

Arendalsvegen 277 & 279

Galteland



Prisantydning: **kr 2 890 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Småbruk med hel tomannsbolig, grillbu og låve | snaue 40 mål tomt | flere garasjeplasser og carporter på eiendommen

OMRÅDE
Galteland

ADRESSE
**Arendalsvegen 277 & 279, 4735
EVJE**

Prisantydning
kr 2 890 000,-

Omkostninger: **kr 89 750,-**
Totalpris: **kr 2 979 750,-**
Formuesverdi: **kr 704 380,-**
Kommunale avgifter: **kr 5 923,- per år**

BRA-i: 335 m²
BRA-e: 247 m²

BRA Total: 582 m²
Boligtype: Tomannsbolig
Byggeår: 1960
Soverom: 5
Etasje: 3
Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 38895 m²



Jan Terje Halvorsen
Eiendomsmegler

928 06 323
janterje.halvorsen@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Setesdal
Ljosheimvegen 1, 4735 Evje
99 56 40 40
sormegleren.no

ARENDALSVEGEN 277 & 279

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 50, bruksnummer 8 i Evje og Hornnes kommune.

Areal

BRA - i: 335 m²

BRA - e: 247 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 582 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.

Tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 128 m² 2 Boder, 3 Ganger, Vaskerom, Bad, Verksted, Lagerrom, 2 Soverom

1. etasje

BRA-i: 148 m² Stue, Kjøkken, Entre, 2 Ganger, Toalettrom, 2 Trapperom, Kontor, Bad/vaskerom, Stue 2, Kjøkken 2, Vindfang

2. etasje

BRA-i: 59 m² Gang, 3 Soverom

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 108 m² Bod, 4 Garasjer

1. etasje

BRA-e: 67 m² Gang, Lagerrom, Verksted, Bod

2. etasje

BRA-e: 61 m² Lagerrom

Grillbu

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 11 m² Grillbu

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Tomannsbolig: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Kommentar: Tomannsboligen er åpnet opp og brukes som enebolig.

Uthus: Det foreligger ikke byggetegninger

Grillbu: Det foreligger ikke byggetegninger

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

38895 m²

Tomtebeskrivelse

Fint opparbeidet tomt med asfaltert vei og gårdstun. Det er anlagt plen og busker rundt huset. Det er også laget en støyskjerm mot veien ved grillbua. Jorder på nedsiden av veien. Fra toppen av hagen er det flott utsikt utover Evje.

Beliggenhet

Hel tomannsbolig/generasjonsbolig beliggende øverst på Galteland. Det er snaue 40 mål tomt til eiendommen. Det tar ca 5 minutter med bil til Evje sentrum med de fleste fasiliteter. Vinterstid er det kort vei til skiløyper ved Bjorvand og videre inn mot Høgås. Sommerstid er det fine turmuligheter over Ørnefjell og videre opp mot Flatebygd. Det er også forholdsvis kort vei ned til lysløypa og idrettsanlegget med snarvei gjennom skogen.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Lars Tore Mesel

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG

Undertak av takbord, papp, sløyfer og lekter tekket med betongtakstein. Undersøkelsen er foretatt ved utvendig besiktigelse fra bakkenivå og inspeksjon av undertaket på overløft. Papp, sløyfer og lekter er ikke inpsisert. Taket er tekket med selvbygger takpapp med undertak av takbord eller plater. Takrenner, nedløp, takstige, luftehatt og pipebeslag av plastbelagt stål og noe sink. Veggkonstruksjonen er bindingsverk med utvendig kledning av liggende malt panel. Takkonstruksjonen er en plassbygget saltakkonstruksjon av taksperrer, med litt lufting fra den ene gavlen. Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte takstoler med lufting fra gesims. Vinduer av eldre dato med noe varierende slitasje. Noen nyere vinduer med normal slitasje. Nyere inngangsdører og terrassedører med eldre kjellerdør under terrassen. Terrassedekke og bjelker i impregnert treverk med rekkverk i beiset treverk samt balkong med dekke av takpapp og malt rekkverk. Litt råteskader i søyler og bjelke. Trapper av betong og trapp av impregnert treverk og rekkverk av malt treverk.

INNENDIG

Boligens innvendige flater er hovedsakelig fra byggeår med normal slitasje. Støpt dekke av betong og etasjeskillere er utført av bjelkelag i tre. Boligen er oppført før det ble krav til radonsikring. Boligen er utført med pipeløp av mur eller teglstein og elementpipe på den nyeste delen, med flere ildsteder. Synlig grunnmur og betonggulv i det meste av kjelleren med noe saltutslag/fukt på vegger. Malte og lakka trapper fra byggeår mellom etasjene. Dører av varierende alder og kvalitet.

VÅTROM

Bad/vaskerom

Bad fra byggeår med belegg på gulv og baderomsplater på vegger med ventilasjon fra ventil i taket. Hulltaking ikke nødvendig da det meste av røropplegg er synlig under badet.

Bad

Bad fra byggeår med belegg på gulv og baderomsplater på vegger med ventilasjon fra vifte i yttervegg. Hulltaking ikke nødvendig da noe av røropplegg er synlig.

Vaskerom

Vaskerom med belegg på gulv og vegger med murpuss og panel, ventilasjon fra ventil i yttervegg. Det er tilnærmet slett gulv, uten oppkant på belegg på vegger og ved dører, ellers normal slitasje på overflater og utstyr. Hulltaking ikke nødvendig da det meste av røropplegg er synlig.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med hvite folierte fronter og laminat benkeplate. Frittstående hvitevarer og ventilator i skap. Kjøkkeninnredning med malte fronter og laminat benkeplate. Frittstående hvitevarer og ventilator i skap.

SPESIALROM

Toalettrom med wc, vask og vifte i yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av kobber fra byggeår. Synlige deler av avløpsledninger er av plast. Naturlig ventilasjon fra ventiler i vinduer og yttervegg. Varmepumper i stuer. Varmtvannstanken står i kjelleren. Varmtvannstanken står i kjelleren. Sikringsskaper fra byggeår med automatsikringer og jordfeilbryter. Brannslukningsapparat fra byggeår og røykvarsler i tak.

TOMTEFORHOLD

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser ut over visuelle observasjoner på stedet. Ingen synlig fuksikring av grunnmurens tilbakefylte sider. Grunnmur av betong og antatt lettklinkerblokker direkte på støpt såle. Tomten består av skrånende terreng med varierende fallforhold ved grunnmuren.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

2.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

2.1.2 Årstall: 30+

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Bjørnarå var rørlegger og Langeland var elektriker.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Bjørnarå, Langeland

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Min far bygde badet i kjelleren på siste del av 80-tallet.

Rørlegger var Bjørnarå, og elektriker var Langeland.

2.2.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

2.2.2 Årstall: 2005

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført: Faglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Min far restaurerte badet i hovedhuset tidlig 2000-tall.

Bjørnarå var rørlegger og Langeland utførte el-arbeider

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben? Bjørnarå, Langeland

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei

2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Min far reiv det gamle badet, la fliser og innredning i det nye

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

4.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

4.1.2 Årstall: 1995

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Byttet undertak på hovedhuset mot nord.

4.2.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

4.2.2 Årstall: 1995

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært

4.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Satt inn vindu mot tunet i stua

4.3.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

4.3.2 Årstall: 2010

4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

4.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Sammen med KW-bygg ble alle tre verandadører byttet ca 2010.

4.3.5 Hvilket firma utførte jobben? KW- bygg

4.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei

4.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Min far reiv ut de gamle.

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

8 Er det utført arbeid med drenering? Ja

8.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

8.1.2 Årstall: 30+

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært

8.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: I forbindelse med bygging av påbygget i ca. 1979-1980 ble det utført dreneringsarbeider.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja

10.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

10.1.2 Årstall: 2000

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Begge sikringsskap ble byttet til automatsikringer. Usikker på når dette ble gjort. Men det står nok noe i skjema i sikringsskapene.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Langeland

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende? Ja - Spesifiser hvilken type: Boret brønn

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? Ja

16.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

16.1.2 Årstall: 2016

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært

16.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Montert ny ovn i hovedhuset for ca. 8 år siden.

16.2.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

16.2.2 Årstall: 2019

16.2.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

16.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Montert varmepumpe hovedhus

16.2.5 Hvilket firma utførte jobben? EVTEK

16.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei

16.3.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

16.3.2 Årstall: 2019

16.3.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

16.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Montert varmepumpe i tilbygget, ca 5 år siden.

16.3.5 Hvilket firma utførte jobben? EVTEK

16.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser? Ja - Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort. Sprekker i noen garasjegulv og noen steder i lecavegg i påbyggd garasjedel.

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja - Hva slags skadedyr og hva var omfanget? Av og til mus på loft. Men disse er fanget i musefeller og har ikke gjort skade.

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

25.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

25.1.2 Årstall: 30+

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært
25.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Flåt hadde tømmerarbeidet på garasjene.
25.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Flåt
25.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei
25.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Traktorgarasjer (2 løp) bygd på i 1986 av eier sammen med faglært byggmester Flåt. Min far gjorde støpe- og murerarbeidene.
25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen? Ja

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

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen? Ja

27 Er det utført radonmåling? Ja - Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene? 12.04.2021 er siste måling av vann, og da var radonkonsentrasjonen 70 BQ/L.

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.: Ja - Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her. Min far har utført mye arbeid på småbruket og jeg vil anta det er sannsynlig at han kan ha utført arbeid som i enkelte tilfeller burde ha vært utført av faglærte. Men som regel har han jobbet sammen med faglærte.

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? Ja - Skriv opplysningene her: Eiendommen består av bolig med tilbygg, låve med 4 garasjer, 2 garasjer nedenfor veien, lekehytte. Eiendommen har boret brønn fra 1979, og septiktank.

Innhold

Tomannsboligen inneholder loft med gang og 3 soverom. 1. etasje 2 stuer, kjøkken, entre, 2 ganger, toalettrom, 2 trapperom, kontor, bad/vaskerom, kjøkken og vindfang. Kjeller med 2 boder, 3 ganger, 2 soverom, vaskerom, lagerrom, verksted og bad.

Uthuset med tre etasjer som inneholder en underetasje med bod og fire garasjer, loft med lagerrom og en 1. etasje med gang, lagerrom, verksted og bod.

Grillbu på 11 kvm.

Standard

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Lars Tore Mesel den 16.09.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato, 21.08.2024. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Enebolig som er oppført i 1960, tilbygget til tomannsbolig i 1978 og ombygget til enebolig i 1988 med tilhørende uthus og grillbu. Lekestue og 2 garasjer som er på den andre siden av veien er ikke videre kommentert. Det er noe varierende bruksslitasje på overflater, innredninger og utstyr med tanke på alder, så det må påregnes kommende oppgraderinger av overflater og bygningsdeler som har gått ut på sinn naturlige levetid eller med kommenterte avvik

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen er en plassbygget saltakkonstruksjon av taksperrer, med litt lufting fra den ene gavlen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Noe synlige avvik på undertaket oppe på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lokal utbedring bør utføres.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Området med synlige fuktskader og takgjennomføringer bør kontrolleres nærmere og utbedres etter behov.

Utvendig > Utvendige trapper: Trapper av betong og trapp av impregnert treverk og rekkverk av malt treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Overflater med noe alder, bruksslitasje og sprekker i betongen samt at det mangler noe rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Påviste skader må utbedres.

Noe oppgraderinger av trapper må påregnes.

Innvendig > Innvendige trapper: Malte og lakka trapper fra byggeår mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk. Trapper med noe manglende sikring etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

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

Noen oppgraderinger av trapper må påregnes.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell: Bad fra byggeår med belegg på gulv og baderomsplater på vegger med ventilasjon fra ventil i taket.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Badet fungerer greit med dagens standard, men det må påregnes og oppgradere badet innen kort tid.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell: Vaskerom med belegg på gulv og vegger med murpuss og panel, ventilasjon fra ventil i yttervegg. Det er tilnærmet slett gulv, uten oppkant på belegg på vegger og ved dører, ellers normal slitasje på overflater og utstyr.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Vaskerommet fungerer greit med dagens standard, men det må påregnes og oppgradere rommet etter behov.

Våtrom > Kjeller > Bad > Generell: Bad fra byggeår med belegg på gulv og baderomsplater på vegger med ventilasjon fra vifte i yttervegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Badet fungerer greit med dagens standard, men det må påregnes og oppgradere badet innen kort tid.

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

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

2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Ja

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei

4. Er det skader på røykvarslere? Ukjent

TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking

Utvendig > Takteking - 2

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2 Gå til side

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Dører Gå til side

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Overflater

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Radon

Innvendig > Pipe og ildsted

Innvendig > Rom Under Terreng

Kjøkken > Etasje > Kjøkken 2 > Overflater og innredning

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Tomteforhold > Drenering

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Tomteforhold > Terrengforhold

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

Dette følger IKKE med:

- Kjeller i bolig: Lagerhyller som er demonterbare, veggmonterte strykebrett i skap og arbeidsbenk i verksted.
- Uthus og garasje: Lagerhyller som er demonterbare og alle arbeidsbord, snekkerbenker og trykkpumpe vann m/tilbehør.
- Traktor og robotklipper (dette kan eventuelt kjøpes av selger for henholdsvis kr 120 000 og kr 40 000)

Noe løsøre i bolig og uthus kan eventuelt følge med etter avtale med selger. Alt løsøre i de to garasjene nedenfor hovedveien følger med, med unntak av traktor utstyr.

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Stekeovn og 1 oppvaskmaskin (oppvaskmaskin i hovedbolig medfølger ikke).

Moderniseringer og påkostninger

Før innflytting i 1980 ble det bygd et tilbygg til mor til arvtaker/eier. Det er byttet 3 verandadører, og satt inn flere vindu. Inngangsparti på hovedhus er bygd ut i nyere tid. De fleste rom i hovedhus og tilbygg er pusset opp en eller flere ganger siden de ble bygd. Det meste av arbeidet er gjort av eier og/eller i samarbeid med faglærte. Se forøvrig egenerklæring.

TV/Internett/Bredbånd

Dagens eier har hatt TV fra Allente og bredbånd fra Telenor.

Parkering

Godt med parkering flere plasser på egen eiendom, i tillegg 4 garasjeplasser i låven.

Forsikringsselskap

Eika Forsikring

Polisenummer

1480360

Radonmåling

Det er utført radonmåling, 12.04.2021. Siste måling av vann viste radonkonsentrasjonen 70BQ/L.

Diverse

Boligen er utstyrt med sentralstøvsuger.

ENERGI**Oppvarming**

Boligens oppvarming består av 3 vedovner, 2 varmpumper, varmekabler på bad oppe og nede i hovedhus, og i yttergang hovedhus. Ellers diverse panelovner. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Info strømforbruk

Strømforbruk det siste år. Ca. 20-25.000 kr.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Energiattest Arendalsvegen 277: Gul G

Energiattest Arendalsvegen 279: Gul E

ØKONOMI**Kommunale avgifter**

Kr 5 923

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunaleavgifter inkluderer:

Feiing: kr. 4 010,-

Renovasjon: 453,-

Slam: 1 460,-

Formuesverdi primær

Kr 704 380

Formuesverdi primær år
2022**Formuesverdi sekundær**
Kr 2 676 643**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:

4219/50/8:

10.02.1948 - Dokumentnr: 100054 - Erklæring/avtale

Grensegangssak

Gjelder denne registerenheten med flere

10.06.1963 - Dokumentnr: 100956 - Bestemmelse om kloakkledn

20.07.1981 - Dokumentnr: 103226 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om vannledning

14.11.1986 - Dokumentnr: 104703 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. byggegrense

19.08.2004 - Dokumentnr: 14993 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver : AE NETT AS

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 midlertidig brukstillatelse datert 17.12.79. Den midlertidige brukstillatelsen gjelder påbygg. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggemelding for bygging av redskapsbu, datert 23.09.86.

Det foreligger byggemelding for påbygg av inngangsparti, datert 26.04.06.

Tomannsbolig: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Kommentar: Tomannsboligen er åpnet opp og brukes som enebolig.

Uthus: Det foreligger ikke byggetegninger

Grillbu: Det foreligger ikke byggetegninger

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

På eiendommen er det boret brønn fra 1979 og privat septikanlegg. Huset har renseanlegg for behandling av radon i vann. Dette ble ifølge selger installert på slutten av 90 tallet og vannkvaliteten er jevnlig kontrollert. Senest med måling i 2021 hvor resultatet viste verdi innenfor krav. Det kreves tiltak for mer enn 500 Bq/l. Her ble det kun målt til 70 Bq/l.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, avsatt til LNF (Natur-, landbruk- og friluftsområder), og er en del av kommuneplanens arealdel. I områder som er lagt ut til LNF er det ikke tillat med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har direkte tilknytning til landbruk eller stedbunden næring. Det kan derfor hvile begrensninger i forhold til utvikling av eiendommen, herunder bygging, rivning m.m.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Nei

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. Sørmeidleren 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.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Prisantydning

Kr 2 890 000

Totalpris

Kr 2 979 750

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 890 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

72 250,00 (Dokumentavgift)

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

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

73 250,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

89 750,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

2 963 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

2 979 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

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

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

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

fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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 2,70 % inkl. mva.

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

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

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 109 750,00,- 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

Gudrun Galteland

Oppdragsansvarlig

Jan Terje Halvorsen

Eiendomsmegler

janterje.halvorsen@sormegleren.no

Tlf: 928 06 323

Ansvarlig megler

Jan Terje Halvorsen

Eiendomsmegler

janterje.halvorsen@sormegleren.no

Tlf: 928 06 323

Sørmegleren AS, avd. Setesdal, Ljosheimvegen 1

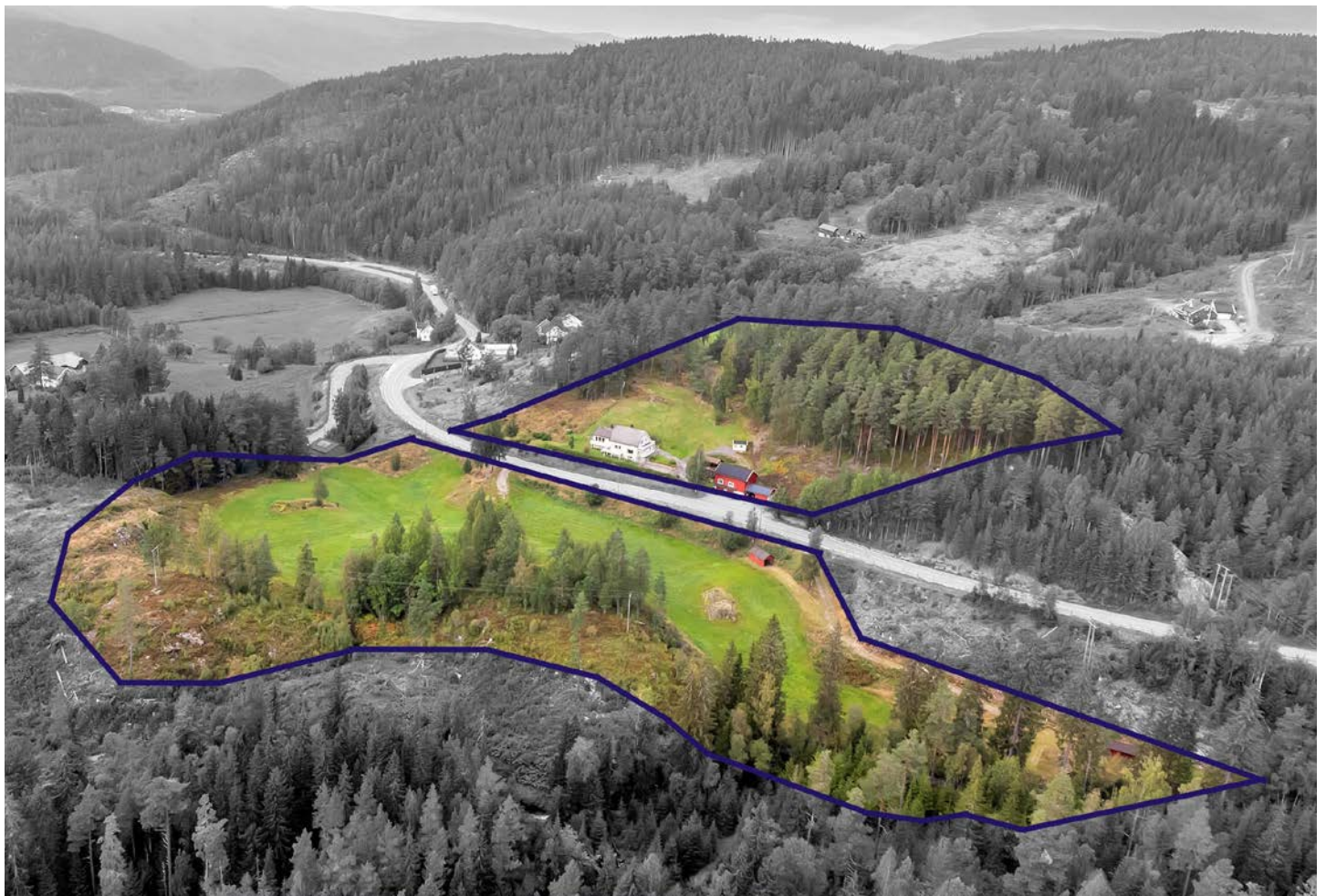
4735 Evje

Tlf: 995 64 040

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

21.09.2024



Merket tomt med omtrentlige grenser



Utsikt over hagen fra toppen av plenen.



