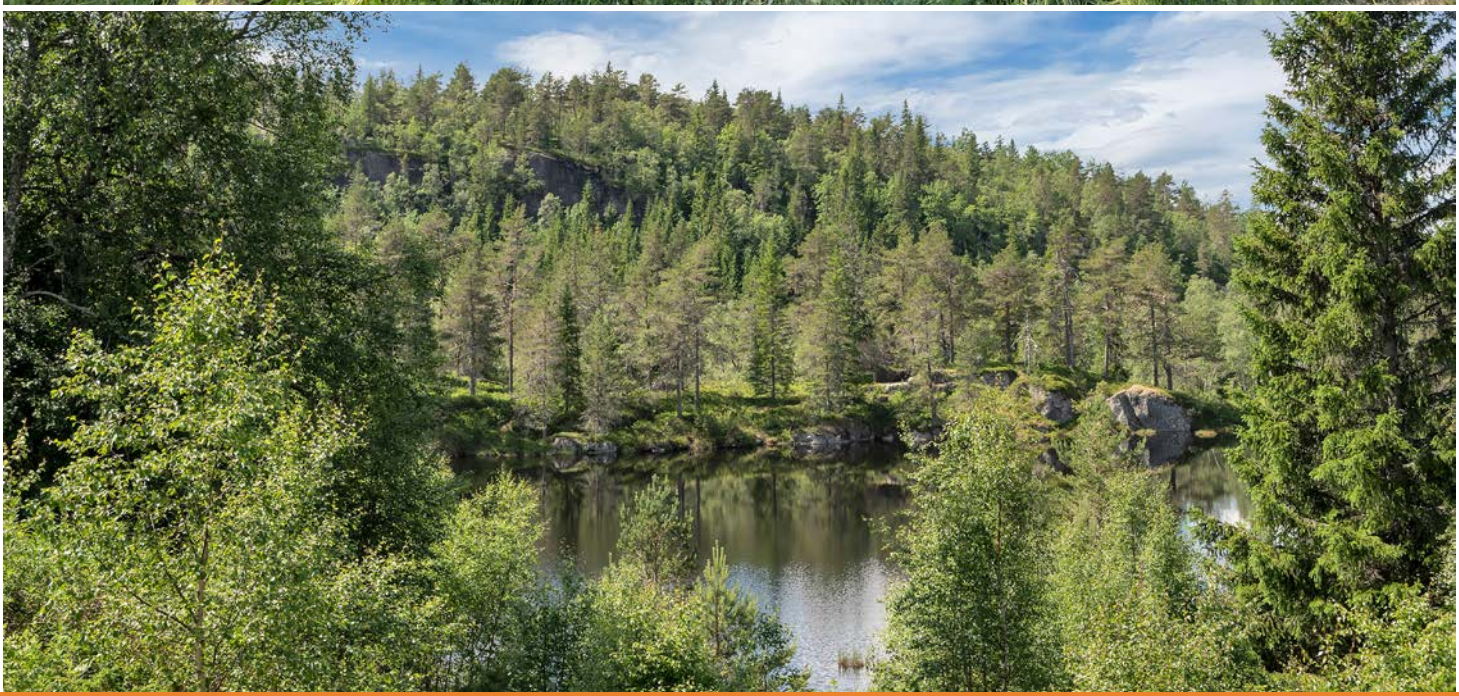
GAUTESTAD

ØYGARDSVEGEN 21, 4735 EVJE

Gautestad - Kjørevei til hyttevegg | Idyllisk beliggende innlandshytte | Flott utsikt mot elva



Prisantydning: 990 000,- + omk

exbo

Meglers kommentar

Exbo Eiendomsmegling v/ Hanne Kristine Meiholt har gleden av å presentere Øygardsvegen 21!

Flott innlandsytte som holder god standard.
Hytta ligger idyllysk og usjenert til på Gautestad.
Her er det nærhet til flotte skiløyper og Høgås skianlegg på vinterstid. Hytta ligger i umiddelbar nærhet til vann med bademuligheter.
Det er ca 20 min kjøring fra Evje-sentrum som har det man ønsker av fasiliteter. Det er også gode akivitetstilbud ved Klatreskogen og Troll Aktiv.

Det er hele 10 sengeplasser i hytta, så her er det plass til mye besøk!

Husk påmelding.

Velkommen til visning!

Adresse	Øygardsvegen 21
Prisantydning	990 000,- + omk.
Omkostning	40 540,-
Totalpris	1 030 540,-
BRA-i/BRA Total	61/76 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	1974
Tomt	1500 kvm
Soverom	0

Kontaktperson i Exbo

Hanne Kristine Meiholt
Eiendomsmegler
Telefon: 900 25 335
Mail: hkm@exbo.no

INNHOLD

4 Salgsoppgave

83 Boligkjøperforsikring

85 Budskjema

Exbo Kristiansand avd. Markens
Markens gate 3B
4610 KRISTIANSAND S
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

OM BOLIGEN

Areal
BRA - i: 61 kvm
BRA - e: 15 kvm
BRA totalt: 76 kvm
TBA: 102 kvm

Hytte
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 61 kvm.
BRA-e: 3 kvm.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
102 kvm

Anneks
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 12 kvm.

Ikke målbare arealer
8 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det foreligger godkjente tegninger for opprinnelig fritidsbolig oppført i 1974, men det er registrert avvik mellom disse og
dagens utførelse.
Ved befaring og sammenligning med de godkjente tegningene er det blant annet registrert at fritidsboligen er tilbygget med
kjøkken, planløsningen er endret ved at soverommene er flyttet til motsatt side av fritidsboligen, vindusplassering og
vindusutførelse avviker også fra de godkjente tegningene og det er etablert innlagt vann og utvidet våtrom.
Videre er det oppført terrasse og vedbod.
Det er ikke fremlagt byggesaksdokumentasjon for disse tiltakene, og slik dokumentasjon fremgår heller ikke av det mottatte
byggesaksarkiv.
Det er derfor ikke avklart om tiltakene er omsøkt og godkjent, og forholdet anbefales avklart med kommunen.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
1500 kvm

Tomtebeskrivelse
Pent opparbeidet tomt med diverse beplantning.

Beliggenhet
Hytta ligger idyllysk og usjenert til på Gautestad.
Her er det nærhet til flotte skiløyper og Høgås skianlegg på vinterstid. Hytta ligger i umiddelbar nærhet til vann med bademuligheter.
Det er ca 30 min kjøring fra Evje-sentrum som har det man ønsker av fasiliteter. Det er også gode akivitetstilbud ved Klatreskogen og Troll Aktiv.

Adkomst
Se kart i finn-annonsen eller kontakt megler for detaljert veibeskrivelse. Det vil bli godt skiltet med
EXBO-visningsskilt ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig
Kjetil Gumpen Myran

Type takst
Tilstandsrapport

Selger
Frode Haglund

Innhold
1.Etasje:
Gang, bad, stue, kjøkken, innredet rom, innredet rom 2.
Bod.

Anneks:
Bod.

Hytta: Det foreligger godkjente tegninger for opprinnelig fritidsbolig oppført i 1974, men det er registrert avvik mellom disse og dagens utførelse.
Ved befaring og sammenligning med de godkjente tegningene er det blant annet registrert at fritidsboligen er tilbygget med kjøkken. Dagens stue er i opprinnelige tegninger benevnt som kjøkken. Innredet rom som benyttes som soverom, er ikke godkjent for varig

opphold. I opprinnelige tegninger er dagens våtrom egentlig benevnt som do. Dette rommet er i senere tid utvidet. Vindusplassering og vindusutførelse avviker også fra de godkjente tegningene. Videre er det oppført terrasse og vedbod.

Anneks: Det foreligger ikke godkjente eller byggemeldte tegninger for annekset.

Vedr. tilbygg/utvidelse og endringene av hytta, og anneks: Det er ikke fremlagt byggesaksdokumentasjon for disse endringene/tiltakene, og slik dokumentasjon fremgår heller ikke av det mottatte byggesaksarkiv. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøkning, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøkning. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Kjøper overtar ansvar og risiko for bruksendring av areal fra tilleggsdel til rom for varig opphold, alle kostnader forbundet med søknadsprosessen og eventuelt ombyggingsbehov. Kjøper overtar også risiko for at tiltaket ikke blir godkjent og for eventuell tilbakeføring.

Standard

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven.

UTVENDIG
Taket er tekket med asfaltshingel.
Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon med stående
trekledning.
Vinduer og ytterdører er hovedsakelig av tre, varierende alder.
Hytta har terrasse i trekonstruksjon med rekkverk av tre.
Takrenner, nedløp og beslag er utført i lakkerte metallkomponenter.

INNVENDIG
Innvendige overflater består hovedsakelig av laminat-, furu- og
teppebelagte gulv, panel på vegger og panel i himling med åpent skråtak.
Gulvkonstruksjonen er utført som trebjelkelag
med stubbloft over ventilert krypkjeller.
Hytta har elementpipe med vedovn, samt innvendige tredører.

