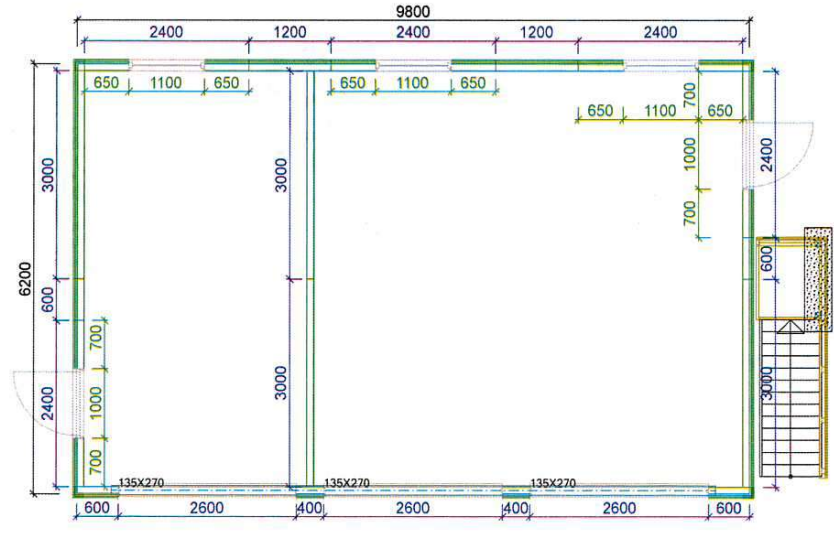
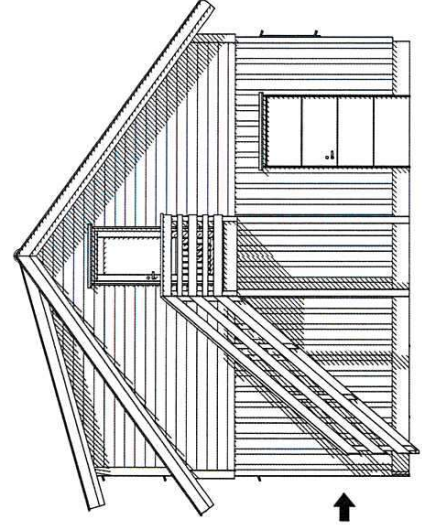
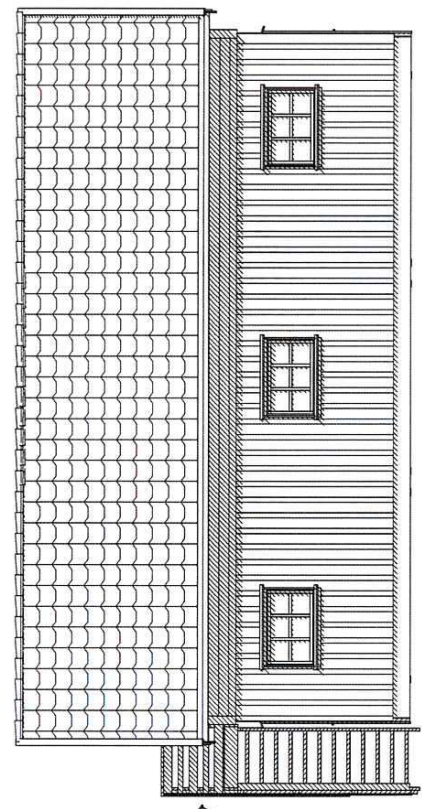
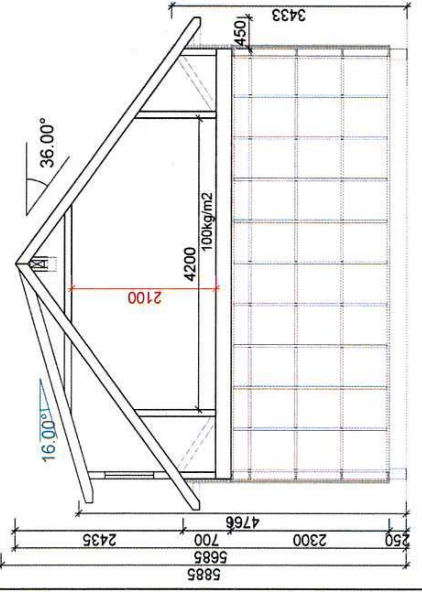
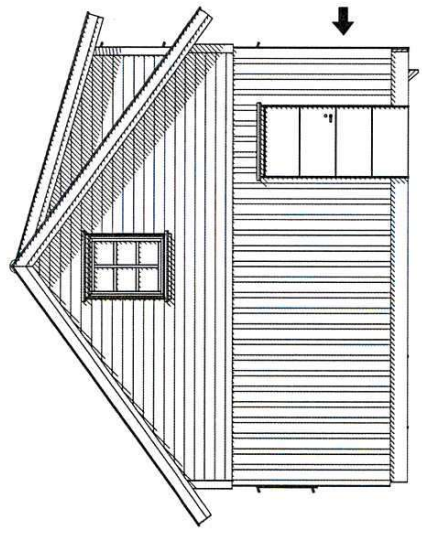
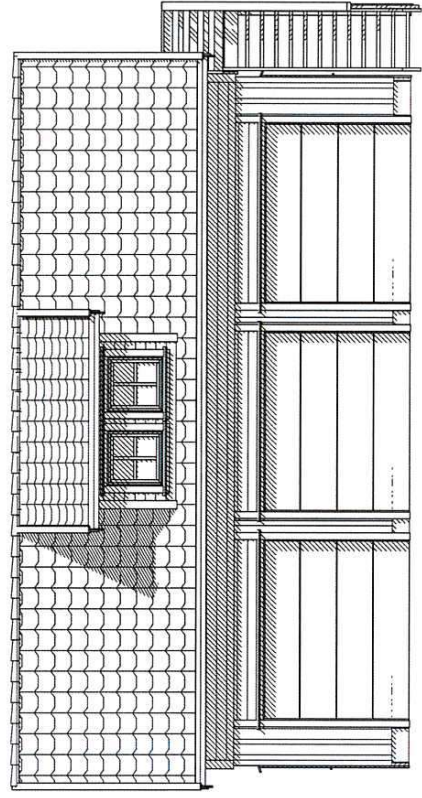
Selv om det er klagerett kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det er adgang til å søke om å få utsatt iverksettelse av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort, jf forvaltningsloven § 42.