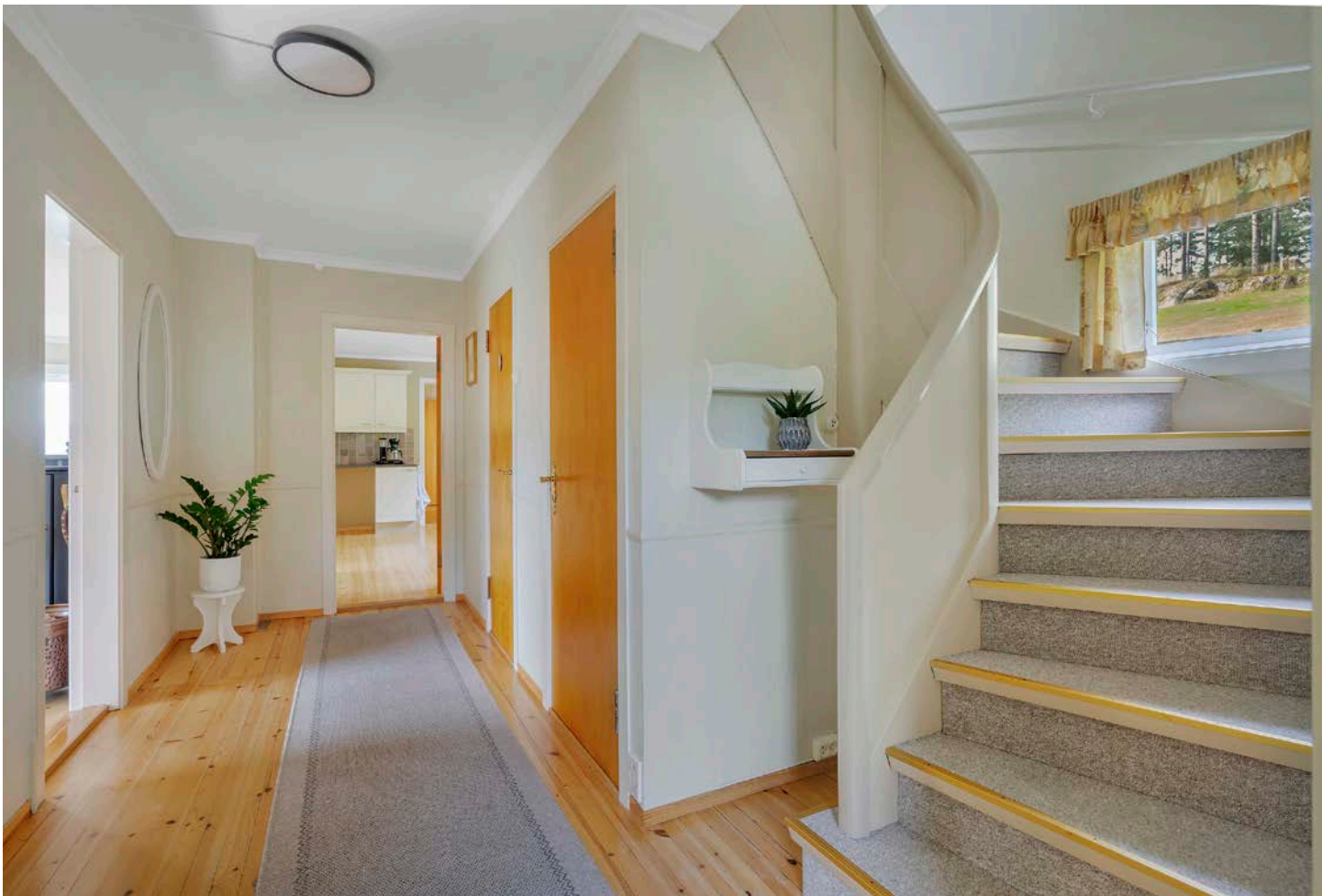
Det er bygget en trivelig grillbu med levegg mot veien



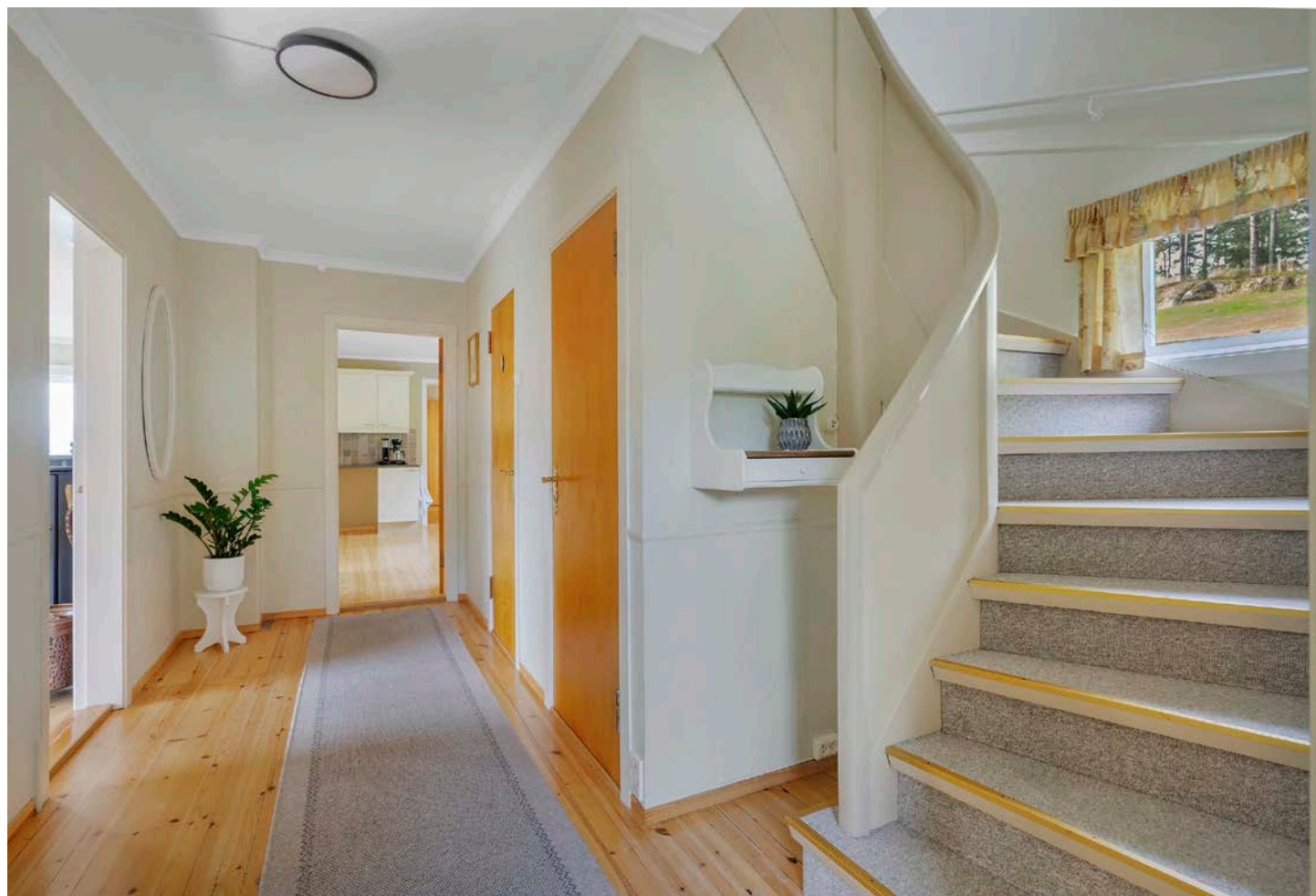
Det er 2 vanlige garasjer og 2 større til traktor.



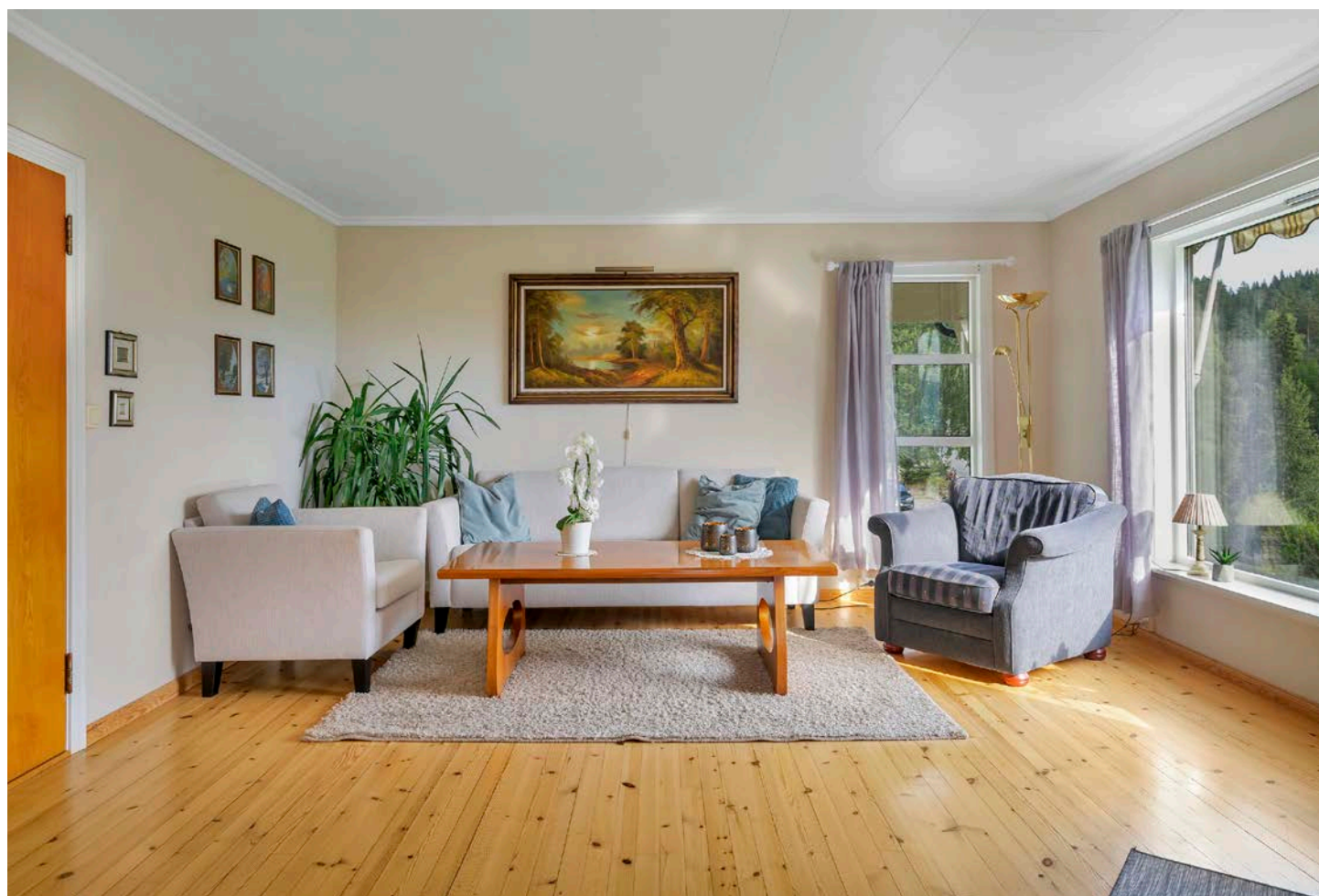
Asfaltert adkomst. Dette er den opprinnelige boligen.