VÅTROM
Bad med gulvbelegg, panel på vegger og himling, og er innredet
med dusjkabinett, servant, toalett og varmtvannsbereder.
Det ble ikke registrert synlig sluk i rommet, og det ble heller ikke registrert
synlig oppkant ved gulvets overganger mot vegg eller fremlagt
dokumentasjon på membran eller annet vanntett sjikt.
Ved en eventuell lekkasje fra rommets vanninstallasjoner vurderes det å
være økt risiko for følgeskader på bygningskonstruksjonen.
På bakgrunn av rommets utførelse og manglende lekkasjesikring
vurderes badet å ha behov for rehabilitering.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Sanitærutstyr og innredning fremstår med normal bruksslitasje ut
fra alder. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer, skader eller andre
forhold som indikerer redusert funksjon ved befaringstidspunktet.
Hulltaking er ikke utført, da vann- og avløpsrør er ført synlig og
tilgjengelig for visuell kontroll. Eventuelle lekkasjer fra røropplegget
vil normalt kunne oppdages uten destruktive undersøkelser, og
hulltaking ble derfor ikke vurdert som nødvendig. Det ble ikke
registrert tegn til fuktskader eller lekkasjer ved befaring.
Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige flater og
installasjoner.

KJØKKEN
Kjøkkenet har profilert innredning med laminerte benkeplater og
nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Vegg over benkeplate er flislagt.
Kjøkkenet er utstyrt med keramisk koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og høyskap, og har ventilator med avtrekk til det fri.
Kjøkkeninnredningen fremstår med normal

bruksslitasje ut fra alder og bruk.
Det anbefales å etablere komfyrvakt og lekkasjesensor på kjøkken.
Komfyrvakt reduserer risiko for brann ved å overvåke temperatur
og aktivitet ved koketopp, og kan automatisk koble ut strøm ved
fare for overoppheting. Lekkasjesensor vil kunne varsle ved
vannlekkasjer og bidra til å begrense omfanget av eventuelle fuktskader.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er hovedsakelig utført som synlige
metallrør, mens synlige avløpsledninger er utført i plast.
Eiendommen har privat vannforsyning fra borebrønn og privat avløpsløsning.
Oppvarming skjer med vedovn, luft-til-luft varmepumpe og elektriske varmekilder.
Varmtvannsbereder og trykktank er plassert på bad.
Det elektriske anlegget er utstyrt med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD
Byggegrunnen er ukjent.
Bygningen er oppført på pilarer over åpent kryperom.
Tradisjonell grunnmursdrenering er ikke etablert, noe som er normalt for
denne fundamenteringsmåten. Kryperommet er naturlig ventilert
via åpninger i ytterkonstruksjonen. Ved befaring var det ikke
registrert stående vann eller forhold som tydet på mangelfull
bortledning av overflatevann.
Bygningen er fundamentert på punktfundamenter av betong med
trestolper og bærende dragere over ventilert kryperom med
eksponert grunn. Det er registrert både eldre og nyere fundamenteringsløsninger. Ved befaring ble det utført visuell
kontroll av tilgjengelige fundamenter og bærekonstruksjoner. Det
ble også utført punktvise fuktmålinger i tilgjengelige trestolper,
dragere og bjelkelag. Målingene viste normale verdier på
befaringsdagen uten indikasjoner på forhøyet fukt eller råteskader i
de kontrollerte områdene.
Bygningen er oppført over terreng på pilarer/fundamenter med
åpent kryperom. Terrenget under og rundt bygningen består av
naturlige jord- og steinmasser. Det ble ikke registrert stående vann
eller tydelige vannansamlinger ved befaring. Terrengforholdene
vurderes ikke å gi vesentlig fuktbelastning mot bygningen slik den
er fundamentert over terreng.
Det er fremlagt kommunal utslippstillatelse datert 22.11.2011 for etablering av tett tank på 7 m³.

LOVLIGHET
Hytta: Det foreligger godkjente tegninger for opprinnelig fritidsbolig oppført i 1974, men det er registrert avvik mellom disse og dagens utførelse.
Ved befaring og sammenligning med de godkjente tegningene er det blant annet registrert at fritidsboligen er tilbygget med kjøkken. Dagens stue er i opprinnelige tegninger benevnt som kjøkken. Innredet rom som benyttes som soverom, er ikke godkjent for varig opphold. I opprinnelige tegninger er dagens våtrom egentlig benevnt som do. Dette rommet er i senere tid utvidet. Vindusplassering og vindusutførelse avviker også fra de godkjente tegningene. Videre er det oppført terrasse og vedbod.

Anneks: Det foreligger ikke godkjente eller byggemeldte tegninger for annekset.

Vedr. utvidelse og endringene av hytta, og anneks: Det er ikke fremlagt byggesaksdokumentasjon for disse endringene/tiltakene, og slik dokumentasjon fremgår heller ikke av det mottatte byggesaksarkiv. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøkning, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøkning. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Kjøper overtar ansvar og risiko for bruksendring av areal fra tilleggsdel til rom for varig opphold, alle kostnader forbundet med

søknadsprosessen og eventuelt ombyggingsbehov. Kjøper overtar også risiko for at tiltaket ikke blir godkjent og for eventuell tilbakeføring.

Innbo og løsøre
Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen, under forutsetning av at dette var på eiendommen ved besiktigelse, og at ikke annet er avtalt mellom partene.

Hvitevarer
Alle integrerte hvitevarer (herunder eventuell oppvaskmaskin om det står i boligen på visningstidspunkt) på kjøkken følger med i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke dersom ikke det blir avtalt. Medfølgende hvitevarer følger i den stand de er på visning og gir ikke reklamasjonsgrunnlag.

Parkering
Det er god plass til parkering på tomten.

Forsikringsselskap
If

Polisenummer
2255172

Diverse
Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport/tilstandsrapport , samt selgers egenerklæring.

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegningene som ligger vedlagt prospektet er skissetegninger utarbeidet av Exbo og viser hvordan boligen er benyttet i dag. Tegningene er ikke målsatt eller juridisk bindende men kun ment som veiledende interiørtegninger.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

ENERGI
Oppvarming
Oppvarmingskilder: Peisovn og varmepumpe. Ellers elektrisk.
Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved framvisning medfølger i handelen.
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Info strømforbruk
Selger har tegnet abonnement med Norgespris på strøm med bindingstid. Norgespris er en statlig finansieringsordning hvor husholdninger tilbys strøm til fastpris. Avtalen om Norgespris er knyttet til målepunkt og følger eiendommen. Bindingstiden på denne eiendommen er til 31.12.2026 om avtale tegnet 01.10.25.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

Info energiklasse
Det er ikke krav til energimerking på fritidsboliger som brukes under 4 mnd i året.

ØKONOMI
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 990 000

Info kommunale avgifter
Gebyr Fakturert beløp i 2025
Feiing 504,00 kr
Renovasjon 2 280,00 kr
Sum 2 784,00 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år er ca kr 3010,-

Selger informerer om at tømming av septiktank koster ca 4 190,- pr tømming.

Formuesverdi primær
Kr 209 568

Formuesverdi primær år
2024

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen

beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.
For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Årlig velavgift
Kr 2 000

Velforening
Det opplyses om at det betales ca kr 2000,- for brøyting og vedlikehold av vei.

Tilbud lånefinansiering
Exbo er delvis eiet av Flekkefjord Sparebank! Dette skal du som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbos målsetning er at vi skal ha de mest fornøyde kundene på Sørlandet! La oss sammen se på totalbildet ved kjøp og finansiering av eiendom!

OFFENTLIGE FORHOLD
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 65, bruksnummer 29 i Evje og Hornnes kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på hytta eller anneks.
Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver eller ansvarlig søker.
På eldre boliger er det ikke uvanlig at ferdigattest har uteblitt. For tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998 er det ikke lenger mulig å få utstedt ferdigattest. Dette i henhold til plan og bygningsloven §21-10 femte ledd. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest eller brukstillatelse mangler.

Ferdigattest for utslippstillatelse til tett septiktank .
Eiendom 65/29 Øygardsveien 21.
Datert den 14.08.2026.

Vei, vann og avløp
Privat vei, vann og kloakk.

Det er etablert septiktank og kostnader til denne vil variere etter bruk og tømminger.
Kjøper må påberegne kostnader knyttet til dette. Pålegg om tilkobling til offentlig vann/avløpsnett kan forekomme hvis kommunen i fremtiden legger til rette for dette.
Privat vann via brønn som er innlagt på hytta. Det er ikke utført test av vannkvalitet for vannet.
Kjøper overtar ansvar for dette.

Kjøper må påberegne kostnader knyttet til drift og vedlikehold av veien.