INNSYN I SAKSDOKUMENTENE

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

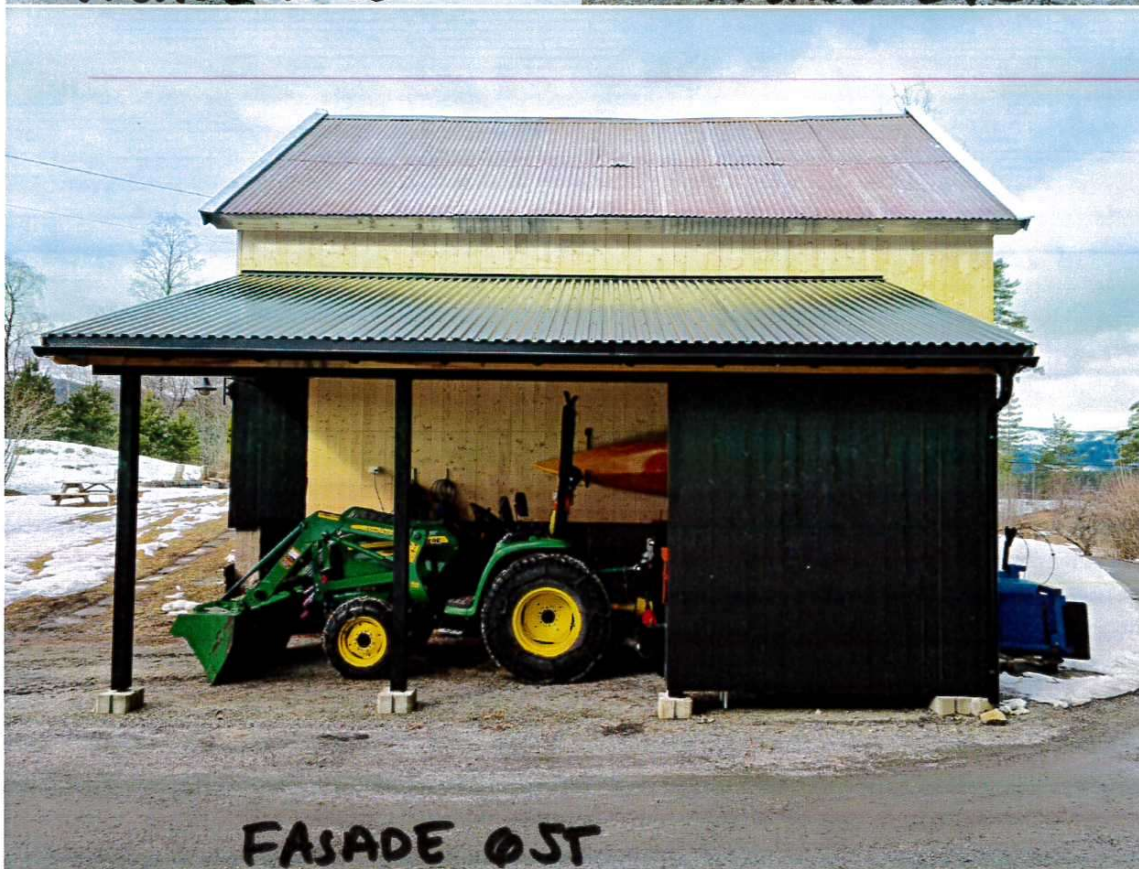
Situasjonsplan 56/55 uthus/garasje + Carport 18/3 - 21 S.Wiborg