Romslig gang



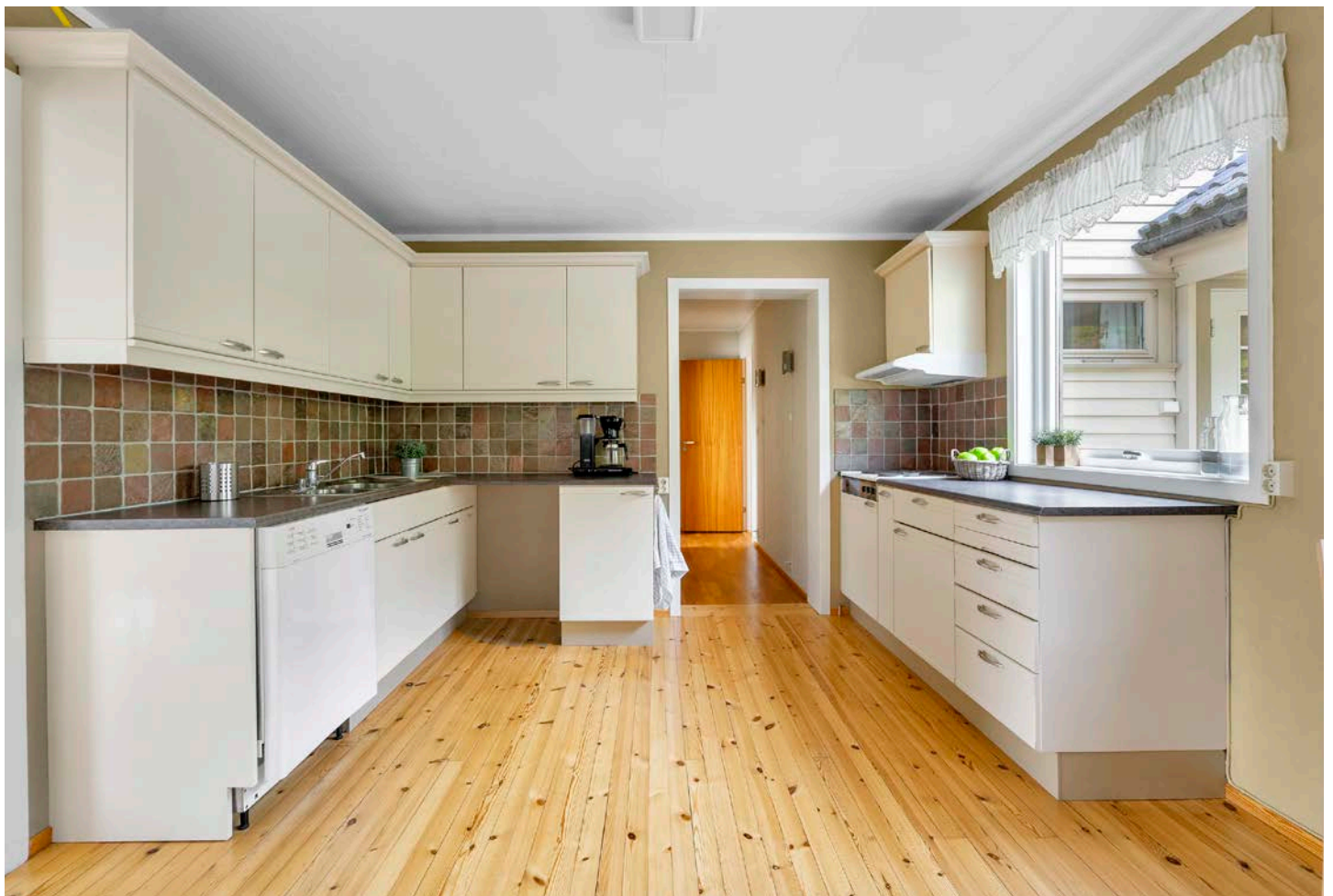
Romslig gang



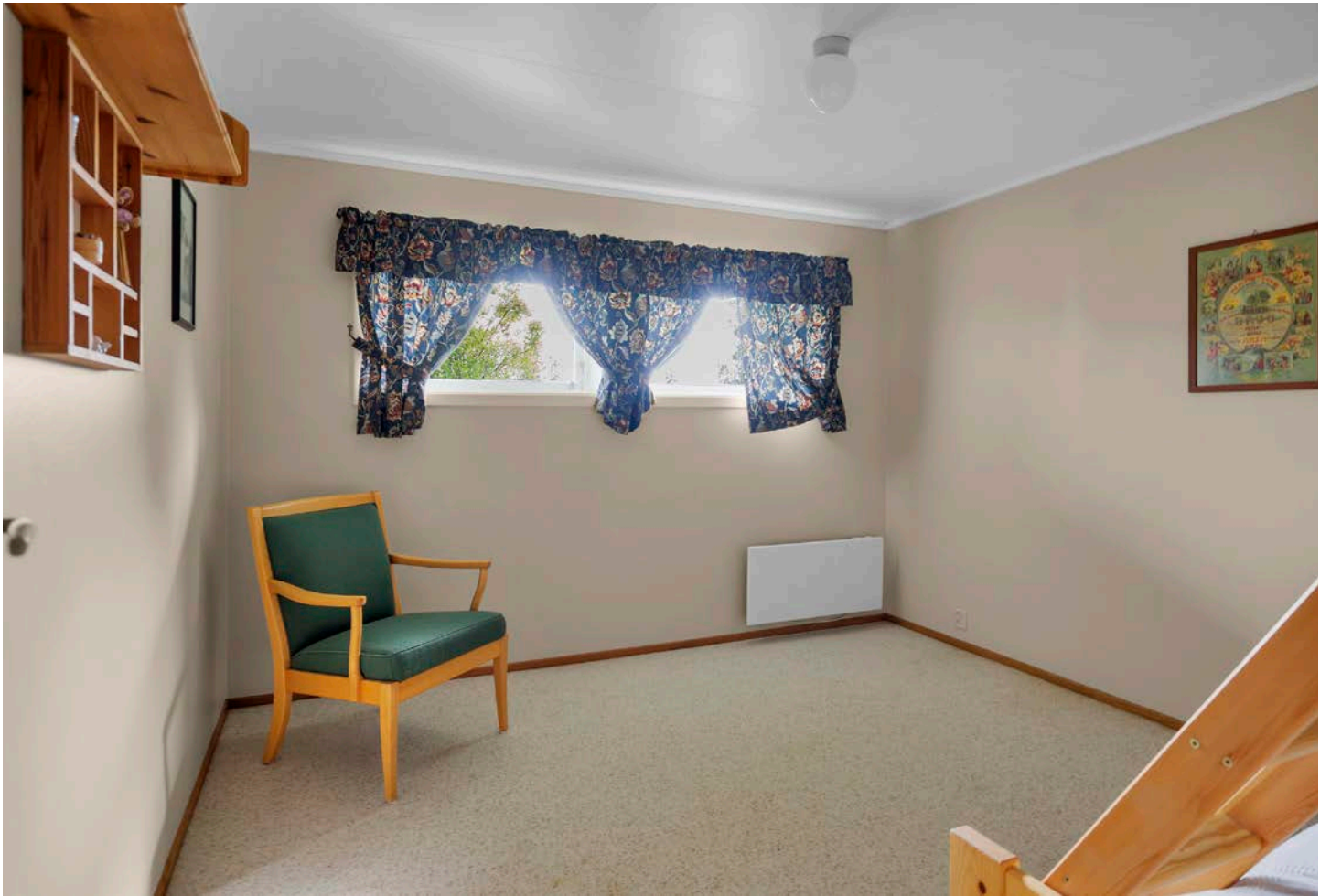
Stue i hovedhuset

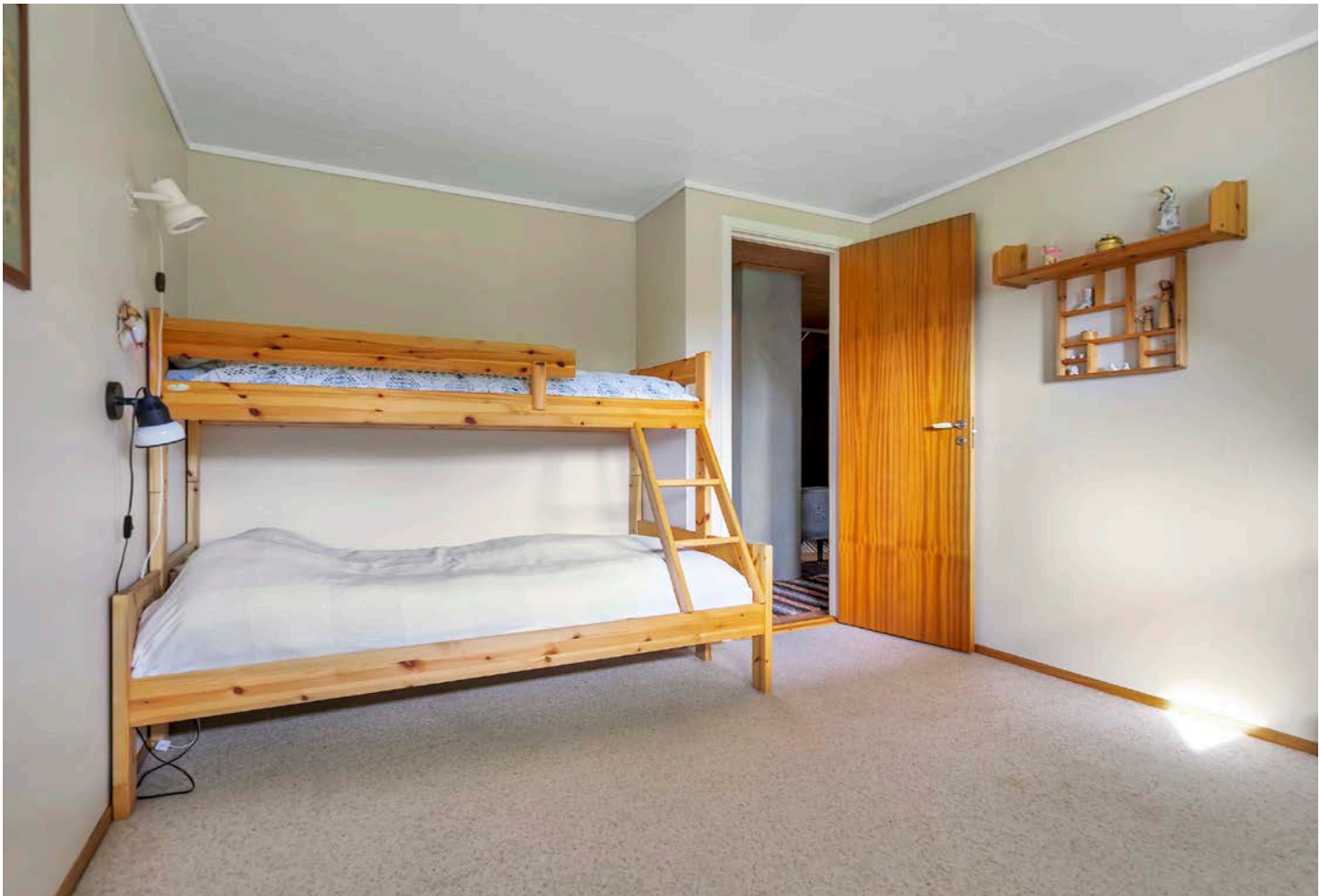


Stor og lys stue med vedovn og varmepumpe i hoveddelen



Kjøkken i hovedhuset



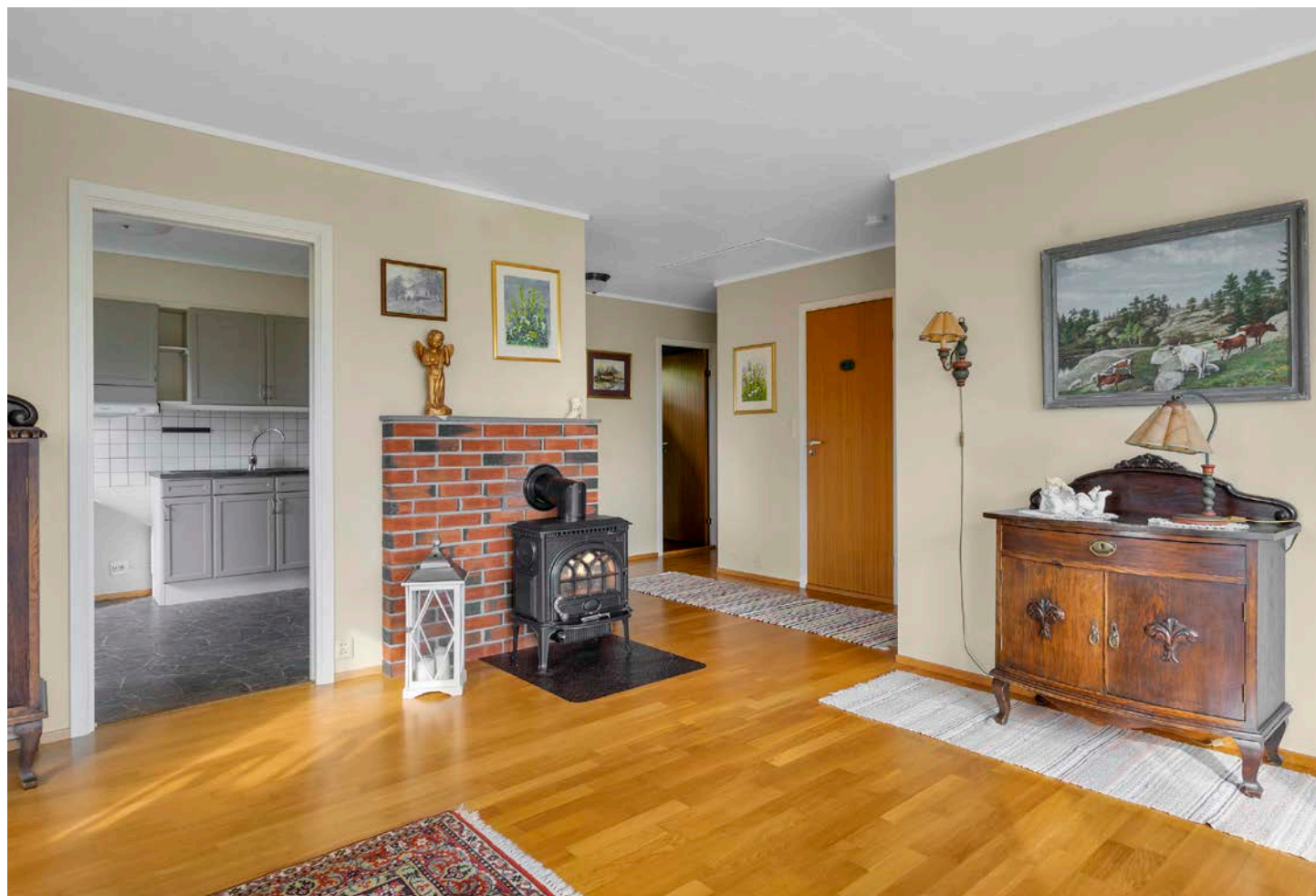




Stue/spisestue i tilleggsdelen



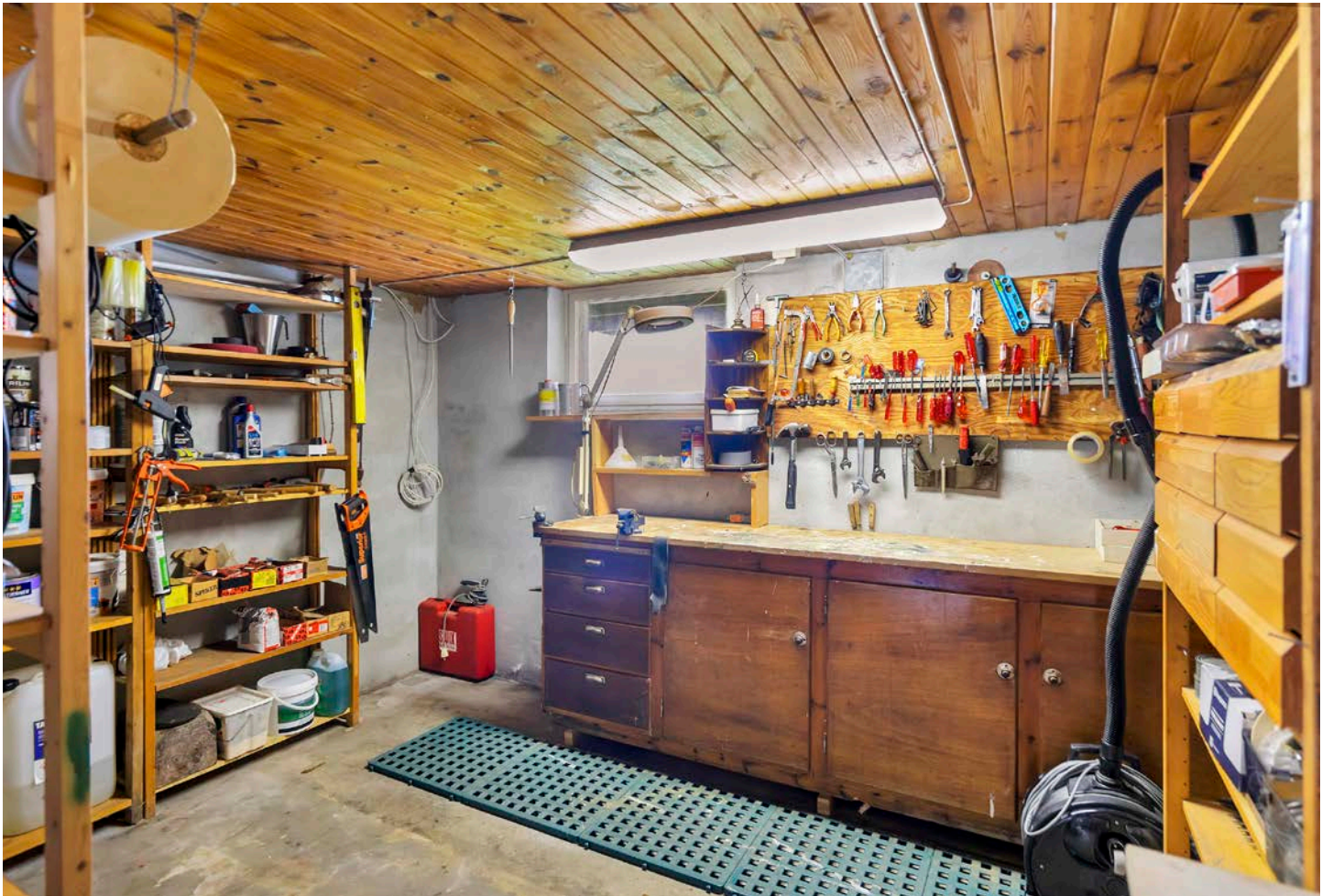
Stue/spisestue i tilleggsdel



Stue/spisestue i tilleggsdel med vedovn









Bad i kjeller



Bad i hovedhus







Her kan man sitte helt usjenert







Fra vanlig garasje



God plass til traktor og utstyr



Lekehytte

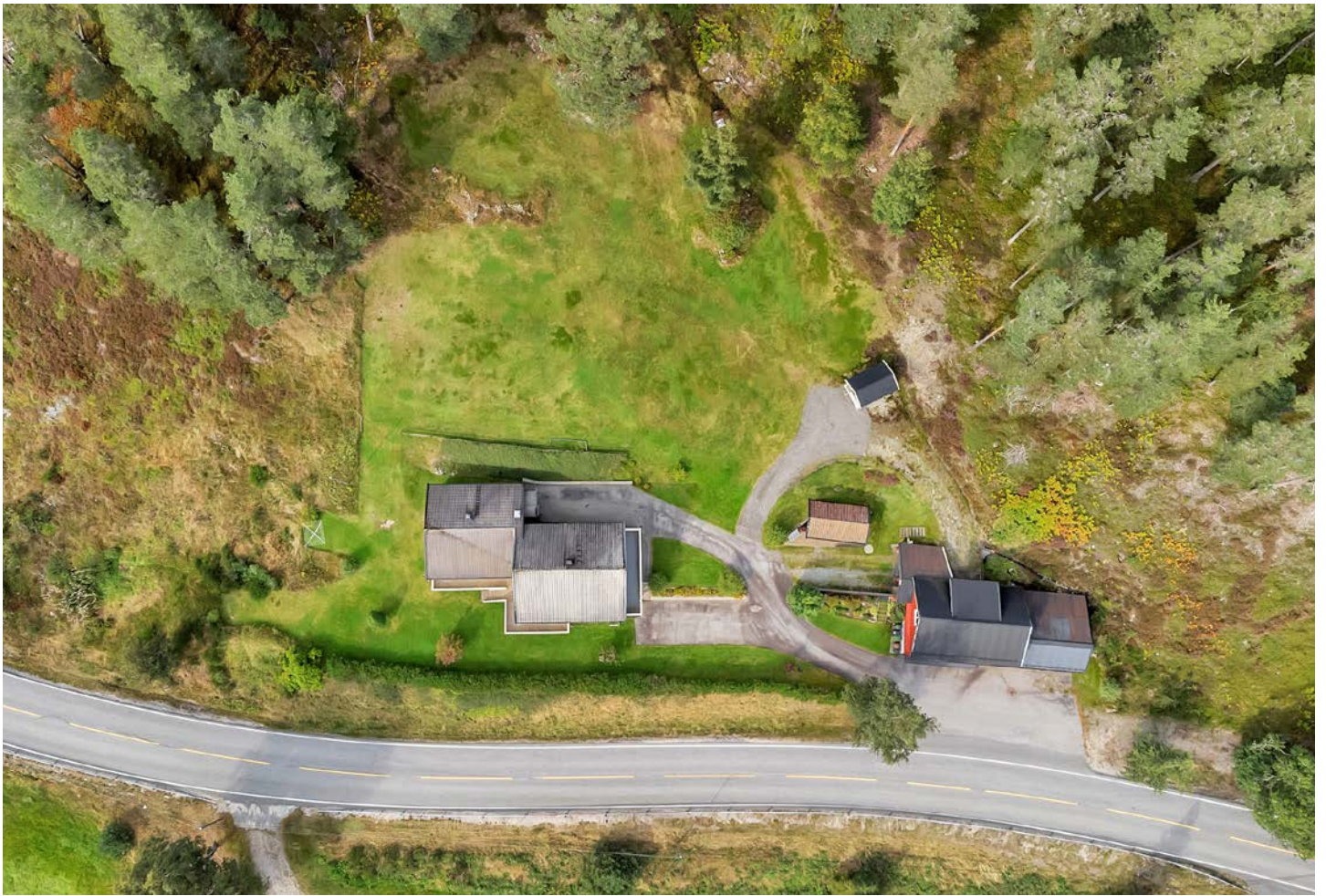


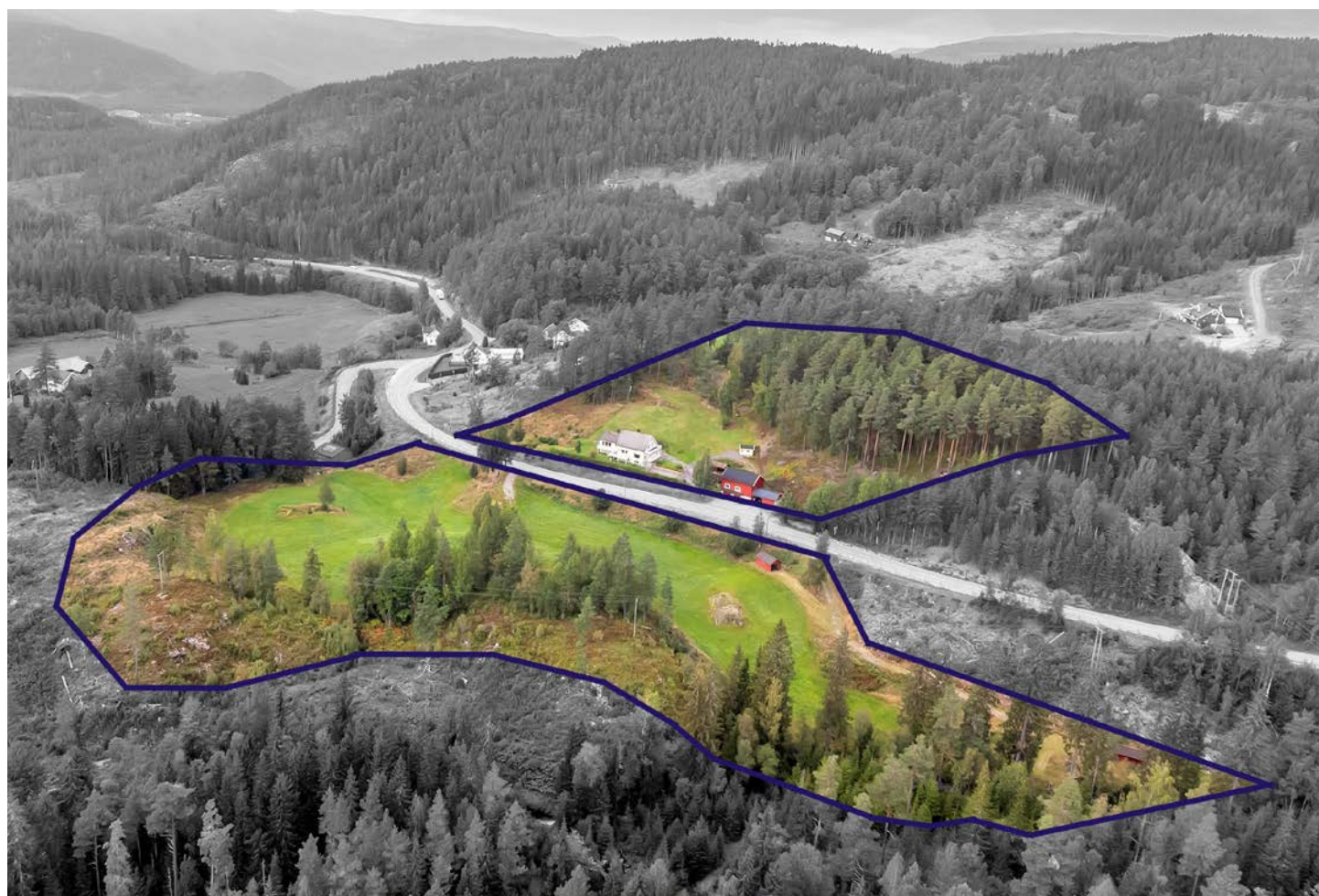


Masse plass på loftet av låven

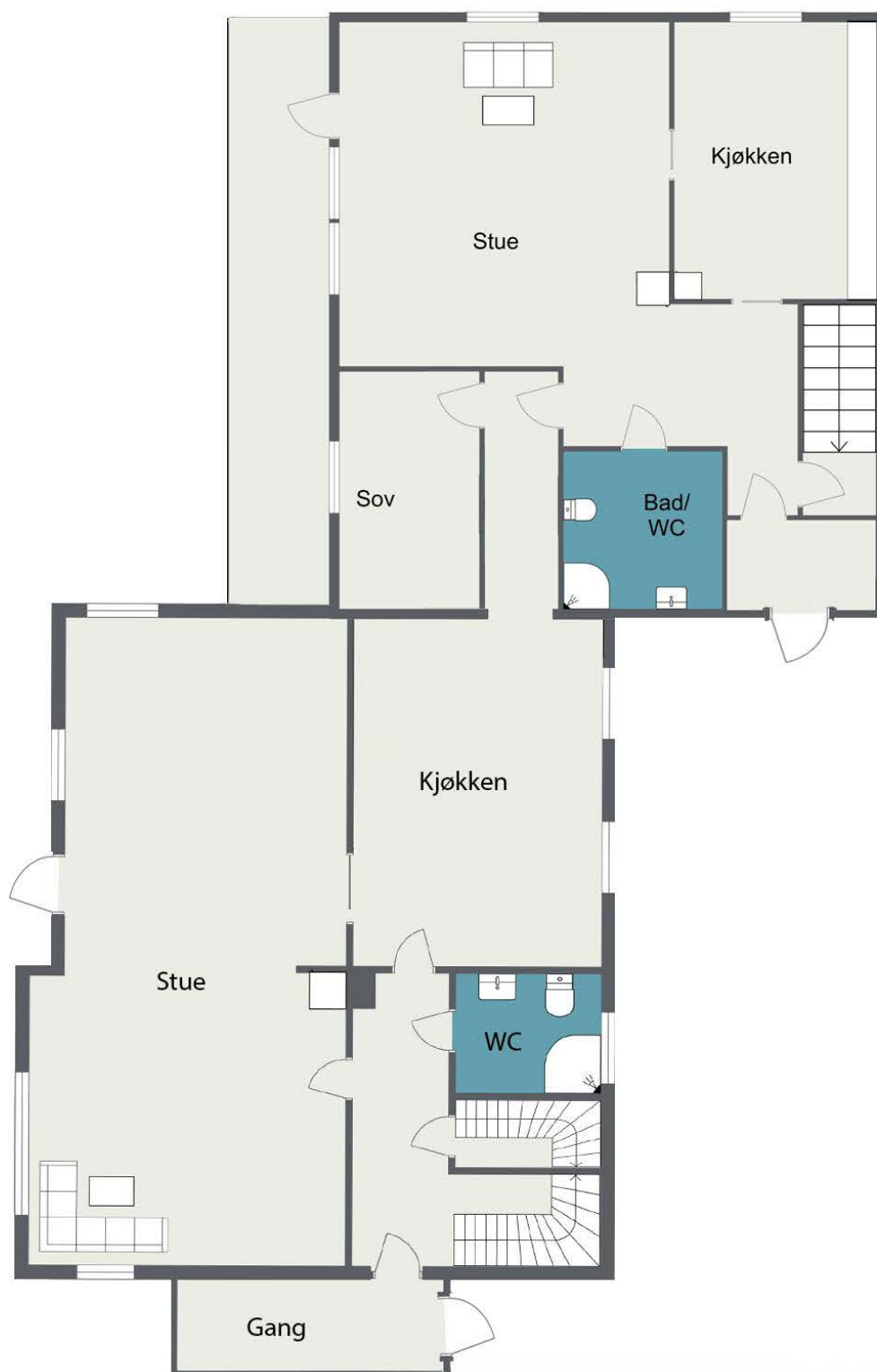


Frittliggende carporter nedenfor hovedveien





Merket tomt med omtrentlige grenser

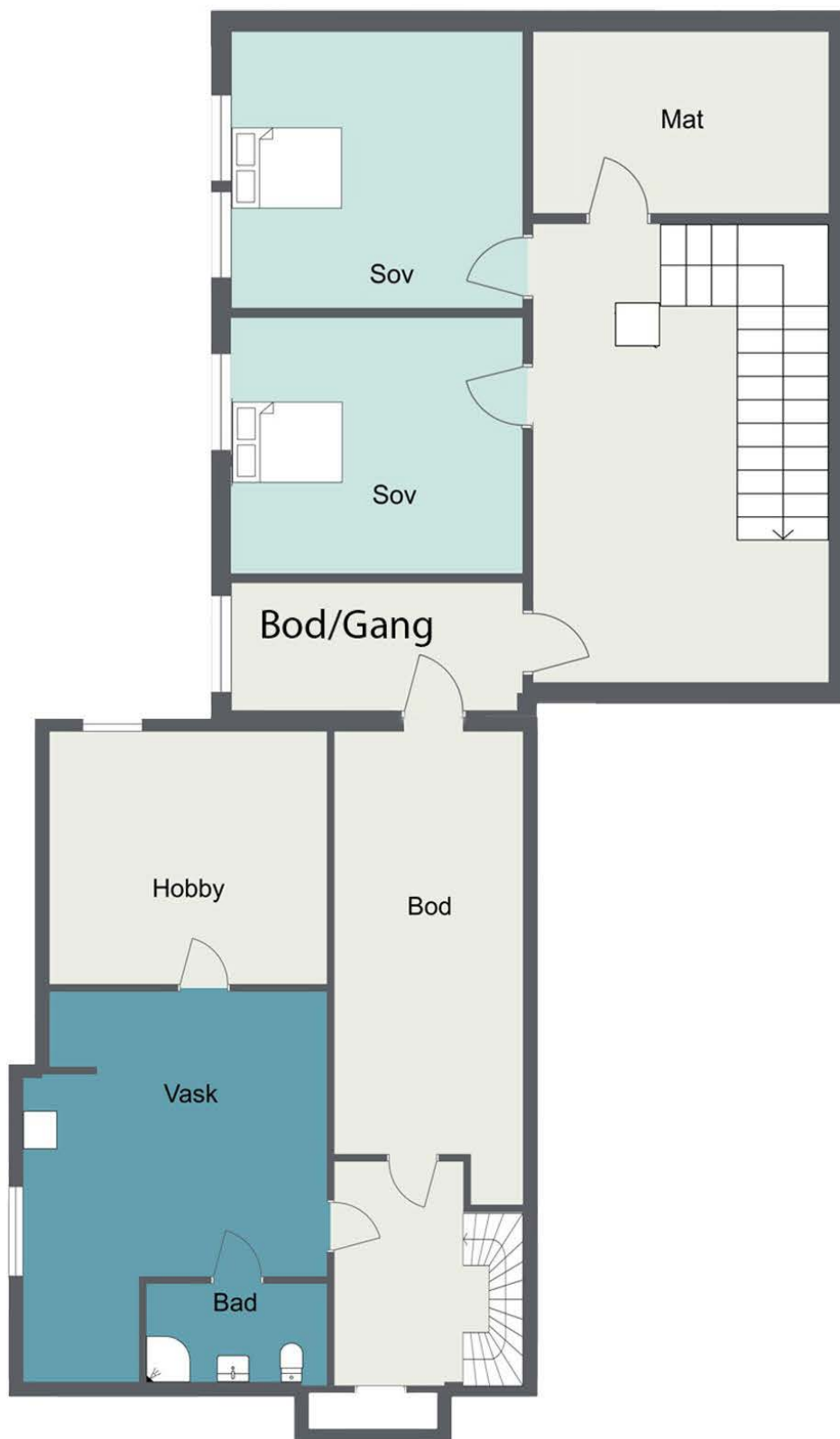


af.net



SØRMEG

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



af.net



SØRMEGI

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

Nabolagsprofil

Arendalsvegen 277

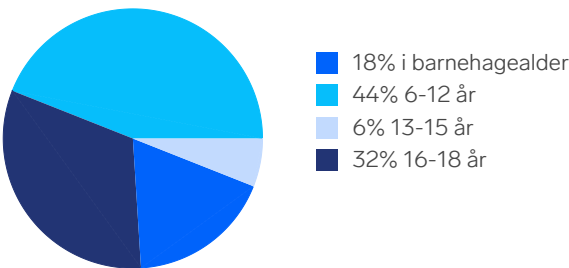
Offentlig transport

🚍 Galteland Linje 175	3 min 🚶 0.2 km
🚏 Evje rutebilstasjon Linje 170, 172, 175, 178, 1972, 1975	5 min 🚶 3.6 km
✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 6 min 🚶

Skoler

Evje barneskule (1-7 kl.) 226 elever, 16 klasser	4 min 🚶 3.3 km
Evje ungdomsskule (8-10 kl.) 172 elever, 8 klasser	4 min 🚶 3.3 km
Setesdal vgs avd. Hornnes 210 elever, 11 klasser	9 min 🚶 6.8 km
KVS - Bygland 80 elever, 4 klasser	33 min 🚶 36.7 km

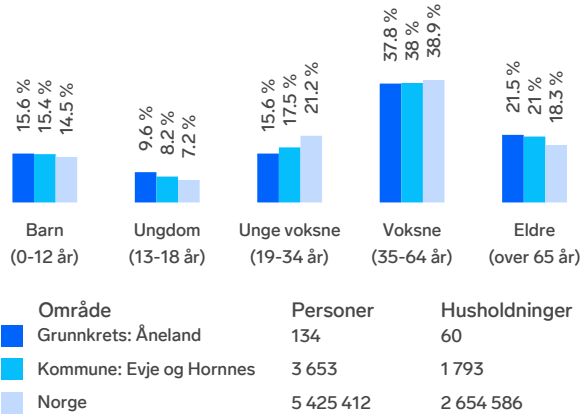
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Oddeskoen barnehage (1-5 år) 110 barn	5 min 🚶 3.8 km
Babuschka barnehage (1-5 år) 15 barn	6 min 🚶 4.3 km
Hornnes barnehage (1-5 år) 48 barn	10 min 🚶 6.9 km

Dagligvare

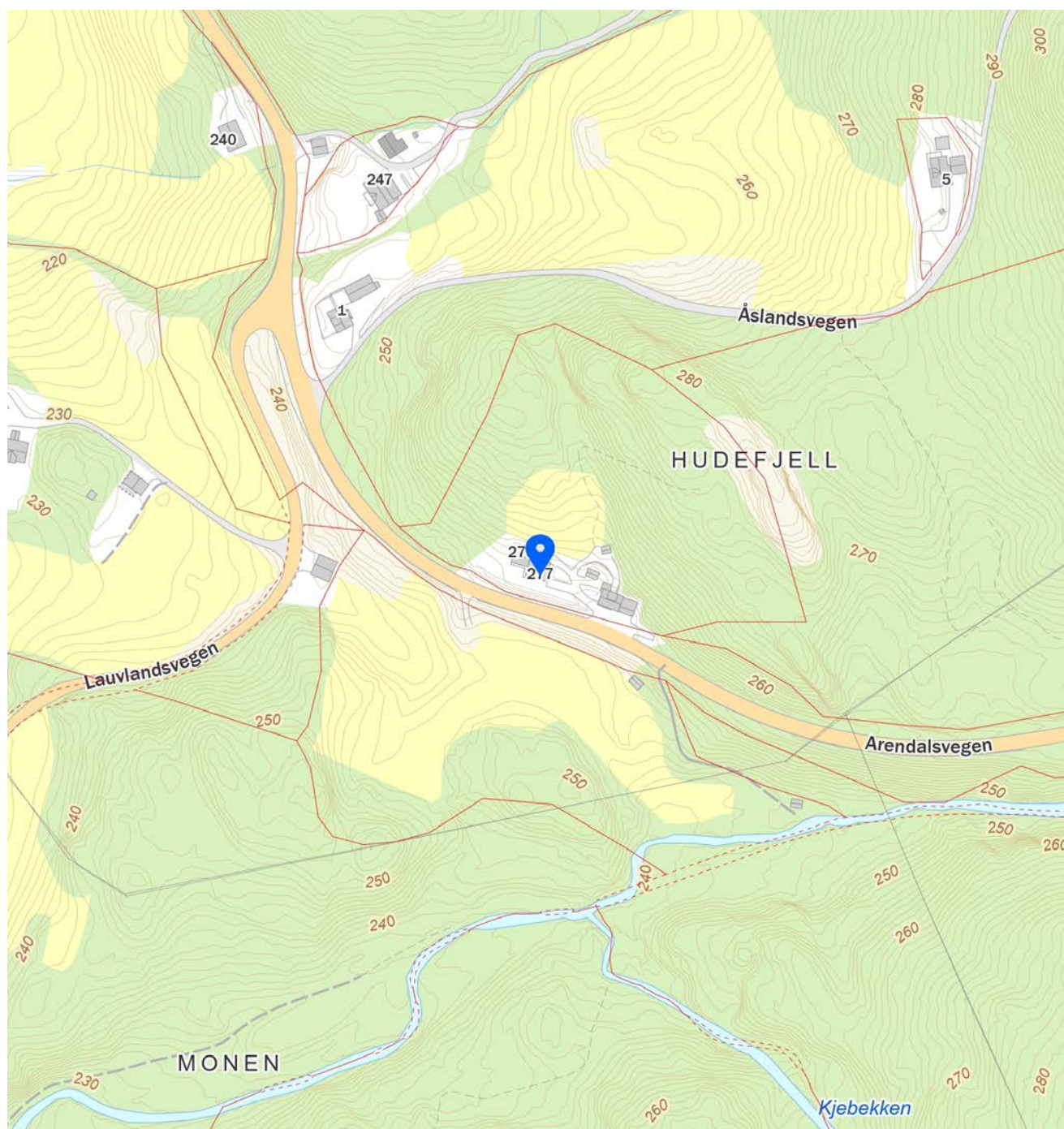
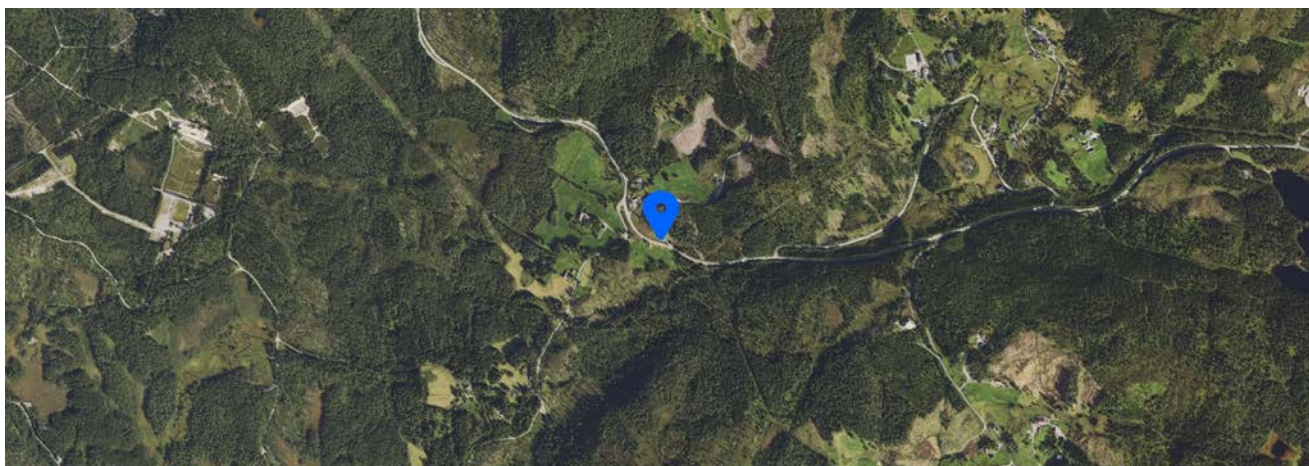
Coop Extra Evje Søndagsåpent	5 min 🚶 3.2 km
Spar Evje	5 min 🚶

Sport

🏠 Evje barneskole Aktivitetshall, ballspill	4 min 🚶 3.3 km
🏆 Evje Stadion Fotball, friidrett, sandvolleyball	6 min 🚶 4.1 km
🏊 Treningscenter	24 min 🚶



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



Tilstandsrapport

📍 Arendalsvegen 277+279, 4735 EVJE

📖 EVJE OG HORNNES kommune

gnr. 50, bnr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 582 m² BRA-i: 335 m²



Befaringsdato: 21.08.2024

Rapportdato: 16.09.2024

Oppdragsnr.: 20262-1373

Referansenummer: GE1916

Autorisert foretak: NM Takst & Eiendom AS

Vår ref: Nina Modalslid



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige 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 strakstiltak 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 1960, tilbygget til tomannsbolig i 1978 og ombygget til enebolig i 1988 med tilhørende uthus og grillbu.

Lekestue og 2 garasjer som er på den andre siden av veien er ikke videre kommentert.

Det er noe varierende bruksslitasje på overflater, innredninger og utstyr med tanke på alder, så det må påregnes kommende oppgraderinger av overflater og bygningsdeler som har gått ut på sinn naturlige levetid eller med kommenterte avvik

Egenerklæringsskjema må leses.
Rapporten må leses i sin helhet.

Tomannsbolig - Byggeår: 1960

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 øverløft.

Papp, sløyfer og lekter er ikke inspisert.
Taket er tekket med selvbygger takpapp med undertak av takbord eller plater.

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

Veggkonstruksjonen er bindingsverk med utvendig kledning av liggende malt panel.

Takkonstruksjonen er en plassbygget saltakkonstruksjon av taksperrer, med litt lufting fra den ene gavlen.

Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte takstoler med lufting fra gesims.

Vinduer av eldre dato med noe varierende slitasje.

Noen nyere vinduer med normal slitasje.