Regulerings og arealplaner
Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 201701
Navn Kommuneplan Evje og Hornnes 2020-2030
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 27.02.2020
Bestemmelser- https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/1601/200227-kp-gjeldende-bestemmelser.pdf
Delarealer Delareal 90 m
Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende
Områdenavn197204

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 197204
Navn Lauvås, Skuletjønn
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 20.12.1972
Bestemmelser- https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/677/197204_regler.pdf- https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/1601/

200227-kp-gjeldende-bestemmelser.pdf

Vi gjør oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

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 bygningssakyndig 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 og dette har virket inn på avtalen. 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, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS eller per fax til megler. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen 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 nødvending 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 ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.
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 vedlagt salgsoppgaven.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

14 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
24 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

---

25 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
40 540,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

---

1 015 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
1 030 540,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 40 540

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har valgt å tegne boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør leses før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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.
Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglers vederlag

Iht. Eiendomsmeglerloven § 6-7 andre ledd er det avtalt følgende vederlag og utlegg for dette aktuelle oppdraget (satser og beløp er inkludert mva):
Avtalt type vederlag:
Oppdragsgiver har valgt type fastpris som for dette oppdraget er kr. 60 000,00

Andre vederlag:
Digital annonsering

kr. 13 900,00
Oppgjørsgebyr

kr. 7 500,00
Presentasjonspakke/tilrettelegging

kr. 17 900,00
Registersøk, elektronisk signering og restanse avklaringer

kr. 2 500,00
Andre utgifter og utlegg:
Utover vederlaget samarbeider meglerforetaket med følgende leverandører på dette oppdraget hvor det påløper utgifter tilpasset oppdraget:
- Kartverket (Utskrift grunnbok kr 103,- pr stk , Servitutter kr 260,- pr stk og Tinglysningsgebyr Sikringsobligasjon kr 545,-)
- Ambita (eiendomsopplysninger fra kommune)
- Evt. Forretningsfører (gebyr opplysninger og eierskifte gebyr)

Hvis oppdragsgiver tegner Boligselgerforsikring så vil det komme i tillegg til de ovennevnte utleggene. Tilstandsrapport betales direkte til takstmann.

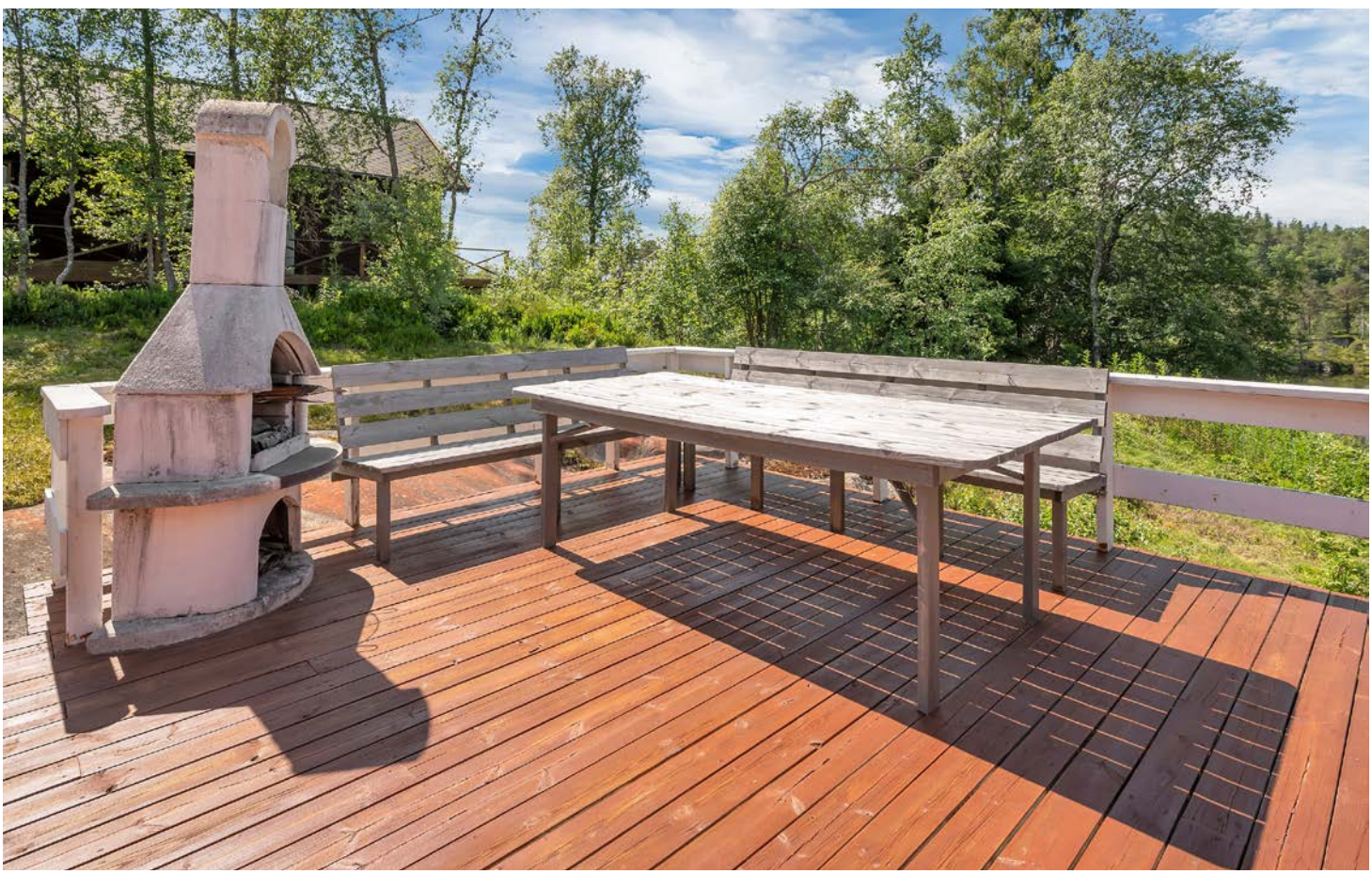
Oppdragsansvarlig

Hanne Kristine Meiholt
Eiendomsmegler
hkm@exbo.no
Tlf: 900 25 335

Exbo Kristiansand avd. Markens, Markens gate 3B
4610 KRISTIANSAND S
Tlf: 380 95 550

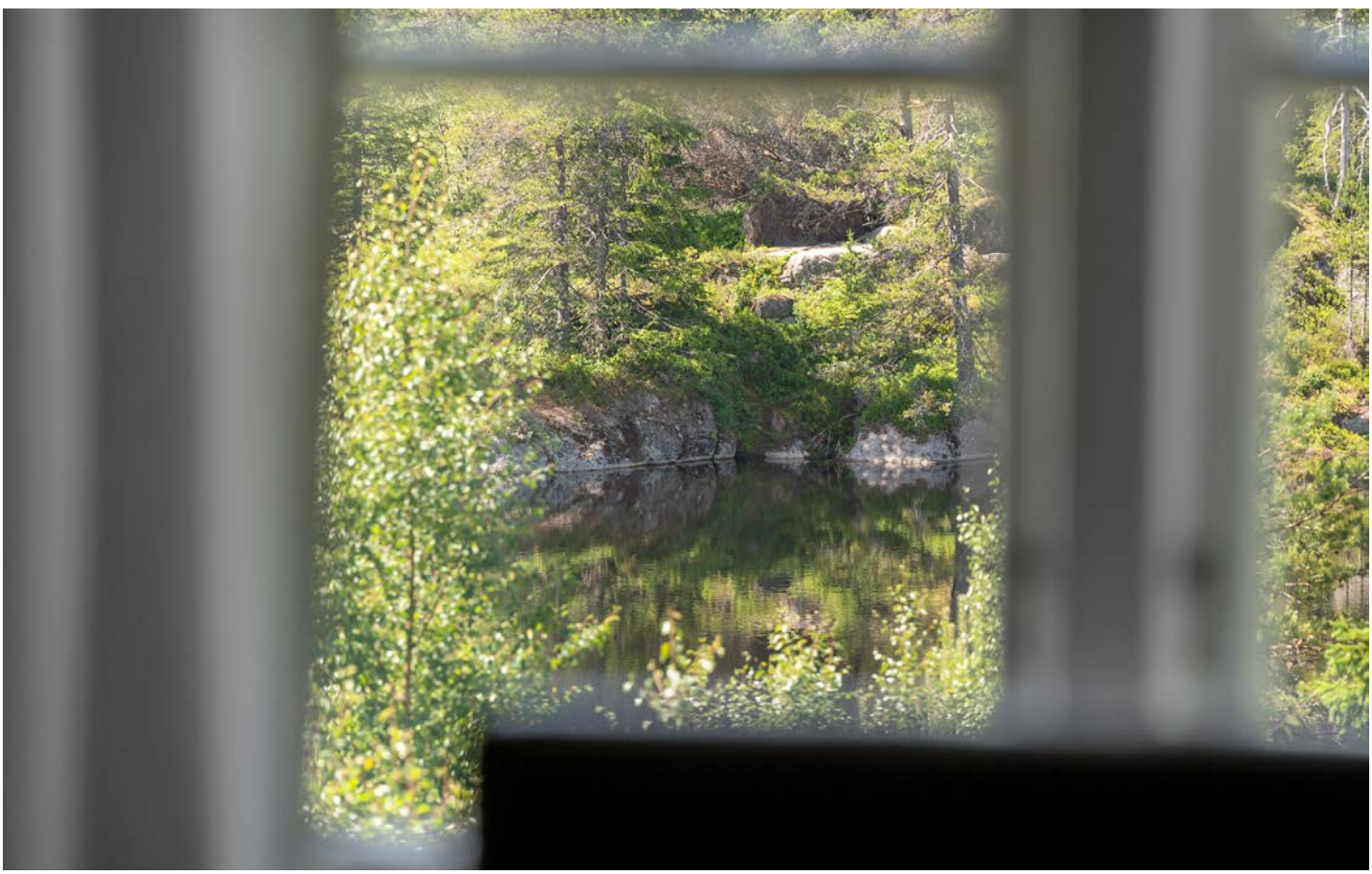
Salgsoppgavedato

16.10.2026



WC

LG



LG

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
EXBO Kristiansand avd. Markens