igland GARASJEN		Tilakshaver: Jan Terje Halvorsen	
BYA= 60.8	BRA= 93,8	Kundenr: 685502	Konstriflegnet: Paulina
BYA er beregnet etter konstruksjonsmal		Ordrenr/budsnr: 181629	Dato: 16/02/2021
Ghr:	Bnr:	Modell: HUSHOVD	Tegningsnr: 18161512
Målestokk: 1:100		Tlf: 37 25 70 E-post: post@garasjen.no	
Tegningen er Igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningsøksmal kan ellers fremføres.			

BILDER AV CARPORT 56/55 som er oppført. Jan Terje S. Halvorsen





INGENIØR WBERG AS
Valhallvegen 20
4737 HORNNES

Vår ref.: .2021/305-7

Saksbehandler: Dagrun Juvastøl
dagrun.juvastol@e-h.kommune.no

Dato
06.01.2022

**Gbnr. 56/55 - Ferdigattest for garasje og carport, Evjevegen 58. Tiltakshaver:
Jan Terje S. Halvorsen**

Vi viser til søknad om ferdigattest av 10.12.21.

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

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

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

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

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

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Med hilsen
Evje og Hornnes kommune

Dagrun Juvastøl
Ingeniør

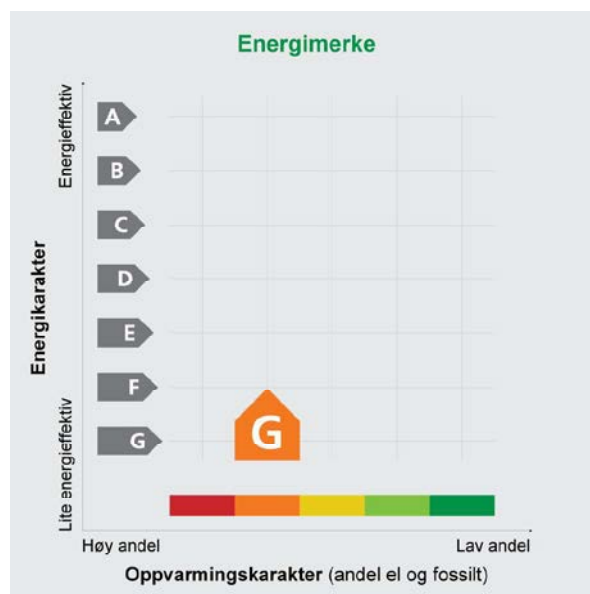
Brevet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift.

Kopi til:
Torgeir Hodne

Kasernevegen 19

EVJE

Adresse	Evjevegen 58
Postnr	4735
Sted	EVJE
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	56
Bnr.	55
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	167784496
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2018-906080
Dato	09.07.2018



Innmeldt av Sigrun Risberg

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energi merke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energi standard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energi effektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energi merke.

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

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

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttertak / loft
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Isolere loftsluke
- Termografering og tetthetsprøving
- Installere luft/luft-varmepumpe
- Tetting av luftlekkasjer
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Etterisolering av yttervegg
- Utskifting av vindu
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsett, alternativt pellets kamin

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

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

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus

Bygningstype: Enebolig

Byggeår: 1937

Bygningsmateriale: Tre

BRA: 159

Ant. etg. med oppv. BRA: 2

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Ved

Ventilasjon: Kun naturlig

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler
Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Evjevegen 58
Postnr/Sted: 4735 EVJE
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 09.07.2018 18:51:48
Energimerkenummer: A2018-906080
Ansvarlig for energiattesten: Sigrun Risberg
Energimerking er utført av: Sigrun Risberg

Gnr: 56
Bnr: 55
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 167784496

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montere tetningslister**

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatt eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: 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. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 8: Utskifting av vindu

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

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 10: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 12: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjøring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

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



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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Evjevegen 58, 4735 EVJE

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

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

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

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
--------------------	------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:	
-----------------	--

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

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

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