Nyere inngangsdører og terrassedører med eldre kjellerdør under terrassen.

Terrassedekke og bjelker i impregnert treverk med rekkverk i beiset treverk samt balkong med dekke av takpapp og malt rekkverk.

Litt råteskader i søyler og bjelke.

Trapper av betong og trapp av impregnert treverk og rekkverk av malt treverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige flater er hovedsakelig fra byggeår med normal slitasje.
Støpt dekke av betong og etasjeskillere er utført av bjelkelag i tre.

Boligen er oppført før det ble krav til radonsikring.

Boligen er utført med pipeløp av mur eller teglstein og elementpipe på den nyeste delen, med flere ildsteder.

Synlig grunnmur og betonggulv i det meste av kjelleren med noe saltutslag/fukt på vegger.

Malte og lakka trapper fra byggeår mellom etasjene.

Dører av varierende alder og kvalitet.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad/vaskerom

Bad fra byggeår med belegg på gulv og baderomsplater på vegger med ventilasjon fra ventil i taket.

Hulltaking ikke nødvendig da det meste av røropplegg er synlig under badet.

Bad

Bad fra byggeår med belegg på gulv og baderomsplater på vegger med ventilasjon fra vifte i yttervegg.

Hulltaking ikke nødvendig da noe av røropplegg er synlig.

Vaskerom

Vaskerom med belegg på gulv og vegger med murpuss og panel, ventilasjon fra ventil i yttervegg.

Det er tilnærmet slett gulv, uten oppkant på belegg på vegger og ved dører, ellers normal slitasje på overflater og utstyr.

Hulltaking ikke nødvendig da det meste av røropplegg er synlig.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med hvite folierte fronter og laminat benkeplate.

Frittstående hvitevarer og ventilator i skap.

Kjøkkeninnredning med malte fronter og laminat benkeplate.

Frittstående hvitevarer og ventilator i skap.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Toalettrom med wc, vask og vifte i yttervegg.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Vannrør av kobber fra byggeår.
Synlige deler av avløpsledninger er av plast.
Naturlig ventilasjon fra ventiler i vinduer og yttervegg.
Varmepumper i stuer.
Varmtvannstanken står i kjelleren.
Varmtvannstanken står i kjelleren.
Sikringsskaper fra byggeår med automatsikringer og jordfeilbryter.
Brannslukningsapparat fra byggeår og røykvarsler i tak.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser ut over visuelle observasjoner på stedet.
Ingen synlig fuksikring av grunnmurens tilbakefylte sider.
Grunnmur av betong og antatt lettklinkerblokker direkte på støpt såle.
Tomten består av skrånende terreng med varierende fallforhold ved grunnmuren.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Tomannsboligen er åpnet opp og brukes som enebolig.

Uthus

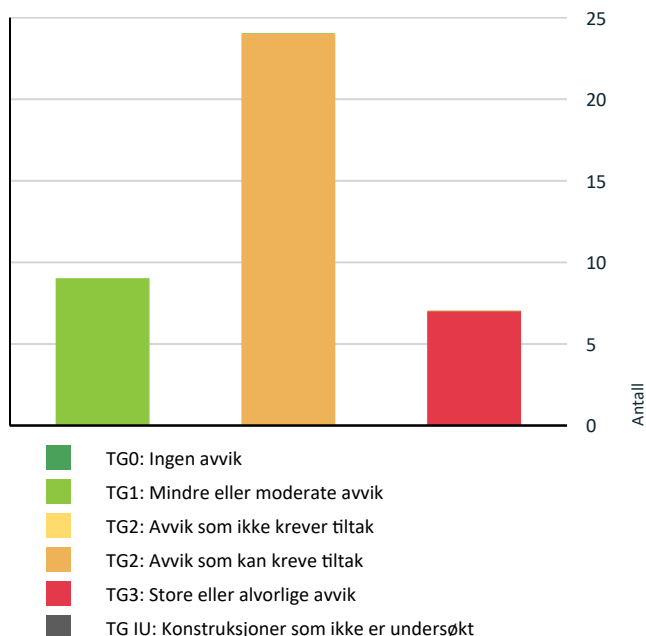
- Det foreligger ikke tegninger

Grillbu

- Det foreligger ikke tegninger

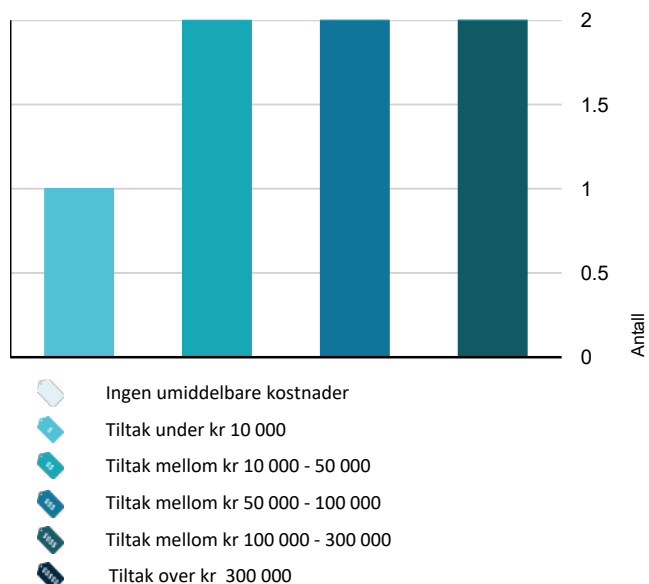
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Brann/lydskillekonstruksjon mellom boenhetene er ikke vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ❗ Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ❗ Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ❗ Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ❗ Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ❗ Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ❗ Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ❗ Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ❗ Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ❗ Utvendig > Takteking - 2 [Gå til side](#)
- ❗ Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ❗ Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2	Gå til side
! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Kjøkken > Etasje > Kjøkken 2 > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1960

Kommentar
Antatt byggeår

Standard

Boligen holder en normal standard i forhold til byggeår.