Oppdragsnr.
1001260144

Selger 1 navn
Frode Haglund

Gateadresse
Øygardsvegen 21

Poststed	Postnr
EVJE	4735

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År	2013

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år	13
Antall måneder	2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap	if
Polise/avtalenr.	2255172

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1001260144

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gulv i stue og kjøkken er ikke helt rette.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Pleier å komme tre fire mus i feller om høsten.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Min bror har lagt strøm til annekset. Fagbrev som elektriker jobbet tidligere i østerhus elektro.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Jeg bygde ny terrasse i 2013. Har tidliger jobbet som murer og tømrer.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1001260144

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1001260144

Tilleggskommentar

Taket inne i hytta ,stue/ kjøkken ble revet og byttet noe isolasjon og nytt tak montert i forbindelse med en forsikringsak i 2014. Et tre falt over hytta som førte til skjevheter med dører til soverom. Skaden kom på ca 280.000,- Hytta ble rettet opp og stivet av før nytt tak ble montert.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1001260144

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frode Haglund	21596a4b7385efe5b91b4 6974d0f40e91611bede	25.06.2026 18:04:25 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001260144

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Fritidsbolig

Øygardsvegen 21, 4735 EVJE

EVJE OG HORNNES kommune

gnr. 65, bnr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 61 m²

Befaringsdato: 29.06.2026 **Rapportdato:** 20.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22729-1015 **Referansenummer:** SH1956

Foretak: GUMPENS BYGG AS **Takstingeniør:** Kjetil Gumpen Myran

Medlem av NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rapportansvarlig

Kjetil Gumpen Myran
Uavhengig Takstingeniør
Post@gumpenbygg.com
416 07 301

Medlem av NITO

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omfatter fritidsboligens bygningsdeler og installasjoner slik disse var synlige og tilgjengelige på befaringsdagen. Vurderingene er utført på grunnlag av visuell kontroll, tilgjengelig dokumentasjon, eieropplysninger og undersøkelser innenfor rapportens omfang.

Bygningsdeler og konstruksjoner som ikke var tilgjengelige for inspeksjon, eller som er skjult av overflater, innredning, lagrede gjenstander, isolasjon, terreng eller annen tildekking, er ikke vurdert utover det som fremgår av rapporten. Det er ikke utført destruktive inngrep eller andre undersøkelser utover det som følger av rapportens metode og omfang.

Tekniske installasjoner og bygningsdeler er vurdert ut fra alder, synlig tilstand og tilgjengelig dokumentasjon på befaringsdagen. Der dokumentasjon ikke er fremlagt, bygger vurderingene på visuelle observasjoner, eieropplysninger og normalt forventet utførelse ut fra byggeperiode og alder.

Rapporten beskriver bygningens tilstand på befaringsdagen. Det kan ikke utelukkes at det foreligger skjulte feil, skader eller mangler som ikke kunne avdekkes ved en visuell inspeksjon eller innenfor rapportens undersøkelsesomfang.

Tilstandsgrader, kostnadsestimater og anbefalte tiltak er basert på forhold registrert på befaringsdagen og må ikke oppfattes som en garanti for faktisk omfang eller endelig utbedringskostnad.

Det forutsettes at rapporten leses i sin helhet for en korrekt forståelse av fritidsboligens tilstand, registrerte avvik, anbefalte tiltak og rapportens begrensninger.

Fritidsbolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med asfaltshingel.
Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon med stående trekledning.
Vinduer og ytterdører er hovedsakelig av tre, varierende alder.
Hytta har terrasse i trekonstruksjon med rekkverk av tre.
Takrenner, nedløp og beslag er utført i lakkerte metallkomponenter.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består hovedsakelig av laminat-, furu- og teppebelagte gulv, panel på vegger og panel i himling med åpent skråtak.
Gulvkonstruksjonen er utført som trebjelkelag med stubbloft over ventilert krypkjeller.
Hytta har elementpipe med vedovn, samt innvendige tredører

VÅTROM Gå til side

Bad med gulvbelegg, panel på vegger og himling, og er innredet med dusjkabinett, servant, toalett og varmtvannsbereder. Det ble ikke registrert synlig sluk i rommet, og det ble heller ikke registrert synlig oppkant ved gulvets overganger mot vegg eller fremlagt dokumentasjon på membran eller annet vanntett sjikt. Ved en eventuell lekkasje fra rommets vanninstallasjoner vurderes det å være økt risiko for følgeskader på bygningskonstruksjonen. På bakgrunn av rommets utførelse og manglende lekkasjesikring vurderes badet å ha behov for rehabilitering.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Sanitærutstyr og innredning fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer, skader eller andre forhold som indikerer redusert funksjon ved befaringstidspunktet. Hulltaking er ikke utført, da vann- og avløpsrør er ført synlig og tilgjengelig for visuell kontroll. Eventuelle lekkasjer fra røropplegget vil normalt kunne oppdages uten destruktive undersøkelser, og hulltaking ble derfor ikke vurdert som nødvendig. Det ble ikke registrert tegn til fuktskader eller lekkasjer ved befaring. Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige flater og installasjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har profilert innredning med laminerte benkeplater og nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Vegg over benkeplate er flislagt.
Kjøkkenet er utstyrt med keramisk koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og høyskap, og har ventilator med avtrekk til det fri.
Kjøkkeninnredningen fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk.

Det anbefales å etablere komfyrvakt og lekkasjesensor på kjøkken. Komfyrvakt reduserer risiko for brann ved å overvåke temperatur og aktivitet ved koketopp, og kan automatisk koble ut strøm ved fare for overoppheting. Lekkasjesensor vil kunne varsle ved vannlekkasjer og bidra til å begrense omfanget av eventuelle fuktskader.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er hovedsakelig utført som synlige metallrør, mens synlige avløpsledninger er utført i plast.
Eiendommen har privat vannforsyning fra borebrønn og privat avløpsløsning.
Oppvarming skjer med vedovn, luft-til-luft varmepumpe og elektriske varmekilder.
Varmtvannsbereder og trykktank er plassert på bad.
Det elektriske anlegget er utstyrt med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Bygningen er oppført på pilarer over åpent kryperom. Tradisjonell grunnmursdrenering er ikke etablert, noe som er normalt for denne fundamenteringsmåten. Kryperommet er naturlig ventilert via åpninger i ytterkonstruksjonen. Ved befaring var det ikke registrert stående vann eller forhold som tydet på mangelfull bortledning av overflatevann.
Bygningen er fundamentert på punktfundamenter av betong med trestolper og bærende dragere over ventilert kryperom med

Beskrivelse av eiendommen

eksponert grunn. Det er registrert både eldre og nyere fundamenteringsløsninger. Ved befaring ble det utført visuell kontroll av tilgjengelige fundamenter og bærekonstruksjoner. Det ble også utført punktvise fuktmålinger i tilgjengelige trestolper, dragere og bjelkelag. Målingene viste normale verdier på befaringsdagen uten indikasjoner på forhøyet fukt eller råteskader i de kontrollerte områdene.
Bygningen er oppført over terreng på pilarer/fundamenter med åpent kryperom. Terrenget under og rundt bygningen består av naturlige jord- og steinmasser. Det ble ikke registrert stående vann eller tydelige vannansamlinger ved befaring. Terrengforholdene vurderes ikke å gi vesentlig fuktbelastning mot bygningen slik den er fundamentert over terreng.
Det er fremlagt kommunal utslippstillatelse datert 22.11.2011 for etablering av tett tank på 7 m^3.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Fritidsbolig

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

Det foreligger godkjente tegninger for opprinnelig fritidsbolig oppført i 1974, men det er registrert avvik mellom disse og dagens utførelse.

Ved befaring og sammenligning med de godkjente tegningene er det blant annet registrert at fritidsboligen er tilbygget med kjøkken, planløsningen er endret ved at soverommene er flyttet til motsatt side av fritidsboligen, vindusplassering og vindusutførelse avviker også fra de godkjente tegningene og det er etablert innlagt vann og utvidet våtrom.

Videre er det oppført terrasse og vedbod.

Det er ikke fremlagt byggesaksdokumentasjon for disse tiltakene, og slik dokumentasjon fremgår heller ikke av det mottatte byggesaksarkiv.

Det er derfor ikke avklart om tiltakene er omsøkt og godkjent, og forholdet anbefales avklart med kommunen.