Vedlikehold

Overflater har noe etterslep av vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

1978	Tilbygget	
1988	Ombygget	Tomannsboligen ble ombygget til enebolig.



UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:

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

Takstein med stedvis mye mose.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Mose foringer levetiden på taktekket og bør fjernes.

Taktekking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekkes med selvbygger takpapp med undertak av takbord eller plater.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Undertak og taktekket har snart brukt opp sinn naturlige levetid (30 år) Sprekker i taktekket rundt stolper.

Konsekvens/tiltak

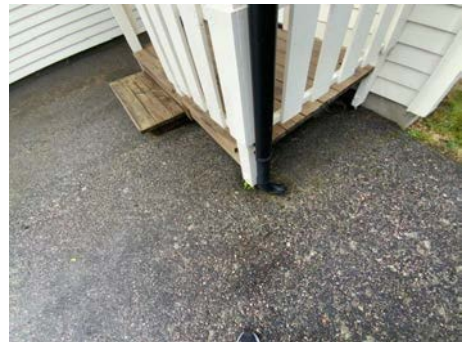
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Det må påregnes og skifte taktekket i snarlig fremtid.

Tilstandsrapport



Sprekker i taktekket rundt stolper.



TG 2 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner, nedløpsrør og beslag fra byggeår, med noe skjevheter og mindre skader som snart har gått ut på sinn naturlige levetid.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Noe oppgraderinger av takrenner og beslag må påregnes etter behov. Fuger/tetting ved taggjennomføringer bør kontrolleres årlig.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjonen er bindingsverk med utvendig kledning av liggende malt panel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Noen oppgraderinger må påregnes etter behov.



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er en plassbygget saltakkonstruksjon av taksperer, med litt lufting fra den ene gavlen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Noe synlige avvik på undertaket oppe på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lokal utbedring bør utføres.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Området med synlige fuktskader og tagjennomføringer bør kontrolleres nærmere og utbedres etter behov.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Noe råteskader i takbord på nedsiden av pipe.



Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

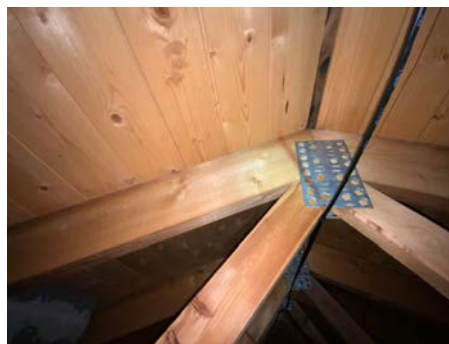
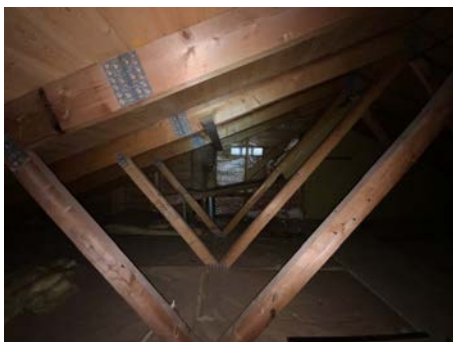
Takkonstruksjonen består av prefabrickerte takstoler med lufting fra gesims.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.



TG 2 Vinduer

Vinduer av eldre dato med noe varierende slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vindu med noe fuktmerker innvendig etter kondens og noe begrenset gjenstående levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes løpende vedlikehold av vinduer, vinduer som gått ut på sin naturlige levetid må påregnes og skiftes etter behov.



Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer - 2

Noen nyere vinduer med normal slitasje.



TG 2 Dører

Nyere inngangsdører og terrassedører med eldre kjellerdør under terrassen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Kjellerdør med noe avvik, resten av dører av grei kvalitet

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe overflatebehandling og reparasjon/justering av dører må påregnes etter behov.



Kjellerdør av eldre dato.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassedekke og bjelker i impregneret treverk med rekkverk i beiset treverk samt balkong med dekke av takpapp og malt rekkverk. Litt råteskader i søyler og bjelke.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
 - Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Noe slitasje/sprekker i terrassedekke og membran har brukt opp over halvparten av sinn naturlige levetid.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Noe oppgraderinger av terrassen må påregnes.



TG 3 Utvendige trapper

Trapper av betong og trapp av impregneret treverk og rekkverk av malt treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Overflater med noe alder, bruksslitasje og sprekker i betongen samt at det mangler noe rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Påviste skader må utbedres.

Noe oppgraderinger av trapper må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Boligens innvendige flater er hovedsakelig fra byggeår med normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater med noe bruks og aldersslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Grad av rehabiliteringsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Gulv kan avrettes etter behov, men fungerer greit som det er.

TG 2 Radon

Boligen er oppført før det ble krav til radonsikring.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen er utført med pipeløp av mur eller teglstein og elementpipe på den nyeste delen, med flere ildsteder.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det mangler plate under den ene feieluka i gangen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Ildsteder og pipe bør kontrolleres av feier.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Synlig grunnmur og betonggulv i det meste av kjelleren med noe saltutslag/fukt på vegger.

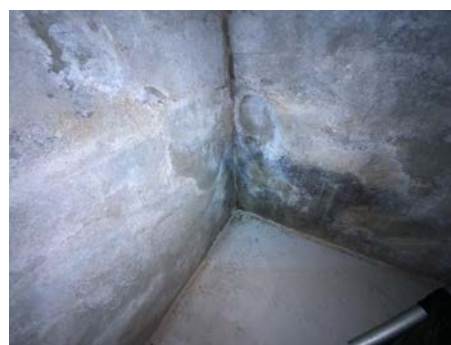
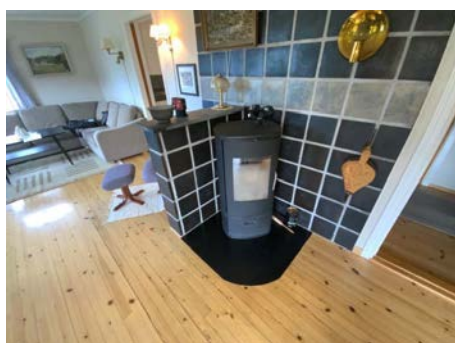
Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

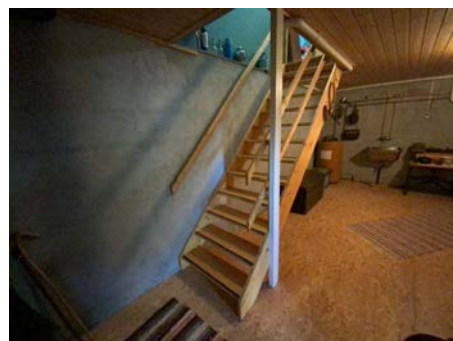
Med tanke på synlige saltutslag på tilgjengelig grunnmur, må det påregnes avvik i eventuelle utforede vegger og oppforet gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



Tilstandsrapport



! TG 3 Innvendige trapper

Malte og lakka trapper fra byggeår mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.

Trapper med noe manglende sikring etter dagens krav.

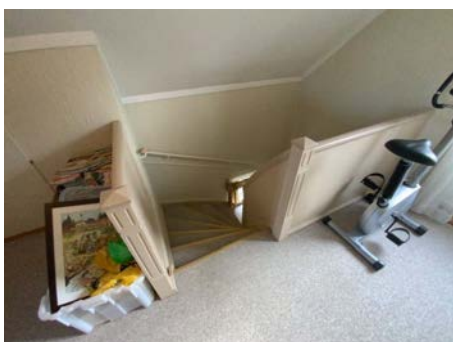
Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

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

Noen oppgraderinger av trapper må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 1 Innvendige dører

Dører av varierende alder og kvalitet.



Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Bad fra byggeår med belegg på gulv og baderomsplater på vegger med ventilasjon fra ventil i taket.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Badet fungerer greit med dagens standard, men det må påregnes og oppgradere badet innen kort tid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke nødvendig da det meste av røropplegg er synlig under badet.



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom med belegg på gulv og vegger med murpuss og panel, ventilasjon fra ventil i yttervegg. Det er tilnærmet slett gulv, uten oppkant på belegg på vegger og ved dører, ellers normal slitasje på overflater og utstyr.

Vurdering av avvik:

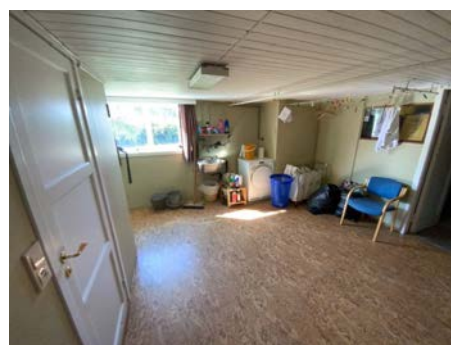
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Vaskerommet fungerer greit med dagens standard, men det må påregnes og oppgradere rommet etter behov.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking ikke nødvendig da det meste av røropplegg er synlig.



KJELLER > BAD

! TG 3 Generell

Bad fra byggeår med belegg på gulv og baderomsplater på vegger med ventilasjon fra vifte i yttervegg.

Vurdering av avvik:

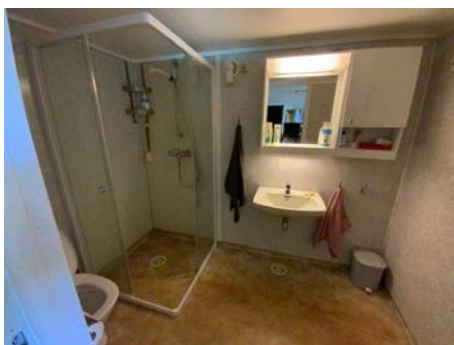
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Badet fungerer greit med dagens standard, men det må påregnes og oppgradere badet innen kort tid.

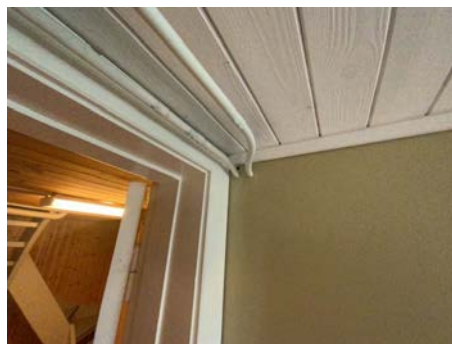
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke nødvendig da noe av røropplegg er synlig.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN 2

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte fronter og laminat benkeplate. Frittstående hvitevarer og ventilator i skap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkeninnredning med noe aldersslitasje.

Noe oppgraderinger må påregnes etter behov.



ETASJE > KJØKKEN 2

! TG 1 Avtrekk

Ventilator i skap.

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite folierte fronter og laminat benkeplate. Frittstående hvitevarer og ventilator i skap.

Vurdering av avvik:

- Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



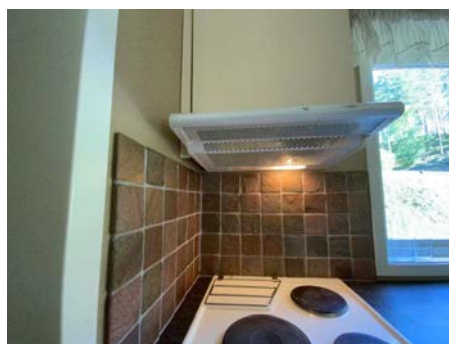
Noe fuktmerker.



ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyr.



SPESIALROM

ETASJE > TOALETROM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med wc, vask og vifte i yttervegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

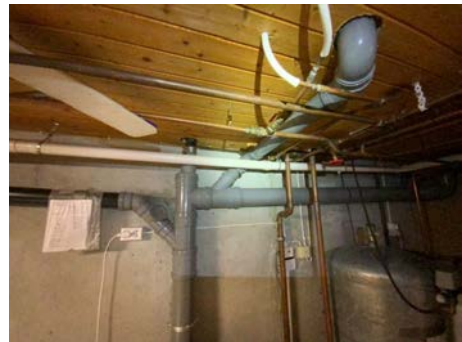
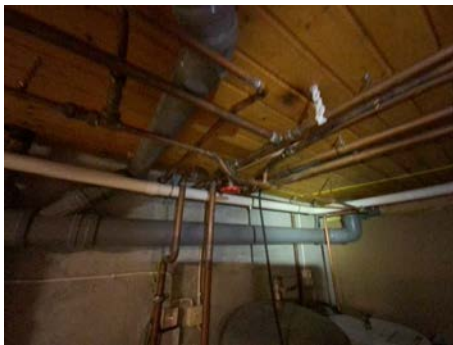
Vannrør av kobber fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra ventiler i vinduer og yttervegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmesentral

Varmepumper i stuer.

Årstill: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2 Avløpsrør

Synlige deler av avløpsledninger er av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken står i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannstank bør skiftes når badet oppgraderes.



TG 2 Varmtvannstank - 2

Varmtvannstanken står i kjelleren.

Årstall: 1997 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Elektrisk anlegg

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

Sikringsskaper fra byggeår med automatsikringer og jordfeilbryter.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1978
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

Tilstandsrapport

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

11. 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



TG 3 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 forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat fra byggeår og røykvarsler i tak.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'



Tilstandsrapport

Ingen synlig fuksikring av grunnmurens tilbakefylte sider.

Vurdering av avvik:

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

Antatt påsmurt fuksikring fra byggeår som er pusset over utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Tiltak for redreting rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det må eventuelt graves opp rundt grunnmuren og dreneres/fuksikres.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong og antatt lettklinkerblokker direkte på støpt såle.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er noe sprekker i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Såne sprekker oppstår normalt 2-3 første år og hvis det er tilfelle har grunnet mest sannsynlig satt seg.

TG 2 Terrengforhold

Tomten består av skrånende terreng med varierende fallforhold ved grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.



Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår
1960

Kommentar
Antatt byggeår

Standard

Uthuset holder en grei standard, men er ikke helt fagmessig utført.

Vedlikehold

Overflater har noe etterslep av vedlikehold.

Beskrivelse

Uthus med støpt såle, ringmur/grunnmur i Leca og betong, bindingsverk med utvendig liggende og stående malt trekledning. Åstak konstruksjon tekket med stålplater av varierende alder og kvalitet. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vinduer, dør og porter i malt treverk.

Overflater med stedvis noe større bruksslitasje og sprekker i grunnmur.

Noen kommende oppgraderinger må påregnes.

Grillbu



Anvendelse

Byggeår
2000

Kommentar

Standard

Grillbu som holder en normal god standard.

Vedlikehold

Overflater er greit vedlikeholdt.

Beskrivelse

Grillbu med ringmur av betong, bjelkelag og tregulv, bindingsverk med utvendig liggende beiset trekledning. plassbygde takstoler med takbord tekket med takstein. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vinduer i malt treverk. Overflater med normal slitasje.

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

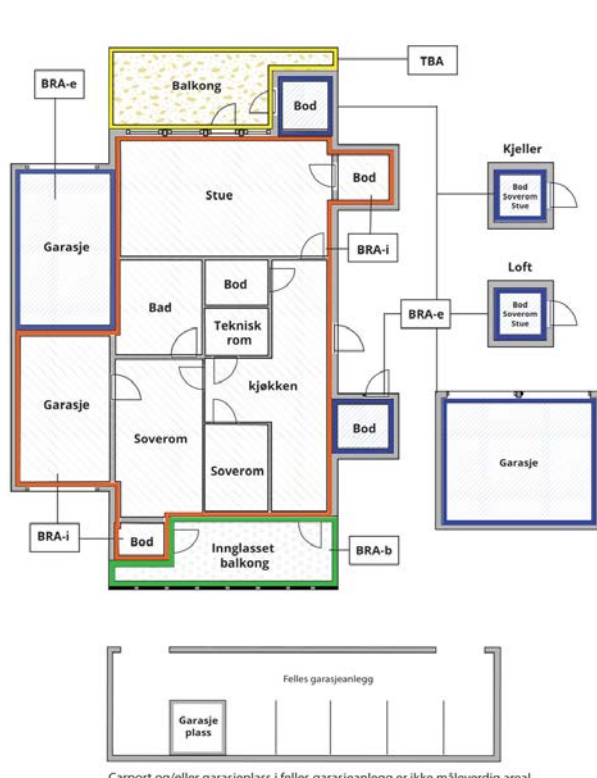
Hva er måleverdig areal?

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 målbar 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 byggningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	59			59	15
Etasje	148			148	28
Kjeller	128			128	
SUM	335				43
SUM BRA	335				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		
Etasje	Stue , Kjøkken , Entré , Gang , Toalettrom , Trapperom , Gang 2, Kontor , Bad/vaskerom , Stue 2, Kjøkken 2, Trapperom 2, Vindfang		
Kjeller	Bod , Gang , Vaskerom , Bad , Verksted , Lagerrom , Gang 2, Gang 3, Soverom , Soverom 2, Bod 2		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Tomannsboligen er åpnet opp og brukes som enebolig.

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:

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje		108		108	
Loft		61		61	
Etasje		67		67	
SUM		236			
SUM BRA	236				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Bod , Garasje , Garasje 2, Garasje 3, Garasje 4	
Loft		Lagerrom	
Etasje		Gang , Lagerrom , Verksted , Bod	

Kommentar

carport: 22m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Grillbu

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		11		11	
SUM		11			
SUM BRA	11				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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)
Tomannsbolig	311	24
Uthus	0	236
Grillbu	0	11

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2024	Lars Tore Mesel	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4219 EVJE OG HORNNES	50	8		0	38895.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Arendalsvegen 277							
Hjemmelshaver Galteland Gudrun							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2024	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Tegninger			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 befaringsstidspunktet. 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 elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GE1916>

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

Egenerklæring

Arendalsvegen 277, 4735 EVJE

17 Aug 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Arendalsvegen 277

Postadresse

Arendalsvegen 277

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐

Ja

☒

Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒

Ja

☐

Nei

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

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

☒

Fullmaktshaver fyller ut alene

☐

Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

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

Jeg har bodd på småbruket fra mine foreldre flyttet inn i mars 1980 til jeg flyttet ut i juli 1995. Har naturligvis besøkt mine foreldre jevnt siden den gang og frem til i dag.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐

Ja

☒

Nei

Når kjøpte eieren boligen?

1979

Har eieren selv bodd i boligen?

☒

Ja

☐

Nei

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

Fra mars 1980 til august 2024, altså over 44 år.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Eika Forsikring AS-75



Informasjon om selger

Hovedselger

Galteland, Rune

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

30+

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bjørnara var rørlegger og Langeland var elektriker.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bjørnara, Langeland

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Min far bygde badet i kjelleren på siste del av 80-tallet. Rørlegger var Bjørnara, og elektriker var Langeland.

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2005

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☒ Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Min far restaurerte badet i hovedhuset tidlig 2000-tall. Bjørnara var rørlegger og Langeland utførte el-



arbeider.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bjørnmarå, Langeland

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja

☒ Nei

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

Min far reiv det gamle badet, la fliser og innredning i det nye.

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**

1995

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært

☒ Ufaglært

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

Byttet undertak på hovedhuset mot nord.

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

1995

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært

☒ Ufaglært

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

Satt inn vindu mot tunet i stua

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2010

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært

☒ Ufaglært

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

Sammen med KW-bygg ble alle tre verandadører byttet ca 2010.

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

KW- bygg

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**



☐ Ja ☒ Nei

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

Min far reiv ut de gamle.

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

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

30+

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

8.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

I forbindelse med bygging av påbygget i ca. 1979-1980 ble det utført dreneringsarbeider.

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

2000

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Begge sikringsskap ble byttet til automatsikringer. Usikker på når dette ble gjort. Men det står nok noe i skjema i sikringsskapene.



10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Langeland

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

Spesifiser hvilken type

Boret brønn

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2016

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

16.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Montert ny ovn i hovedhuset for ca. 8 år siden.

16.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.2.2 Årstall

2019



16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montert varmepumpe hovedhus

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

EVTEK

16.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

16.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.3.2 **Årstall**

2019

16.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montert varmepumpe i tilbygget, ca 5 år siden.

16.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

EVTEK

16.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Sprekker i noen garasjegulv og noen steder i lecavegg i påbygd garasjedel.

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?

Av og til mus på loft. Men disse er fanget i musefeller og har ikke gjort skade.

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

30+

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☒ Ufaglært

25.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Flåt hadde tømrerarbeidet på garasjene.

25.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Flåt

25.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

25.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Traktorgarasjer (2 løp) bygd på i 1986 av eier sammen med faglært byggmester Flåt. Min far gjorde støpe- og murerarbeidene.

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

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

12.04.2021 er siste måling av vann, og da var radonkonsentrasjonen 70 BQ /L.



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

Andre opplysninger

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Min far har utført mye arbeid på småbruket og jeg vil anta det er sannsynlig at han kan ha utført arbeid som i enkelte tilfeller burde ha vært utført av faglærte. Men som regel har han jobbet sammen med faglærte.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Eiendommen består av bolig med tilbygg, låve med 4 garasjer, 2 garasjer nedenfor veien, lekehytte.

Eiendommen har boret brønn fra 1979, og septiktank.

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 93944771

Egenerklæringsskjema

Name

Galteland, Rune

Date

2024-08-17

Identification

 Galteland, Rune



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

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/kommenter):
☐ Kjøleskap / kombiskap ☐ Frysenskap / -boks ☒ Komfyr/stekeovn/koketopp
☒ Oppvaskmaskin ☒ Annet: Oppvaskmaskin i hovedbolig følger ikke med.
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmepumper 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 musikkinstallasjon.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkinstallasjon 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, persienner** 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, krokhangte 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 gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

Kjellere i bolig: Lagerhyller som er demonterbare, følger ikke med.
Veggmontert strykebrett i skap følger ikke med. Arbeidsbenk i verksted
følger ikke med.

Uthus og garasjer: Lagerhyller som er demonterbare, følger ikke med. Alle
arbeidsbord, snekkerbenk og trykkpumpe vann m/tilbehør, følger ikke med.

1989 Iseki 4451 traktor som er kjøpt for å passe til uthus og garasjer kan
kjøpes av kjøper for et tillegg på kr. 120.000. Traktor har frontlesser,
snøskuffe, jordskuffe, bakskuffe, vinsj, høysvans, silosvans og kjettinger.
Traktor fikk nytt batteri i fjor. Lite brukt de siste år, storservice hos Lantz
auto i 2019. Robotklipper, som er ny i sommer (2024) kan kjøpes av kjøper
for et tillegg på kr. 40.000.

Noe løsøre i bolig og uthus kan eventuelt følge med etter avtale mellom
selger og kjøper. Alt løsøre i de to garasjene nedenfor hovedveien følger
med, med unntak av traktor utstyr.

29.08.24

Sted/dato

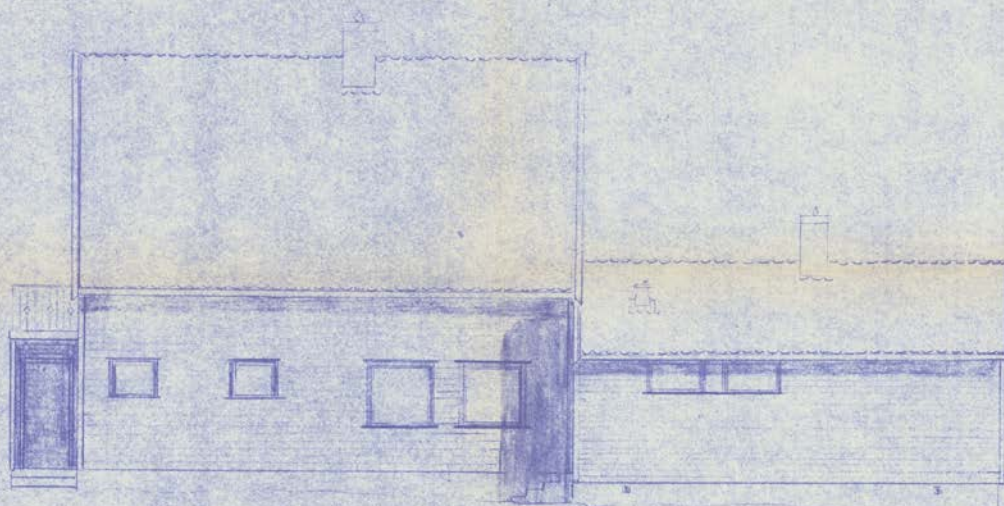


Selgers signatur

Selgers signatur

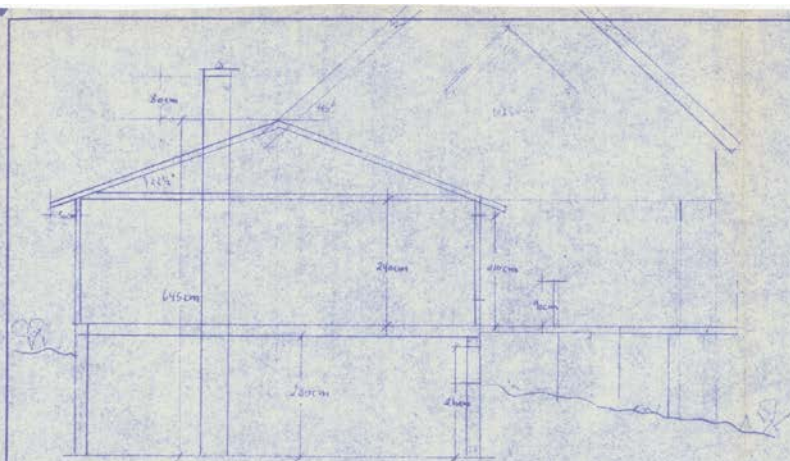


5

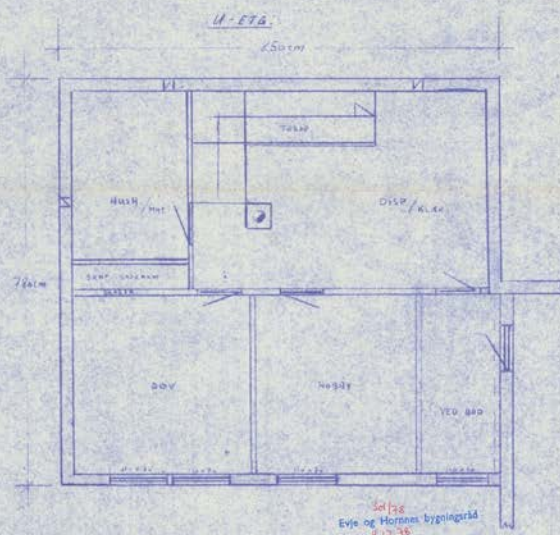
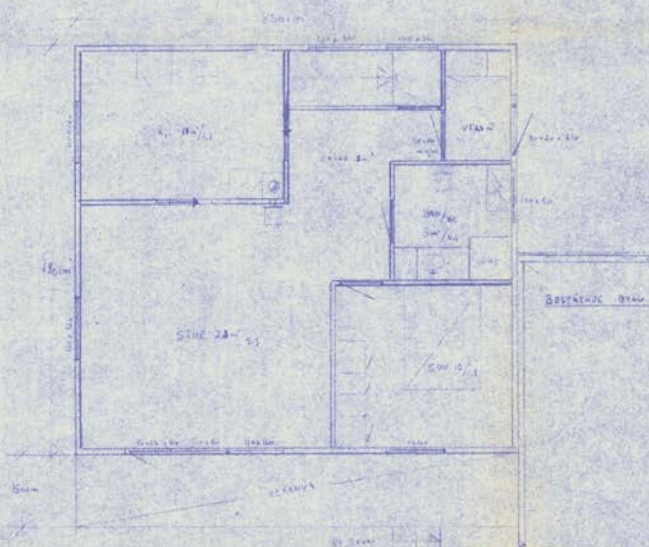


301/98
Eyle og Hornes bygningstid
412/98
papir

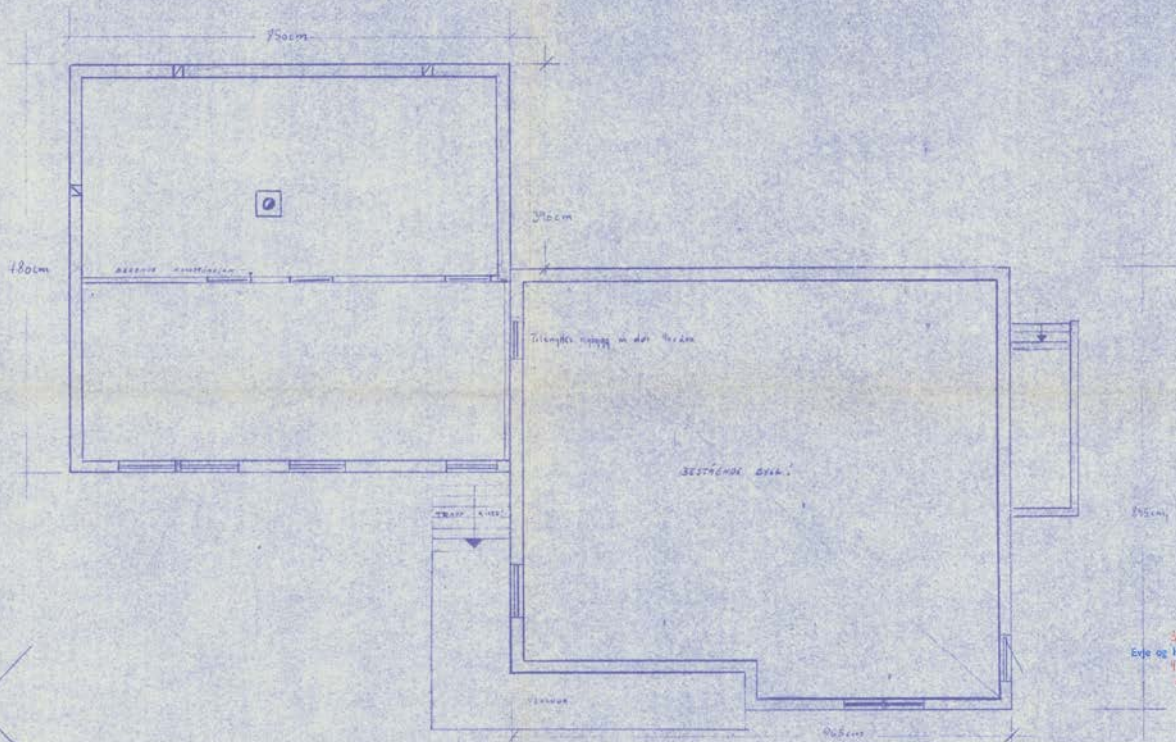
TILBUD PÅ ARBEJDE KORLE KALTSTAD EYLE	1:50	Illustration av	Tegning
		Tegning av	0479
			DATA
TILBUD NORDST		Byggeskisse	
		Illustration av	



1. E.T.G.



TILBYG PÅ KVEGANG RØD GÅTILAND. EVJE	Skala: 1:50 Tegnet af: G. H. H. H. Dato: 1/10/11
PLANER & SNITT TILBYG.	Tegnet af: G. H. H. H. Dato: 1/10/11



Sol 1/10
Ejle og Hørsholm bygningsark
1.12.95
CHW

TIL BYEN OG KNEBØLLE ROALD GARTLAND EVLJ.	Målestok		Side	
	1:50		1/10	
GRUNDRIS	Dato		1/10-95	
	Bygget		1/10-95	



Sak nr. 21/79

Ark.nr. 413

Jnr. 2620

Reg.nr. 59/78

Omdisponering.

Roald Galteland søker om å dele fra en parsell på 0,1 dekar dyrka jord fra gnr.50, bnr. 8 i Evje og Hornnes.

Søknaden er den 18.12.1978 behandlet i jordstyret som uttaler:

A. Arealet saka gjeld:

1. Storleik: 0,1 da.
2. Arealfordeling og kar.:
 - a. Dyrka jord 0,1 da.
3. Lægje: sjå kart.
4. Parsellen er tenkt nytta til tilbygg for bustadhus.

B. Hovedbruket saka gjeld:

1. Namn: Galteland. gnr. 50, bnr. 8.
2. Eigar: Roald Galteland
3. Arealforde ling og karakteristikk:

a. Dyrka jord	15 da.
e. Anna areal	30 "
	45 da
4. Kar. av husa:
Både våningshus og uthus er i god stand.
6. Kar. av jordvegen:
Hovedjordart på garden er mold.
Driftstilhøva er lette.
7. Prod. på garden: Høy.

Innstilling:

I samsvar med jordlova § 55 har en ingen merknad til omdisponeringa.

Enstemmig vedtatt.

V E D T A K:

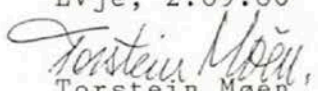
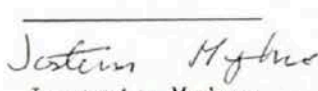
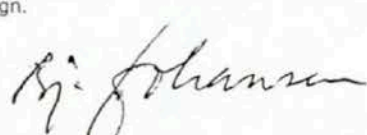
I samsvar med § 54 i jordloven samtykker fylkeslandbruksstyret i omdisponering som omsøkt.

For fylkeslandbruksstyret

Kåre Nyhus
formann

Arne Eskilt
fylkeslandbrukssjef

Gjenpart av protokoll sendt 2// 1979 til Roald Galteland og
Evje og Hornnes bygningsråd, 4660 Evje.

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Evje og Hornnes	Bygningsrådet	teknisk kontor	23.09.86
Sak nr.			
120/86	Byggherre: Roald Galteland, Galteland, 4660 Evje		
Søknad om bygging av redskapsbu på gnr. 50 bnr. 8.			
Bruksareal: 26,25 m ²			
Anmelder: Roald Galteland			
Ansvarshavende: " "			
Fremlagt:			
Søknad om byggetillatelse i 2 eks.			datert: 22.08.86
Søknad om avsvarsrett			" : 22.08.86
Skisse av redskapsbu			
Søknad om dispensasjon fra byggegrensebestemmelsene er sendt til vegsjefen i Aust-Agder.			
Forslag til vedtak:			
Bygningsrådet godkjenner byggemeldinga på de generelle vilkår som følger vedlagt, og ellers på vilkår av at:			
- Byggemeldingsgebyr kr 167,- må betales til kommunekass. i Evje og Hornnes kommune før byggestart.			
- Vegsjefen innvilger dispensasjonssøknaden.			
Evje, 2.09.86			
 Torstein Møen teknisk sjef			
 Jostein Myhre			
Forslaget ble enstemmig vedtatt.			
Dette vedtak kan påklagast til fylkesmannen i Aust-Agder fylke. Klagefristen er 3 veker frå den dag vedtaket vert motteke. Eventuell klage må sendast til teknisk etat i Evje og Hornnes kommune. Det må gjevast opp kva for eit vedtak det klagast over og årsaka til klaga.			
Sign.	Utskrift sendt til		
	Roald Galteland, Galteland, 4660 Evje <u>arkiv.</u>		

Ark. 511
J.br. 2083/79

FH/SV

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr. 2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.)		
Galteland		50/ 8		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Påbygg	Bustad	13.08.78	4.12.78	301/78
Byggherre	Adresse		Tlf.	
Roald Galteland	4660 Evje			
Anmelder	Adresse		Tlf.	
Roald Galteland	4660 Evje			
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Arbeidet må være utført innen:

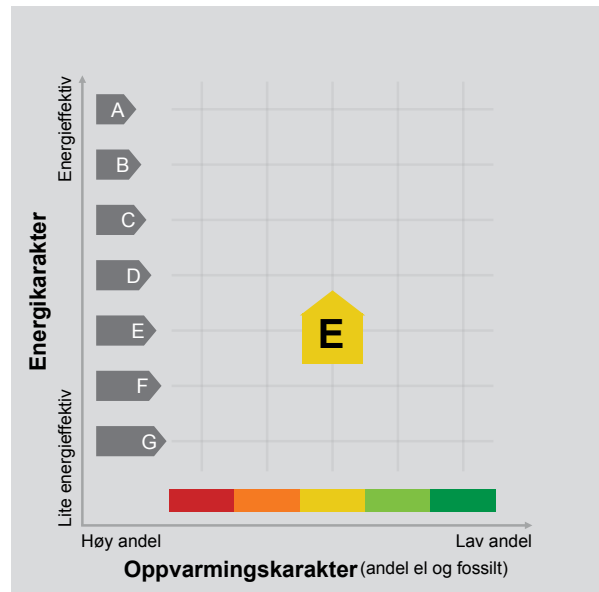
Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Evje, 17.12.79	Evje og Hornnes kommune Teknisk kontor <i>Forsstem Moen</i> Underskrift

Sendes til	☒ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeskyldmyndighet ☐
------------	---

ENERGIATTEST

Adresse	Arendalsvegen 279
Postnummer	4735
Sted	EVJE
Kommunenavn	Evje og Hornnes
Gårdsnummer	50
Bruksnummer	8
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	167803229
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2024-18898
Dato	03.09.2024



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

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

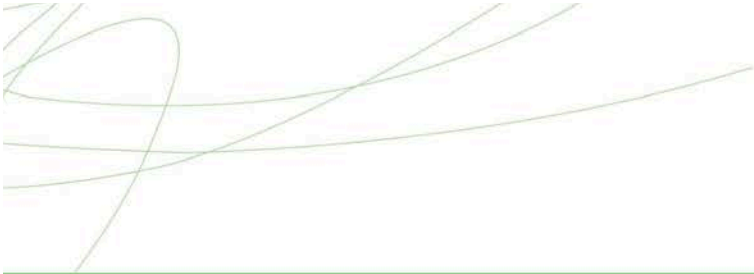
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

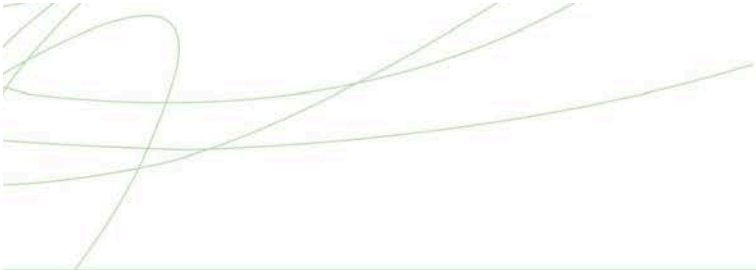
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Etterisolering av yttervegg**

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

- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Montering tetningslister**

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.