Anneks

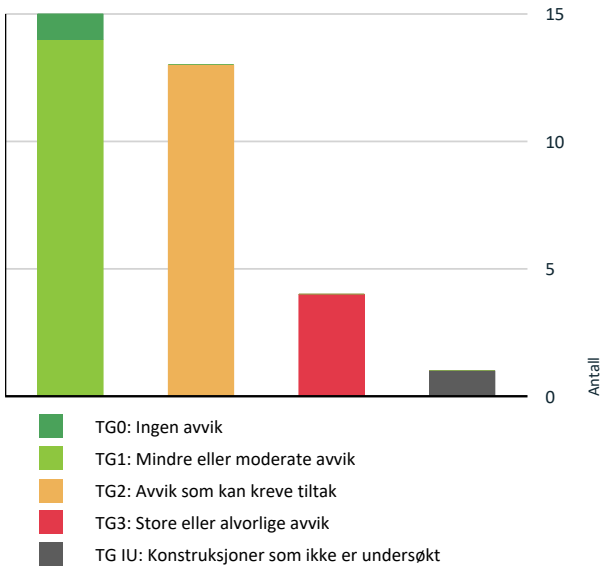
• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke godkjente eller byggemeldte tegninger for annekset.
Bygget er innredet med oppholdsrom, og tiltak av denne typen vil normalt være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven.

Annekset er ikke dokumentert omsøkt eller godkjent. Det er innredet og benyttet som oppholdsrom. Det anbefales at tiltakets søknadsplikt og godkjente bruk avklares med kommunen.

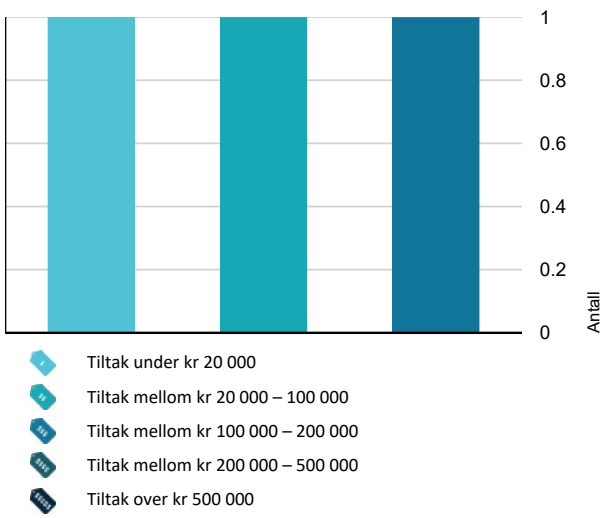
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** — Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** — Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell** — Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk** — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** — Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** — Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** — Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** — Gå til side
- **Utvendig > Terrassedør** — Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** — Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** — Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** — Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** — Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Rømningsvinduene har begrenset fri åpningsflate sammenlignet med dagens anbefalte krav til rømningsvindu.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1974

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltshingel.

Basert på tidligere tilstandsrapport vurderes tekkingen å være fra ca. 2003.
Tekkingen fremstår med normal alders- og værslitasje ut fra alder.

Punktet må sees i sammenheng med «Takkonstruksjon/loft».

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 satt på grunn av alder.

Vannbordbeslaget er montert tett mot taktekkingen. Løsningen kan begrense uttørking av treverket og gi økt risiko for fuktopphopning over tid, men det ble ikke registrert skader eller svikt ved befaring.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp, beslag og skorstein over tak er utført i lakkerte metallkomponenter. Det ble registrert mindre åpninger i flere skjøter på takrennene, samt en lokal skjevhet i en takrenne. Forholdene kan medføre redusert tetthet og avrenning over tid, og anbefales utbedret ved normalt vedlikehold. Funksjonen til takrenner og nedløp kunne ikke kontrolleres, da det ikke var nedbør på befaringsdagen. Beslag og skorsteinsbeslag fremsto ellers i tilfredsstillende stand ved befaring.

Tilstandsrapport

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygningen har åpen himling mot skråtak. Takkonstruksjonens oppbygning, isolasjonsforhold og ventilasjonsløsning kunne ikke kontrolleres, da konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon uten destruktive inngrep. Det foreligger ingen inspeksjonsmulighet til takkonstruksjonens innvendige oppbygning.

Eier opplyser at fritidsboligen ble utsatt for en forsikringsskade i 2014 etter at et tre falt over bygningen. I forbindelse med utbedringen ble himlingen i stue og kjøkken revet innvendig, bygningen rettet opp og avstivet, isolasjon skiftet ved behov, ny dampsperre etablert og himlingen bygget opp med kryssfiner og nytt panel. Dokumentasjon på de utførte arbeidene er ikke fremlagt ved befaring.

Ved visuell kontroll av tilgjengelige innvendige overflater ble det ikke registrert forhold som ga mistanke om lekkasjer eller fuktskader på befaringsdagen. Skjulte feil eller skader i konstruksjonen kan likevel ikke utelukkes.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført med trekledning. Kledningen på fritidsboligen fremstår i hovedsak å være original fra byggeåret, mens boden har nyere trekledning.

Det ble registrert normal alders- og værslitasje på den eldre kledningen. Tilstanden er vurdert ut fra visuell inspeksjon av tilgjengelige flater. På grunn av kledningens alder kan begynnende råte eller nedbrytning forekomme uten synlige ytre tegn.

Bakliggende konstruksjon er ikke tilgjengelig for inspeksjon uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

• Enkelte områder har begrenset luftespalte bak kledningen som kan redusere uttørking av konstruksjonen, mens andre områder har åpninger uten musebånd eller annen skadedyrsikring.

• Det er registrert råteskader i enkelte kledningsbord, samt generell alders- og værslitasje med oppflising og nedbrutt overflatebehandling. Det er også observert manglende maling/overflatebehandling på nedre ende av flere kledningsbord, noe som gir redusert beskyttelse mot fuktopptak og videre nedbrytning. På grunn av kledningens alder og observerte tilstand kan det ikke utelukkes at omfanget av råteskadene eller annen nedbrytning er større enn det som er synlig ved en visuell inspeksjon.

• Det er riss og sprekker i kledning.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilstrekkelig luftespalte bak kledningen for å sikre god uttørking av konstruksjonen og redusere risiko for fuktskader.

Manglende musebånd eller annen skadedyrsikring bør utbedres for å hindre inntrenging av skadedyr, som kan forårsake skade på bygningsmaterialer og medføre kostbare reparasjoner.

• Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser av kledningen for å kartlegge omfanget av råteskadene og eventuell videre nedbrytning. Kledningsbord med råteskader bør skiftes ut, og bunn av kledningen samt øvrige værutsatte flater bør gis nødvendig overflatebehandling for å sikre tilfredsstillende beskyttelse mot fuktopptak.

• Konsekvensen av manglende utbedring/undersøkelse er økt risiko for ytterligere råteskader og svekkelse av veggkonstruksjonen, samt mulig skjult skadeomfang som ikke er synlig ved visuell inspeksjon.

• Riss og sprekker i kledningen bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og videre nedbrytning av treverket.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for råteskader og redusert levetid på ytterveggene.

TG 2 er satt på grunn av råteskader i bord, riss og sprekker i kledning, samt manglende musebånd og lufting.

Lite lufting

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er hovedsakelig eldre trevinduer og fremstår i hovedsak å være fra byggeåret.

Det er registrert normal alders- og værslitasje med avflasset maling, oppsprekking i overflatebehandlingen og stedvis begynnende nedbrytning av treverket.

Det ble utført punktvise fuktmålinger i de mest værutsatte vinduene uten utslag som indikerte forhøyede fuktverdier eller tegn til pågående lekkasjer på befaringsdagen.
Målingene er begrenset til tilgjengelige områder, og skjulte forhold kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Vinduene er eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Punkterte eller sprukne glassruter gir redusert isolasjonsevne og økt risiko for fukt og varmetap.

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Innvendig kondensering kan føre til fuktskader på vinduer og tilstøtende konstruksjon, samt indikere dårlig inneklima eller ventilasjon.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk og kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Eldre glass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Tg2 satt på grunn av alder, kondensering, sprukne glass og at noen av vinduene er vanskelig og åpne/lukke.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Bygningen har malt ytterdør av tre med glassfelt.

Det ble ikke registrert tegn til lekkasje eller fuktpåvirkning rundt dørkonstruksjonen på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Ytterdøren har oppnådd høy alder. Det er registrert utetthet mellom dørblad og karm, samt innvendig kondens i glassfeltet. Forholdene medfører redusert tetthet og isolasjonsevne.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere og eventuelt justere dør og tetningslister dersom dette er hensiktsmessig. På grunn av dørens høye alder, registrerte utetthet og svikt i isolerglasset anbefales det å planlegge utskifting.
- Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til varmetap, økte oppvarmingskostnader og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 satt på grunn av alder, kondens og utetthet i dør.

TG 2 Terrassedør

Beskrivelse

Terrassedør er utført i malt trekonstruksjon med glassfelt.

Det ble ikke registrert tegn til lekkasje eller fuktpåvirkning rundt dørkonstruksjonen på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

• Terrassedøren har oppnådd høy alder. Det er registrert utetthet mellom dørblad og karm, noe som medfører redusert tetthet mot vær og vind og kan gi trekk.