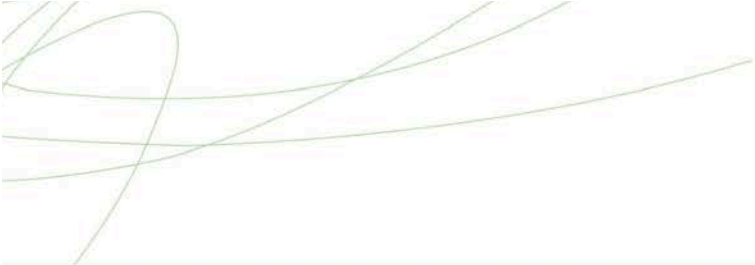
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1980
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	130
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon





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. **24 24 08 95** 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. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 7: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: 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.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 17: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 18: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på elektriske anlegg

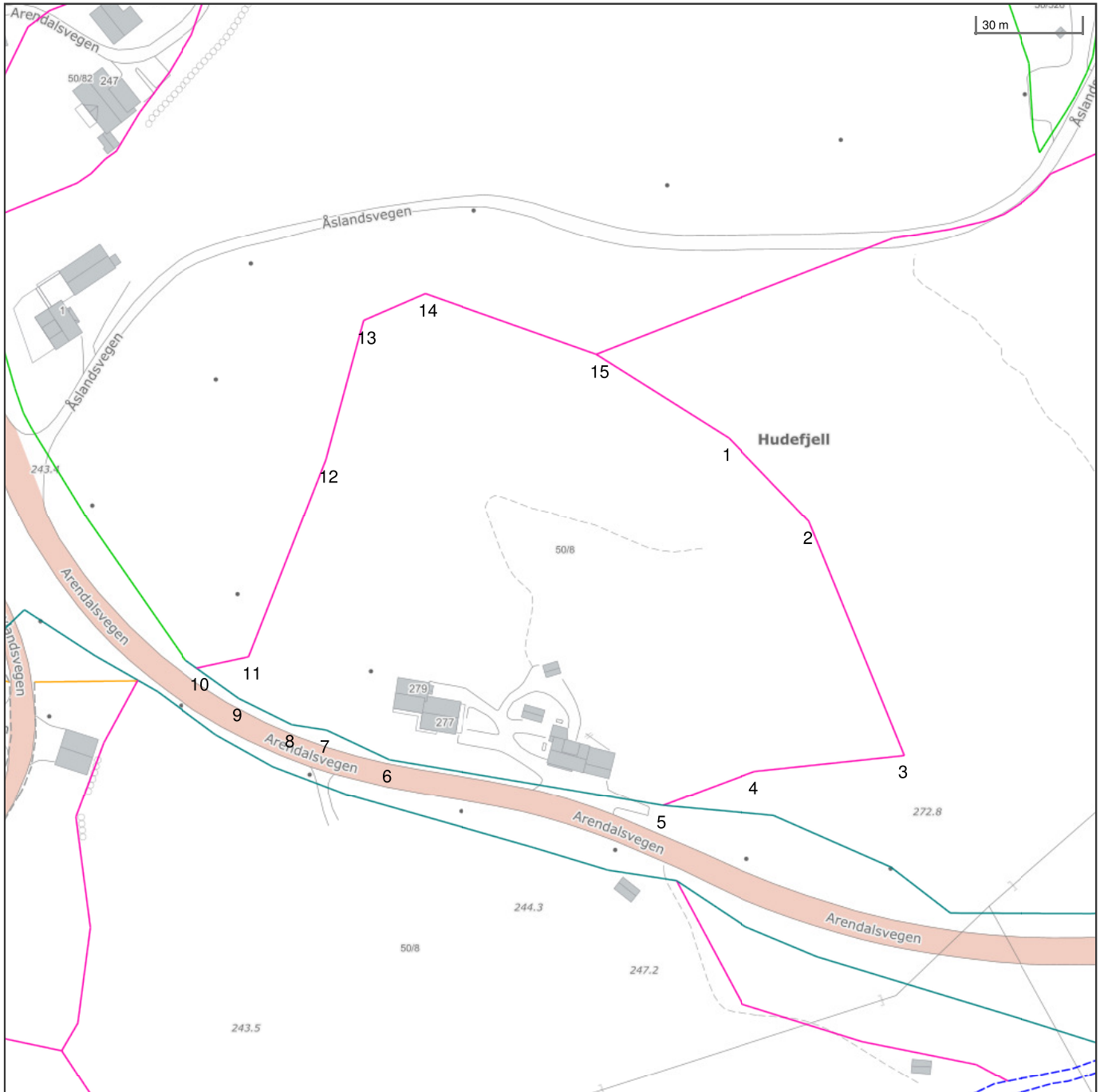
Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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.



Eiendomskart for eiendom 4219 - 50/8//

Teig 1 av 2 (hovedteig)



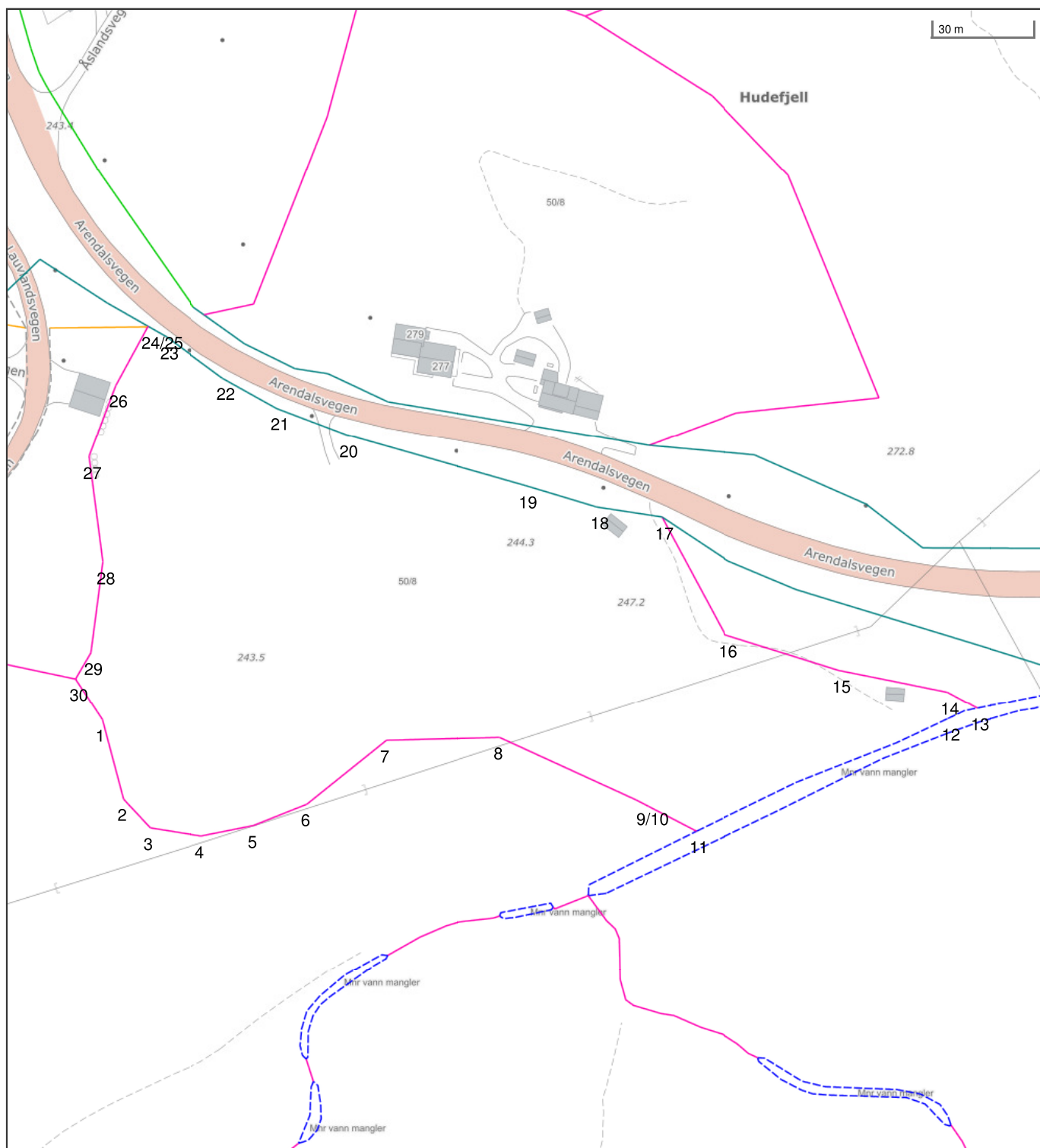
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

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

Teig 1 av 2 (hovedteig)

Areal		17 955,20 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6493360,37	Øst	432741,82
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i		Grensepunkttype	Lengde	Radius	
1	6493456,01	432783,45	200 cm	Ikke spesifisert (IS)		Stein eller røys (55)	44,79		
2	6493431,88	432805,87	200 cm	Ikke spesifisert (IS)		Stein eller røys (55)	32,94		
3	6493364,8	432831,94	200 cm	Ikke spesifisert (IS)		Ukjent (97)	71,97		
4	6493360,99	432789,09	200 cm	Ikke spesifisert (IS)		Stein eller røys (55)	43,02		
5	6493351,68	432762,81	15 cm	Jord (JO)		Rør (54)	27,88		
6	6493366,12	432684,83	15 cm	Jord (JO)		Rør (54)	79,31		
7	6493374,87	432667,04	15 cm	Jord (JO)		Rør (54)	19,83		
8	6493376,58	432657,18	15 cm	Jord (JO)		Rør (54)	10,01		
9	6493384,26	432642,26	15 cm	Fjell (FJ)		Bolt (52)	16,78		
10	6493393,12	432630,31	15 cm	Ikke spesifisert (IS)		Ukjent (97)	14,88		
11	6493396,06	432645,2	200 cm	Ikke spesifisert (IS)		Stein eller røys (55)	15,18		
12	6493451,78	432668,15	200 cm	Ikke spesifisert (IS)		Stein eller røys (55)	60,26		
13	6493491,23	432679,6	200 cm	Ikke spesifisert (IS)		Stein eller røys (55)	41,08		
14	6493498,55	432697,3	200 cm	Ikke spesifisert (IS)		Stein eller røys (55)	19,15		
15	6493480,46	432745,92	200 cm	Ikke spesifisert (IS)		Stein eller røys (55)	51,88		

Teig 2 av 2



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	□ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 2 av 2

Areal		20 940,50 m²		Arealmerknad		Hjelpelinje vannkant			
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6493301,99	Øst	432668,64
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6493272,54	432597,74	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	14,65			
2	6493248,7	432603,63	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	24,56			
3	6493240,01	432611,48	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	11,71			
4	6493237,3	432626,72	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	15,48			
5	6493240,18	432642,49	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	16,03			
6	6493246,24	432658,53	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	17,15			
7	6493264,89	432682,62	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	30,47			
8	6493265,17	432716,56	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	33,94			
9	6493245,82	432757,04	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	44,87			
10	6493243,77	432760,84	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,32			
11	6493236,2	432774,92	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	15,99			
12	6493268,5	432850,95	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	82,66			
13	6493271,48	432859,81	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	9,41			
14	6493276,48	432850,83	200 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	10,28			
15	6493283,58	432818,43	200 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	33,17			
16	6493294,77	432784,54	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	35,69			
17	6493330,2	432766,24	15 cm	Jord (JO)	Rør (54)	39,88			
18	6493333,51	432746,77	15 cm	Jord (JO)	Rør (54)	19,75			
19	6493340,3	432725,53	15 cm	Jord (JO)	Rør (54)	22,30			
20	6493356,51	432672,06	15 cm	Jord (JO)	Rør (54)	55,87			
21	6493364,7	432651,57	15 cm	Jord (JO)	Rør (54)	22,07			
22	6493374,07	432635,45	15 cm	Jord (JO)	Rør (54)	18,65			
23	6493386,68	432618,94	15 cm	Jord (JO)	Rør (54)	20,77			
24	6493389,98	432613,38	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,47			
25	6493389,79	432613,28	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	0,21			
26	6493372,37	432603,42	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	20,02			
27	6493351,26	432595,09	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	22,69			
28	6493319,78	432598,67	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	31,68			
29	6493292,67	432594,63	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	27,41			
30	6493284,91	432589,9	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	9,09			



Grunnkart

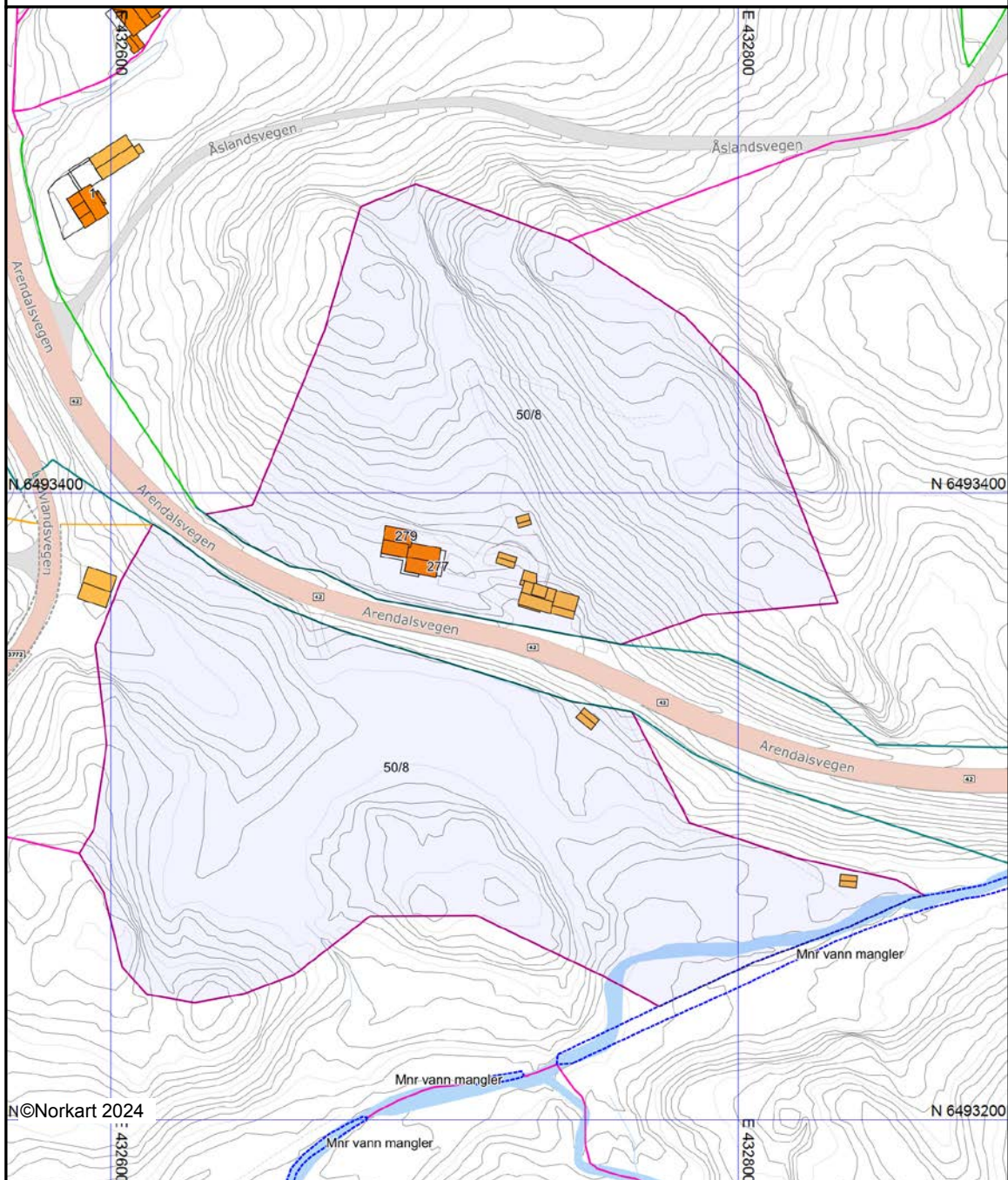
Eiendom: 50/8
Adresse: Arendalsvegen 277
Dato: 13.08.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32

vje og Hornnes kommun

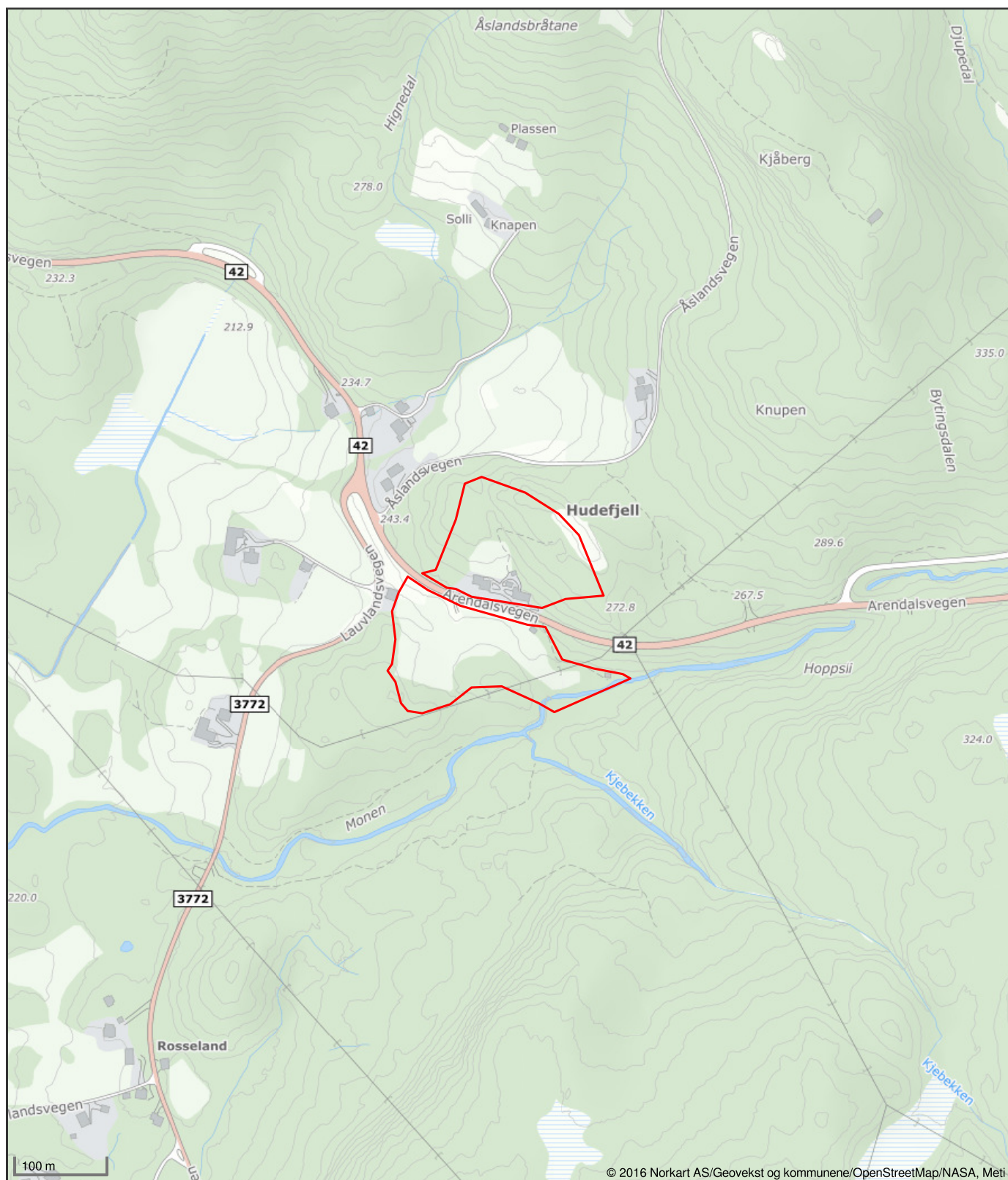
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje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



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



Oversiktskart for eiendom 4219 - 50/8//

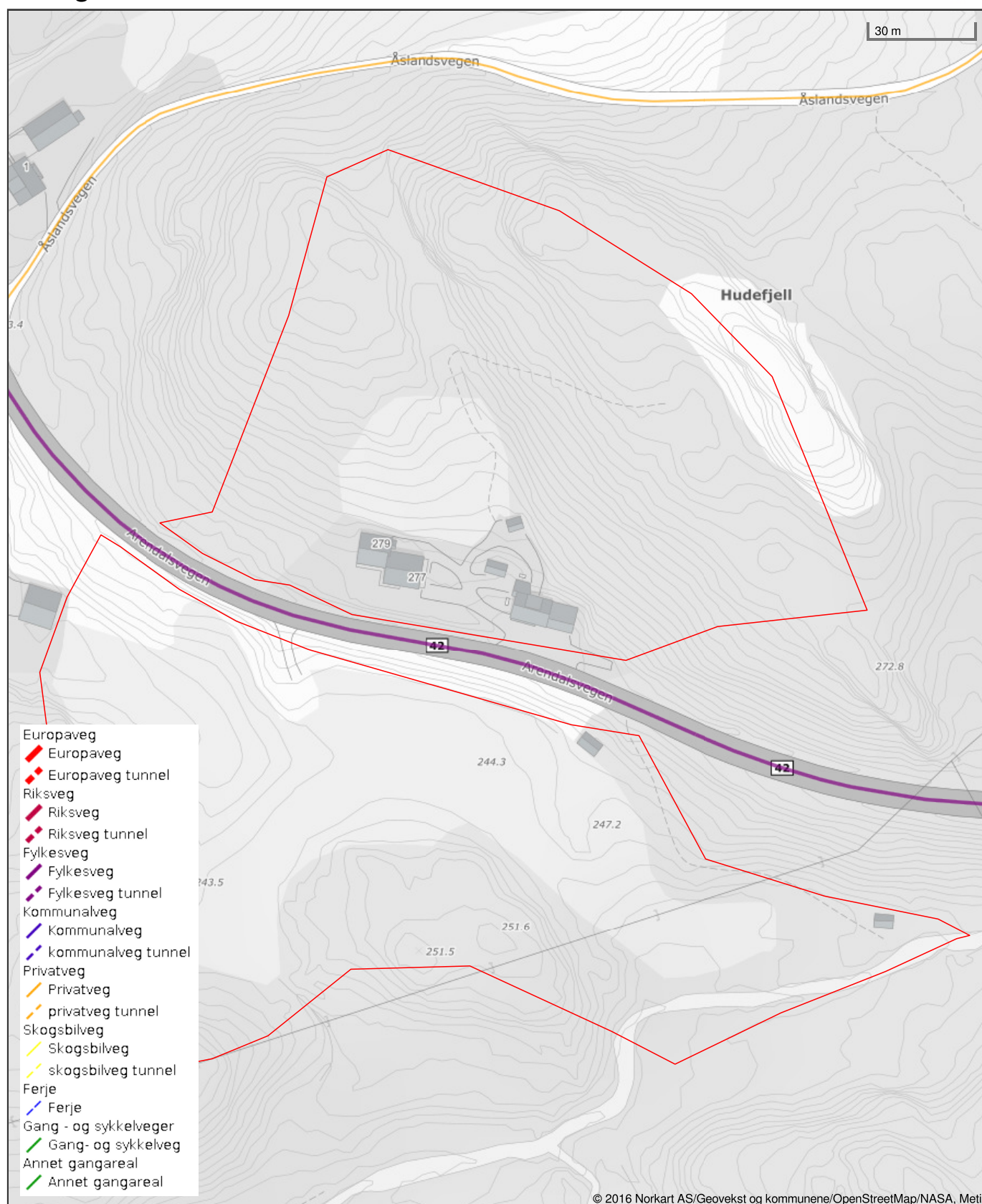


© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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



Vegstatuskart for eiendom 4219 - 50/8//



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.