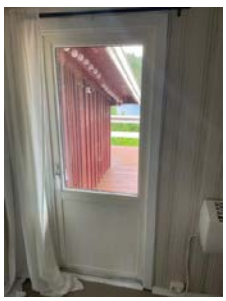
• Glass i dør er eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Terrassedøren bør utbedres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig tetthet mot vær og vind, og for å unngå trekk og eventuelle fuktskader i omkringliggende konstruksjon.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt varmetap, redusert bokomfort og risiko for fuktskader over tid.

• Glass i terrassedøren er eldre enn forventet levetid og bør vurderes for utskifting for å unngå risiko for redusert isolasjonsevne, punktering eller sprekkdannelser, noe som kan føre til varmetap og økte vedlikeholdskostnader.

TG 2 satt på grunn av alder og utetthet.



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrassen er oppført i impregnert trekonstruksjon med terrassebord og rekkverk av tre.

Konstruksjonen ble inspisert visuelt fra tilgjengelige områder.
Det ble ikke registrert vesentlige deformasjoner eller forhold som ga mistanke om redusert bæreevne på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav

• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.

• Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å unngå økt risiko for fallulykker, spesielt for barn.

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

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er utført med laminat, furu, teppe.

Det må forventes normal alders- og bruksslitasje i form av mindre hakk, merker og enkelte knirkelyder i gulv, uten at dette nødvendigvis er særskilt kommentert eller vurdert som et avvik, da dette er normalt for en brukt bolig.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger består hovedsakelig av malte paneloverflater. Himling har åpent skråtak med panel. Innvendig takpanel i stue/kjøkken ble opplyst skiftet i forbindelse med utbedring etter en forsikringsskade i 2014, da taket ble reparert etter at et tre falt over hytta i følge eier.

Det ble ved befaring registrert normal aldersrelatert slitasje med stedvis krymping og mindre åpninger i panelskjøter. Merker, hakk og overflateslitasje må påregnes ut fra bygningens alder og bruk.

TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Gulv er konstruert i tre med stubbeloftsløsning i bjelkelaget.

Målingene er begrenset av at boligen var møblert på befaringsdagen, det er ikke flyttet på tyngre gjenstander slik som senger, kommoder eller fastmonterte innredninger.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist store nedbøyninger eller skjevheter som kan skyldes svikt i konstruksjonen.
Det er målt lokal høydeforskjell på 39mm under 2m i gang/entre.

• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.
Målt total høydeforskjell på 37mm gjennom rom (kjøkken)

• Det er foretatt endringer i bæresystemet for boligen etter opprinnellig ferdigstillelse.

Konsekvens/tiltak

• Store nedbøyninger eller skjevheter kan indikere svikt eller svekkelse i den bærende konstruksjonen. Dette kan medføre risiko for videre deformasjoner, sprekkdannelser eller i verste fall redusert bæreevne og konstruksjonssvikt.

• Det anbefales å få konstruksjonen undersøkt nærmere av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring. Eventuelle skader eller svikt bør utbedres så raskt som mulig for å forhindre videre utvikling.

• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

• Det anbefales å få dokumentert og vurdert endringene av fagkyndig for å sikre at konstruksjonen er tilfredsstillende og forskriftsmessig utført.

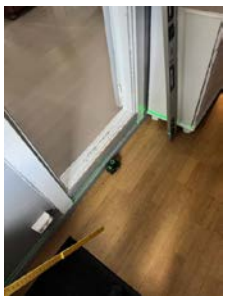
• Endringene i bæresystemet bør vurderes av kvalifisert fagperson for å sikre at de er utført i henhold til gjeldende forskrifter og standarder. Konsekvensen av manglende kontroll er økt risiko for svekket bæreevne, fremtidige skader og redusert sikkerhet i konstruksjonen.

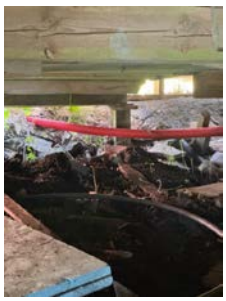
TG3 er satt på grunn av store nedbøyninger eller skjevheter som kan skyldes svikt i konstruksjonen.

Det er opplyst av eier at opprinnelige fundamenter av lecablokker er erstattet med betongfundamenter fundamentert på fjell. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller eventuelle konstruksjonsmessige vurderinger.
På bakgrunn av manglende dokumentasjon settes tilstandsgrad 2.

Forholdet må sees i sammenheng med punktet “Grunnmur og fundamenter”, da registrerte skjevheter og nivåforskjeller vurderes å ha sammenheng med fundamenteringen. Eventuelt kostnadsestimat for utbedring er vurdert og oppgitt under punktet “Grunnmur og fundamenter”.

Tilstandsrapport





Radon

Beskrivelse

Radon er en naturlig forekommende, usynlig og luktfri radioaktiv gass som kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for forhøyede radonkonsentrasjoner kan være helseskadelig. Den eneste sikre måten å avdekke radonnivået på er ved måling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipen er innvendig forblendet med skifer og betjener vedovn i stuen.

Eier opplyser at den opprinnelige teglsteinspipen er beholdt etter at peisen ble fjernet.
Pipen er pusset og forblendet med naturstein/skifer.

Dokumentasjon på de utførte arbeidene er ikke fremlagt ved befaring. Det anbefales at eventuell dokumentasjon innhentes og oppbevares sammen med boligens øvrige FDV-dokumentasjon.

Det ble ved befaring ikke registrert synlige skader eller vesentlige avvik på synlige deler av pipen eller forblendningen.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidene som er utført på pipen. Eier opplyser at peisen er fjernet, og at den opprinnelige teglsteinspipen er pusset og forblendet med skifer. Uten dokumentasjon kan utførelse og omfang av arbeidene ikke verifiseres.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det bør innhentes dokumentasjon på utførte arbeider på pipen. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidets kvalitet og utførelse, noe som øker risikoen for skjulte feil eller mangler, samt fremtidige skader på pipe og tilknyttede bygningsdeler. Det anbefales at arbeidet vurderes av kvalifisert fagperson dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes.

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

Tilstandsrapport

TG2 satt på grunn av manglende dokumentasjon.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

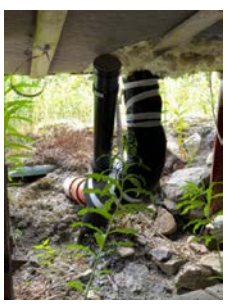
Krypkjeller med naturlig ventilasjon. Gulvkonstruksjonen er utført som trebjelkelag med stubbloftsgulv. Bjelkelaget bæres av bærebjelker og trestolper på betongfundamenter. Krypkjelleren har jordgrunn og begrenset kryphøyde enkelte steder, og konstruksjonen er tilgjengelig for visuell inspeksjon fra krypkjelleren.

Det er utført stikkmålinger i bjelkelaget med normale måleverdier, uten indikasjoner på forhøyet fukt. Målingene er punktvise og kan ikke utelukke skjulte forhold.

Vurdering av avvik:
• Rundt rørgjennomføringen er det mangelfull tetting, og isolasjonen er åpen mot kryperommet. Dette gir økt risiko for at mus og andre skadedyr kan ta seg inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tetting rundt rørgjennomføringen, og isolasjonen bør lukkes mot trebjelkelag for å hindre tilkomst av mus og andre skadedyr.
Mangelfull tetting kan føre til skadedyrangrep og påfølgende skader på konstruksjonen.

TG 2 satt på grunn av manglende tetting.



TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige dører fremstår med normal funksjon ved stikkprøvekontroll. Det ble ikke registrert forhold som indikerer redusert funksjon ved befaringstidspunktet. Mindre bruksmerker og behov for justering kan forekomme som følge av normal bruk og naturlige bevegelser i bygget. Hengsler og lås bør vedlikeholdes ved behov.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Krypkjeller og konstruksjoner er kontrollert visuelt i tilgjengelige områder. Det ble registrert stedvise åpninger i konstruksjonen, blant annet ved rørgjennomføringer og flere steder med manglende musebånd, som kan gi adkomst for skadedyr. Eier opplyser i egenerklæringen at det normalt fanges 3–4 mus i musefeller hver høst.

Det ble ikke registrert tegn til aktive angrep av fuktkrevende insekter ved befaring.

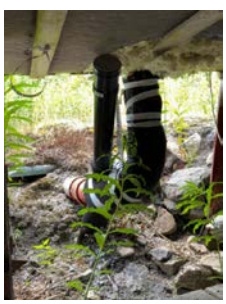
Vurdering av avvik:

- Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.
- Det er påvist inntrekksveier for gnagere.

Konsekvens/tiltak

- Opplysninger om skadedyr kan indikere risiko for skader på konstruksjonen og hygieniske utfordringer.
- Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.
- Inntrekksveier for gnagere gir økt risiko for skadedyr i konstruksjonen, med fare for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales å tette åpninger og etablere gnagesikring for å hindre tilgang.

TG 2 satt på grunn av intrekksveier og opplysninger i egenerklæring.



VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet med gulvbelegg, panel på vegger og himling, og er innredet med dusjkabinett, servant, toalett og varmtvannsbereder.

Det er etablert sluk tilknyttet dusjkabinettet, men rommet har ikke et gulvsluk som kan lede bort lekkasjevann fra øvrige vanninstallasjoner og det ble heller ikke registrert synlig oppkant ved gulvets overganger mot vegg eller fremlagt dokumentasjon på membran eller annet vanntett sjikt. Ved en eventuell lekkasje fra rommets vanninstallasjoner vurderes det å være økt risiko for følgeskader på bygningskonstruksjonen.

På bakgrunn av rommets utførelse og manglende lekkasjesikring vurderes badet å ha behov for rehabilitering.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Rommet mangler synlig sluk samtidig som det er flere vanninstallasjoner i rommet. Det ble heller ikke registrert synlig oppkant eller annen dokumentert løsning som begrenser følgeskader ved en eventuell lekkasje. Ved lekkasje fra vanninstallasjoner vil vann kunne medføre skade på bygningskonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt og sluk oppgraderes og dokumenteres.

• Det bør etableres tilfredsstillende løsning for avledning av lekkasjevann, for eksempel ved å installere sluk eller annen godkjent løsning, samt sikre nødvendige oppkanter.

Konsekvensen av manglende sluk og oppkant er økt risiko for vannskader på bygningskonstruksjonen ved lekkasje fra vanninstallasjoner.

TG 3 satt på grunn av manglende sluk for avrenning og manglende oppkant.

Kostnadsestimatet gjelder etablering av tilfredsstillende gulvkonstruksjon med sluk, fall mot sluk, oppkant ved veggoverganger og tettesjikt. Dersom det ved rehabilitering avdekkes behov for arbeider på veggkonstruksjoner eller andre skjulte forhold, vil dette kunne medføre ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for at sjiktet ikke fungerer som forutsatt og kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

TG 2 satt på grunn av manglende dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Sanitærutstyr og innredning fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder.

Det ble ikke registrert synlige lekkasjer, skader eller andre forhold som indikerer redusert funksjon ved befaringstidspunktet.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført, da vann- og avløpsrør er ført synlig og tilgjengelig for visuell kontroll. Eventuelle lekkasjer fra røropplegget vil normalt kunne oppdages uten destruktive undersøkelser, og hulltaking ble derfor ikke vurdert som nødvendig.

Det ble utført fuktsøk og fuktmåling på tilgjengelige og erfaringsmessig utsatte flater uten utslag som indikerte unormale fuktforhold. Skjulte forhold kan ikke utelukkes.

Det ble ikke registrert tegn til fuktskader eller lekkasjer ved befaring. Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige flater og installasjoner.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er innredet med profilert kjøkkeninnredning med laminerte benkeplater, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål, keramisk koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og høyskap. Vegg over benkeplate er utført med flis. Kjøkkeninnredningen fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk, uten vesentlige synlige skader ved befaring. Oppvaskmaskinen er opplyst å være fra 2025 i følge eier.

Det anbefales å etablere komfyrvakt og lekkasjesensor på kjøkken. Komfyrvakt reduserer risiko for brann ved å overvåke temperatur og aktivitet ved koketopp, og kan automatisk koble ut strøm ved fare for overoppheting. Lekkasjesensor vil kunne varsle ved vannlekkasjer og bidra til å begrense omfanget av eventuelle fuktskader.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er defekt avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere eller utbedre avtrekksløsningen slik at tilstrekkelig ventilasjon oppnås. Dette kan innebære installasjon av ny ventilator eller reparasjon av eksisterende anlegg for å sikre tilfredsstillende funksjon.
• Avtrekk bør utbedres eller skiftes for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Konsekvensen av manglende eller defekt avtrekk er dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for skader på bygningsdeler.

TG 3 satt på grunn av defekt avtrekksvifte.

Kostnadsestimat gjelder utbedring eller montering av ny ventilator.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er hovedsakelig utført som synlige metallrør og fremstår som av nyere dato enn den opprinnelige hytta. Kun synlige og tilgjengelige deler av røroppleggет er inspisert ved befaring. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller andre synlige avvik på befaringsdagen. Hovedstoppekran ble lokalisert og funksjonstestet med tilfredsstillende resultat.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av de innvendige vann- og avløpsinstallasjonene. Anlegget er vurdert ut fra visuelle observasjoner av tilgjengelige og synlige installasjoner.

Normal oppfølging og vedlikehold må påregnes som følge av alder.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsledninger består hovedsakelig av synlige avløpsrør i plast. Avløpsinstallasjonene er tilgjengelige for visuell inspeksjon ved sanitærutstyr, under kjøkkeninnredning og i krypkjeller. Deler av avløpsanlegget fremstår å være skiftet eller ombygget over tid.

Det ble ikke registrert synlige lekkasjer, fukt eller andre tegn til svikt ved de inspiserte delene på befaringsdagen.
Det ble utført funksjonstesting av avløp ved tapping av vann, og avløpet fungerte tilfredsstillende uten tegn til tilbakeslag eller lekkasjer.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av de innvendige vann- og avløpsinstallasjonene.
Anlegget er vurdert ut fra visuelle observasjoner av tilgjengelige og synlige installasjoner.

Kun synlige deler av avløpsanlegget har vært tilgjengelig for inspeksjon. Skjulte rørføringer er ikke kontrollert.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Hytta har naturlig ventilasjon. Ventilasjonen skjer via mekanisk avtrekk på kjøkken og bad, kombinert med naturlig luftutskifting gjennom bygningen. Vinduene er en kombinasjon av ettlags- og tolags glassvinduer. Det er ikke registrert egne tilluftsventiler i vinduer eller yttervegger.

Dette var en vanlig ventilasjonsløsning på oppføringstidspunktet. God luftutskifting forutsetter regelmessig lufting og normal bruk av ventiler og vinduer. Behovet for ventilasjon vil kunne variere med bruk av boligen og årstid.

Vurdering av avvik:
• Fritidsboligen mangler dedikerte tilluftsventiler. Luftutskiftingen er derfor avhengig av manuell lufting, noe som gir redusert ventilasjonskapasitet sammenlignet med dagens anbefalinger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres dedikerte tilluftsventiler for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og bedre inneklima.
Manglende tilluftsventiler medfører redusert ventilasjonskapasitet, noe som kan gi dårligere luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og kondens, spesielt ved høy bruk eller i vinterhalvåret.

TG 2 satt på grunn av manglende tilluftsventiler.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert en luft-til-luft varmepumpe.

Vurderingen omfatter ikke teknisk kontroll eller måling av varme- og kjøleeffekt. Dokumentasjon på installasjon, service eller vedlikehold er ikke fremlagt ved befaring. Regelmessig service anbefales i henhold til produsentens anvisninger for å opprettholde optimal drift og levetid.

Isolasjonen rundt kjølerørene på utvendig del er skadet. Skaden kan være forårsaket av gnagere eller annen ytre påvirkning. Isolasjonen har redusert beskyttende funksjon og anbefales utbedret.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres og dokumenteres service på varmepumpen i henhold til produsentens anbefalinger.

Manglende service og dokumentasjon medfører økt risiko for redusert effekt, kortere levetid og potensielle driftsstans eller skader på anlegget.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder av typen OSO Super S med kapasitet på ca. 116 liter.
Berederen er produsert i 2012 og er plassert på bad.

Tilgjengelige rørforbindelser og komponenter ble inspisert visuelt.
Det ble ikke registrert tegn til lekkasje eller unormale forhold på befaringsdagen.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Trykktank er plassert på bad i tilknytning til vannforsyningsanlegget. Eier opplyser at trykktanken ble skiftet i 2024.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utskiftingen.

Det ble ikke registrert synlige skader eller unormale forhold på tilgjengelige deler ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Manglende dokumentasjon på trykktank og utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utskifting og utførelse av trykktank.
Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten på arbeidet og materialene, noe som kan gi økt risiko for feil, redusert levetid eller fremtidige skader på anlegget.

TG 2 satt på grunn av manglende dokumentasjon.

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.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Beskrivelse
Det elektriske anlegget er av eldre dato med senere utvidelser og vedlikeholdsarbeider.

Det er fremlagt dokumentasjon fra registrert elektroinstallatør vedrørende kontroll av det elektriske anlegget og utførte vedlikeholdsarbeider i juli 2026. Dokumentasjonen omfatter sluttkontroll, risikovurdering og forenklet samsvarserklæring.

På bakgrunn av fremlagt dokumentasjon vurderes det ikke å være behov for ytterligere elektrofaglig kontroll som del av denne tilstandsrapporten.

Det anbefales generelt at elektriske anlegg kontrolleres regelmessig av kvalifisert elektrofaglig personell, samt ved behov, ombygging eller endret bruk.

Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

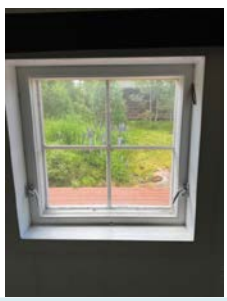
Soverommene har vinduer med begrenset fri åpningsflate. De målte vinduene har en fri åpning på ca. 60 × 60 cm, noe som ikke tilfredsstiller dagens preaksepterte ytelser for rømningsvindu. Vinduene er vurdert opp mot dagens anbefalte sikkerhetsnivå og gir begrensede rømningsmuligheter ved en eventuell brannsituasjon.