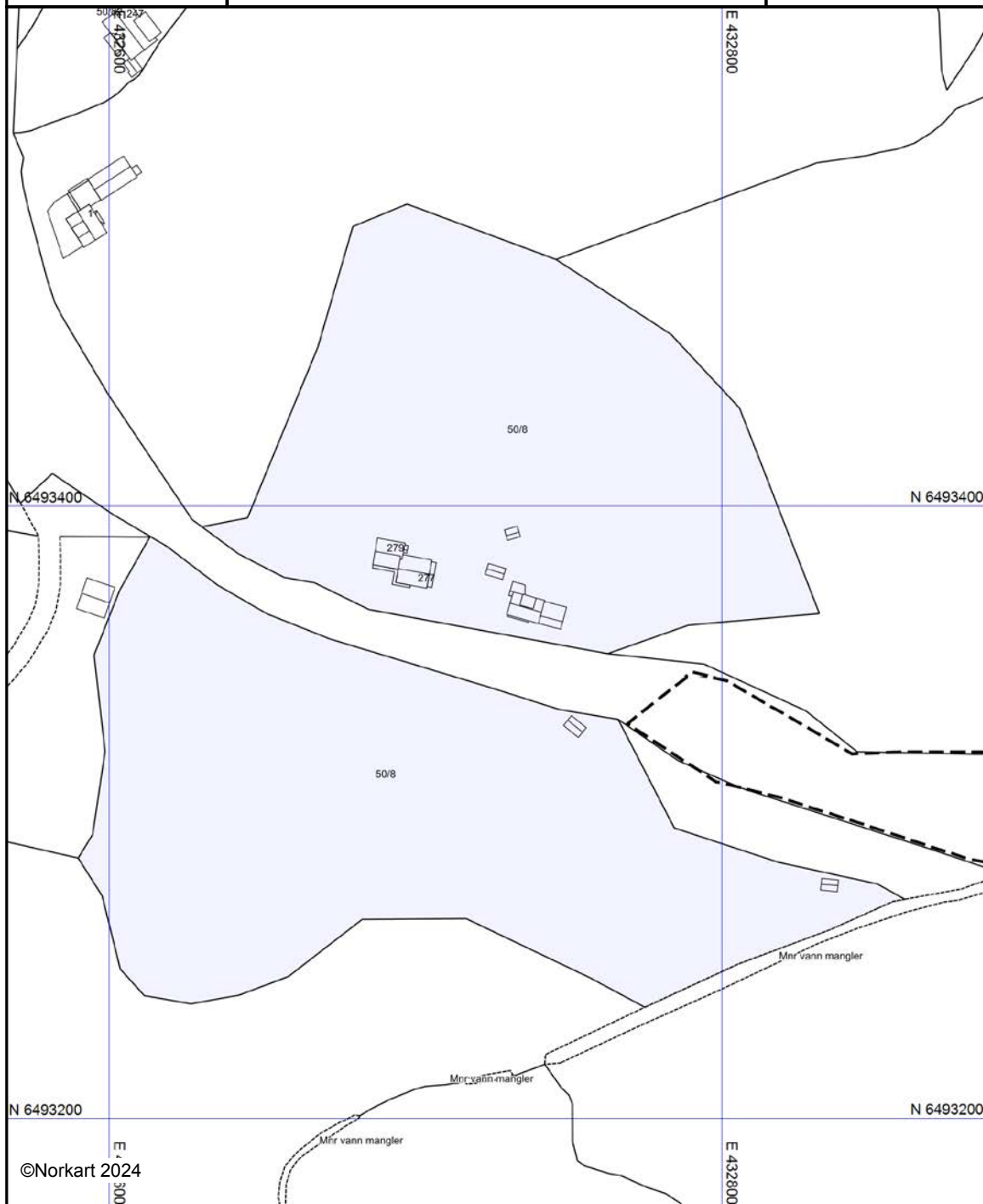
Reguleringsplankart

Eiendom: 50/8
Adresse: Arendalsvegen 277
Utskriftsdato: 13.08.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32

vje og Hornnes kommun



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20

 Regulerings- og utbyggingsplanområde

 Planens si avgrensing



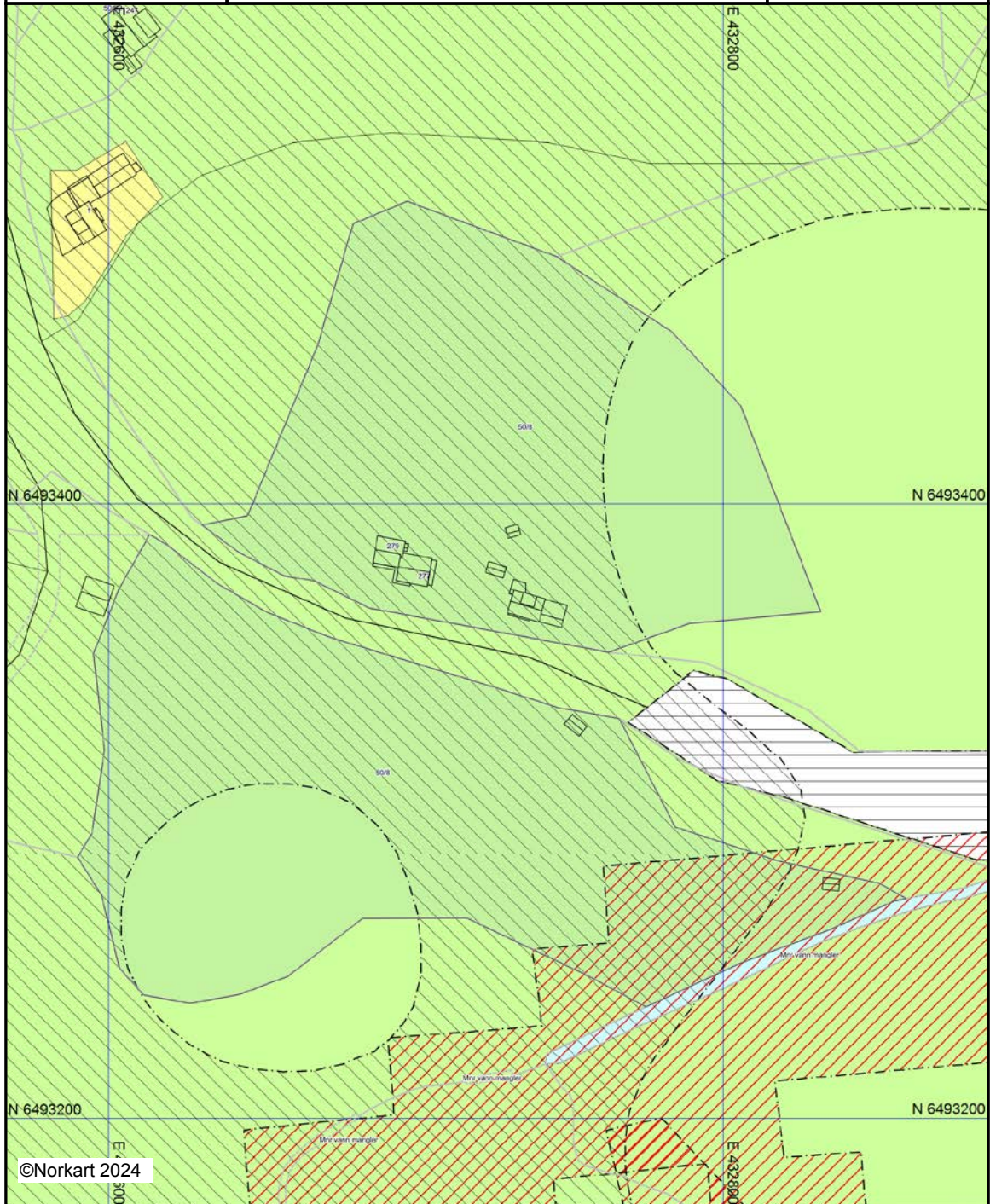
Kommuneplankart

Eiendom: 50/8
Adresse: Arendalsvegen 277
Utskriftsdato: 13.08.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32

vje 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

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

 Boligbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfu

 LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

 Faresone - Ras- og skredfare

 Faresone - Flomfare

 Støysone - Gul sone iht. T-1442

 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

 Faresone grense

 Støysonegrense

 Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Fjernveg - nåværende

 Hovedveg - nåværende

 Adkomstveg - nåværende

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	GALTELAND	Beregnet areal	38895.7
Etablert dato	01.11.1854	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	10.07.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.4	Antall teiger	2
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant		

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	50/8
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Arealoverføring	02.05.2016	14/598		50/6 (-279,4), 600/42 (279,3)
Oppmålingsforr./arealoverf.	14.09.2016	16/69632		18/5, 34/4, 50/8, 50/82, 56/177
Fullføring av midlertidig forretning DL	13.02.2012			50/6 (1302859)
Kartforretning	13.02.2012			0937-Mnrvannmangler, 0937-51/9, 0937-51/20, 50/1, 50/2, 50/5, 50/8, 50/10, 50/16, 50/57, 50/82, 50/97, 50/113, 50/426, 50/496, 50/507, 50/509, 50/526, 50/528, 50/591, 50/592, 50/593, 51/1, 51/5, 51/10, 52/9, 56/47, 56/177, 600/42, 601/292
Skylddeling	01.11.1854			50/7, 50/8
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6493360.37	432741.82	0	Ja	17955.2	
Eiendomsteig	6493301.99	432668.64	0	Nei	20940.5	Hjelpelinje vannkant (VA)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GALTELAND GUDRUN F130250*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	ARENDALSVEGEN 277 4735 4735 EVJE	Bosatt (B)

Adresser

Vegadresse: Arendalsvegen 277

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4735 EVJE	Kirkesogn	05050204 Evje og Hornnes
Grunnkrets	105 Åneland	Tettsted	
Valgkrets	1 Evje		

Vegadresse: Arendalsvegen 279

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4735 EVJE	Kirkesogn	05050204 Evje og Hornnes
Grunnkrets	105 Åneland	Tettsted	

Valgkrets	1 Evje		
-----------	--------	--	--

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	167803229		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Tatt i bruk (TB)	
2	8870640		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Tatt i bruk (TB)	
3	8870640	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	12.01.1987

1: Bygning 167803229: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		14.09.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Arendalsvegen 277	H0101	50/8	0	0	0	0	
Bolig	Arendalsvegen 279	H0102	50/8	0	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	0	0	0	0	0	0
H01	2	0	0	0	0	0	0
K01	0	0	0	0	0	0	0

2: Bygning 8870640: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Generert pga tilbygg	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja

Oppvarmingstyper		Antall boenheter	
------------------	--	------------------	--

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		14.09.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	50/8	-	-	-	-	-

3: Bygningsendring 8870640-1: Tilbygg, Tatt i bruk 12.01.1987

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	26
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	26
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	23.09.1986	23.09.1986
Igangsettingstillatelse	01.01.1987	01.01.1987
Tatt i bruk	12.01.1987	12.01.1987

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	50/8	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	26	0	26	0	0	0



Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

Utskriftsdato: 13.08.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Evje og Hornnes kommune
---------	---	--------------------------------

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	8	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Arendalsvegen 277, 4735 EVJE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Feling	481,25 kr
Renovasjon	4 010,00 kr
Slam	950,00 kr
Sum	5 441,25 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Std Renovasjon	1 stk	4 010,00 kr	1/1	0 %	4 010,00 kr	2 005,00 kr
Feling/Tilsyn 2024	1 stk	453,00 kr	1/1	0 %	453,00 kr	0,00 kr
Slam < 4,5 M3	1 stk	1 460,00 kr	1/1	0 %	1 460,00 kr	730,00 kr
				Sum	5 923,00 kr	2 735,00 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

Utskriftsdato: 13.08.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Evje og Hornnes kommune

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	8	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Arendalsvegen 277, 4735 EVJE								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

Utskriftsdato: 13.08.2024

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Evje og Hornnes kommune

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	8	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	---	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	68246901	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	167803229	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Arendalsvegen 277, 4735 EVJE

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 Stue	Vedovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
26.11.2020	Branntilsyn	20.11.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 68246901

BruksenhetId	68246900	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	167803229	Bruksenhetsnummer	H0102

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Arendalsvegen 279, 4735 EVJE

Situasjon

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

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
26.11.2020	Branntilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 68246900

BruksenhetId 68217848

Bygningstype Unummerert

Bygningsnummer 8870640

Bruksenhetsnummer 0000

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 68217848.

BruksenhetId 68217847

Bygningstype Unummerert

Bygningsnummer 8870640

Bruksenhetsnummer 0000

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 68217847.

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Rett kopi bekreftes

A V T A L E

EVJE OG HORNNES SPAREBANK

DAGBOKFØRT

22 JUL 81 03226

Vedr. eiendommen gnr. 50, bnr. 8 i Evje og Hornnes SEIENSKRIVAREN I
SETEDAL.

1. Jeg gir med dette eier av gnr. 50, bnr. 2 i Evje og Hornnes rett til å grave og legge vannledning over min eiendom gnr. 50, bnr. 8 i Evje og Hornnes, delvis i nedgravd dreneringsgrøft.
2. Videre graving bør skje i ytterkant (øvrekant) av dyrka mark for å unngå konflikt med gamle grøfter og senere grøfting
Slangen må legges minst 1,3 m dypt dersom grøftefelt må passeres, ellers minst 60 cm.
3. Ved eventuell ødeleggelse av gamle grøfter eller kloakk, må disse repareres av eier av vannslange.
4. Grøften må være planert og gjensådd innen oktober 1981.
5. Jeg fraskriver meg alt ansvar for eventuell skade på vannslangen ved senere graving og grøfting. Skade som måtte oppstå repareres og bekostes av eieren av vannslangen.
6. Eier av vannslangen har ikke rett til å grave dersom slangen skulle komme ut av funksjon på annen måte enn nevnt under pkt. 5.
7. Jeg gir ikke vannrett på min eiendom - gnr. 50, bnr. 8 - av bekken.
8. Sverre Galteland skal betale gravemaskineier for 8 timer av oppgraving av dreneringsgrøft. Pågraving av denne utføres av meg. Den øvrige graving og istandsetting etter gravearbeidet, inkl. tilsåing, skjer uten omkostninger for meg.
9. Ved innføring av grøftevann i brønn som Sverre Galteland ville ha for å være sikker på å ha nok vann, fraskriver jeg meg alt ansvar for eventuell slam og rensing av brønn. Men jeg skal lense brønnen en gang etterat grøftingen er ferdig.

Galteland den 17. juli 1981

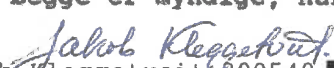

Roald Galteland 281049 46986

Som eier av gnr. 50, bnr. 2 i Evje og Hornnes er jeg enig i denne avtale, og forplikter meg å rette meg etter denne.

Galteland 17. juli 1981


Sverre Galteland 050320 47728

Vi bekrefter herved at Roald Galteland og Sverre Galteland som begge er myndige, har undertegnet i vårt nærvær:


Jakob Kleggetveit 300540
Omland 4660 Evje
Kjell Omland 160649
Omland 4660 Evje.

Ark. 771-Ev
Jnr. 86/3748
Ref. Hau/MGBDAGBOKFØRT
14.NOV86 04703
SORENSKRIVAREN I
SETESDAL

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eier av eiendommen *Galleland*.....
gnr. 50 bnr. 8 i Evje kommune som har fått tillatelse til
oppføring av redskapsbu i en minsteavstand av 12,7
meter fra midten av riksveg 9 vedtar for meg selv og
senere eiere av eiendommen disse vilkår for dispensasjon:

Eieren fraskriver seg krav på erstatning for skader eller
ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdet, utbedrings-
arbeider eller vegtrafikken og som er en følge av
at redskapsbua ligger innenfor byggegrensen.

Galleland *29/10-86*.....
sted dato

28104946986.....
fødselsnummer

Torleiv Mosdal.....
navn

Til vitterlighet:

1. *Torleiv Mosdal 62 Bjørndal*.....
navn alder bopel

2. *Torleiv Mosdal 65 Bjørndal*.....
navn alder bopel

Dagbok nr. 956 19 63 107 Skjema nr. 66¹
Setesdal sorenskriverembete 16-63 Statens Vegvesen

125

Vann- og kloakkledninger

samt stikkrenner ved offentlig veg.

(jfr. rundskriv fra vegdirektøren til fylkesmennene av 16/3-1935.)

kff

ERKLÆRING

Undertegnede Georg Galteland søker herved om til-
latelse til å legge ~~veiledning~~ kloakkledning/stikkrenne¹⁾ gjennom ~~vegs~~
riks- veg 390 ved (min) eiendom(men)²⁾
gnr. 50 bnr. 8 i Evje og Hornes herred.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelsen som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen:

- Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig forulempes. Arbeidsstedet må avsperras forsvarlig og forsynes med lykter og varselskilter.
- Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet.
- Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
- Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann.
- Eieren og/eller brukeren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med ledningsanlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet senere måtte finne nødvendig, idet vegvesenets tillatelse bare er gitt midlertidig.
- Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens³⁾ kostnad som hefte på eiendommen.
- Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring som nevnt i pkt. 6 foreligger, medmindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt. Under ingen omstendigheter kan arbeidet igangsettes før vegoppsynsmannen er varslet.

8.) De oppgravde masser skal fylles i grøften med lagene mest mulig i samme rekkefølge som de lå før oppgravningen.

Galteland den 7/6 1963
Georg Galteland

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.³⁾

Galteland den 7/6 1963
Georg Galteland

¹⁾ Stryk det som ikke passer.

²⁾ Plass for ytterligere vilkår.

³⁾ Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen, må eierens samtykke innhentes.

~~Sendes herra vegsjefen i~~
~~under henvisning til omstående~~

~~XXX~~

~~XXXXXXXXXX~~

J-nr. 990/63.Sch/EH. Arkiv nr. 774-Ev

Herr Georg Galteland,
Evje.

Etter Deres søknad av 14. mai 1963 gir en herved tillatelse til å legge
kloakkledning

gjennom ~~hjørnet~~ riks- veg 390

Tillatelsen gis på de i omstående erklæring nevnte vilkår. Erklæringen bes i datert og
undertegnet stand innlevert til Lensmannen i Evje og Hornnes
som for Deres regning foranlediger erklæringen tinglyst.

Vegsjefen i Aust-Agder,

Arendal den 21. mai 1963.

For vegsjefen

Rolv Schirmer
bem.

Sendes herra vegtilsynsmannen i Evje og Hornnes
for videre ekspedering til søkeren, idet De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt.
~~Originalen~~ 1 gjenpart av erklæringen bes sendt tilbake hit etter at den er tinglyst.

For vegsjefen

Rolv Schirmer
bem.

Notater

This image shows a full page of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, providing a template for handwriting practice or general writing. There are no margins, text, or other markings on the page.

Notater

[illegible]

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”

Rett skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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

HELP Renteforsikring

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

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

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



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

BUDSKJEMA



Eiendom:

Arendalsvegen 277 & 279, 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 Sørmeqleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeqleren AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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



SØRMEGLEREN