Det er registret brannslukningsapparat og røykvarsler.

Funksjon, kapasitet og godkjenning av disse er ikke kontrollert som en del av befaringen. Det anbefales at røykvarslere funksjonstestes jevnlig og at batterier skiftes ved behov. Brannslukningsutstyr bør kontrolleres og vedlikeholdes i henhold til produsentens anbefalinger og gjeldende krav.

Vurdering av avvik:
• Rømningsvinduene har begrenset fri åpningsflate sammenlignet med dagens anbefalte krav til rømningsvindu.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes å oppgradere rømningsvinduene for å oppnå tilstrekkelig fri åpningsflate i henhold til dagens krav.
Begrenset rømningsmulighet kan medføre økt risiko ved brann eller andre nødsituasjoner, da evakuering kan bli vanskeligere.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Bygningen er oppført på pilarer over åpent kryperom. Tradisjonell grunnmursdrenering er ikke etablert, noe som er normalt for denne fundamenteringsmåten. Kryperommet er naturlig ventilert via åpninger i ytterkonstruksjonen. Ved befaring var det ikke registrert stående vann eller forhold som tydet på mangelfull bortledning av overflatevann.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert på punktfundamenter av betong med trestolper og bærende dragere over ventilert kryperom med eksponert grunn. Det er registrert både eldre og nyere fundamenteringsløsninger.

Ved befaring ble det utført visuell kontroll av tilgjengelige fundamenter og bærekonstruksjoner.
Det ble også utført punktvise fuktmålinger i tilgjengelige trestolper, dragere og bjelkelag. Målingene viste normale verdier på befaringsdagen uten indikasjoner på forhøyet fukt eller råteskader i de kontrollerte områdene.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert forhold som indikerer utilfredsstillende fundamentering og understøttelse.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og nødvendige tiltak for å utbedre utilfredsstillende fundamentering og understøttelse, for å unngå risiko for setningsskader, skjevheter og svekkelse av byggets bæreevne. Manglende utbedring kan føre til alvorlige konstruksjonsskader og redusert levetid for bygningen.

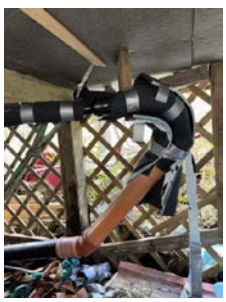
Det er registrert forhold som indikerer utilfredsstillende fundamentering og understøttelse.

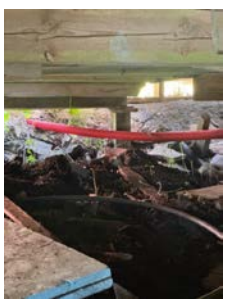
Ved befaring ble det registrert betydelige skjevheter i gulvkonstruksjonen, med målt høydeforskjell på ca. 37 mm under en målelengde på 2,0 meter i gang. Inspeksjon av kryperommet avdekket flere områder med omfattende oppklossing og kilejustering mellom bærestolper og dragere. Det ble også observert bærestolper som fremstår med helning og understøttelser som ikke vurderes som en permanent og tilfredsstillende bæreløsning.

Ved gjennomgang av bildedokumentasjonen i etterkant av befaringen ble det i tillegg observert en bærestolpe med misfarging og overflateskader som kan være forenlig med fuktpåvirkning. Stolpen ble ikke fuktmålt, og skadeomfanget kunne derfor ikke fastslås. Samlet vurderes forholdene å gi usikkerhet knyttet til konstruksjonens stabilitet og videre funksjon, og forholdet er gitt tilstandsgrad 3.

Kostnadsestimatet omfatter nærmere undersøkelser av fundamentering og bæresystem.
Endelig omfang og kostnad kan først fastslås etter nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Bygningen er oppført over terreng på pilarer/fundamenter med åpent kryperom. Terrenget under og rundt bygningen består av naturlige jord- og steinmasser. Det ble ikke registrert stående vann eller tydelige vannansamlinger ved befaring. Terrengforholdene vurderes ikke å gi vesentlig fuktbelastning mot bygningen slik den er fundamentert over terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Eiendommen har private utvendige vann- og avløpsledninger. Eier opplyser at vannledningen er utstyrt med varmekabel for frostsikring. Utvendige avløpsledninger er delvis synlige/tilgjengelige, mens øvrige ledningsføringer ligger skjult og kunne ikke kontrolleres. Eier opplyser at vannet stenges og anlegget tømmes når fritidsboligen ikke er i bruk vinterstid. Det foreligger ikke dokumentasjon på avløpsledningenes frostsikring. Skjulte ledningers utførelse og tekniske tilstand er ikke vurdert.

Eiendommen har privat vannforsyning fra borebrønn.
Det er fremlagt dokumentasjon på borebrønn og analyse av vannkvaliteten.
Analysen viser forholdene på prøvetidspunktet, og regelmessige vannprøver anbefales.

Utvendig stengeventil ble ikke lokalisert ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
• Utvendige avløpsledninger fremstår ikke med synlig frostsikring. Eier opplyser at vannet stenges og anlegget tømmes når fritidsboligen ikke er i bruk vinterstid. Det er ikke dokumentert hvordan avløpsledningene er sikret mot frost.

Konsekvens/tiltak
• Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om vannkvaliteten, med mulig risiko for helseskadelige forhold.
• Det anbefales å gjennomføre analyse av brønnvannet for å avklare kvalitet og behov for eventuelle tiltak.
• Manglende frostsikring kan føre til frostskader og påfølgende lekkasjer eller driftsproblemer i avløpssystemet, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og skade på eiendommen.
• Det anbefales å undersøke avløpsledningenes utførelse og frostsikring nærmere. Ved behov bør det etableres tiltak som sikrer ledningene mot frost ved vinterbruk.

TG3 satt på grunn av manglende synlig frostsikring.
TG 2 satt på grunn av usikkerhet rundt vannkvaliteten.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse
Eiendommen har privat avløpsløsning med tett septiktank, som ifølge eier er utført i glassfiber.

Skjulte avløpsledninger og nedgravd septiktank er ikke tilgjengelige for visuell kontroll og er ikke nærmere undersøkt eller funksjonstestet i forbindelse med tilstandsrapporten. Deres tekniske tilstand er derfor ikke vurdert.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
• Rømningsvinduene har begrenset fri åpningsflate sammenlignet med dagens anbefalte krav til rømningsvindu.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav

Tilstandsrapport

• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.

• Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å unngå økt risiko for fallulykker, spesielt for barn.

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

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Det bør vurderes å oppgradere rømningsvinduene for å oppnå tilstrekkelig fri åpningsflate i henhold til dagens krav.
Begrenset rømningsmulighet kan medføre økt risiko ved brann eller andre nødsituasjoner, da evakuering kan bli vanskeligere.

Bygninger på eiendommen

Anneks

Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
- Eier opplyser at annekset er fra 2015.
- På eiendommen er det oppført en ombygget 20-fots container som benyttes som anneks.
- Bygget er utvendig foret ut og kledd med liggende trekledning, og har saltak tekket med takshingel.
- Ifølge eier er containeren utvendig foret ut med ca. 50 mm og isolert med 50 mm styrofoam i vegger og tak.
- Innvendig er vegger og tak isolert med ca. 50 mm mineralull, mens gulvet er opplyst isolert med ca. 50 mm styrofoam.
- Annekset har egen strømkurs. Det er opplyst i egenerklæringen at arbeidene i hovedsak er utført som egeninnsats/ufaglært/dugnad, og at strøm til annekset er lagt av eiers bror.
- Det foreligger ikke byggetillatelse, ferdigattest eller dokumentasjon på utførte arbeider.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

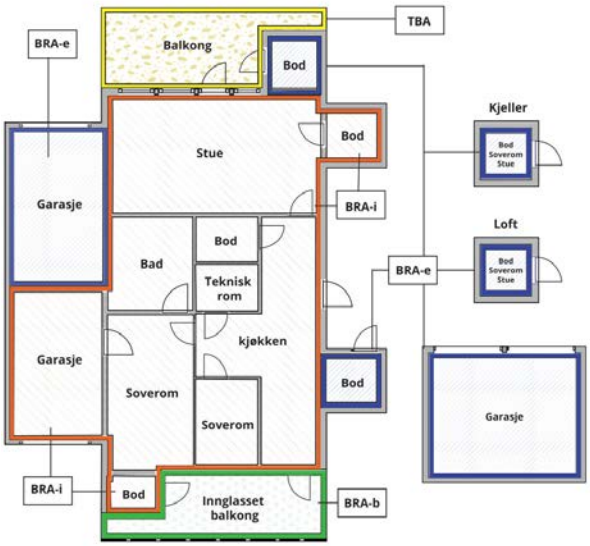
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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

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 bygningskonstruksjoner 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1.Etasje	61	3		64	102	8	72
SUM	**61**	**3**			**102**	**8**	**72**
SUM BRA	**64**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Gang, bad, stue, kjøkken, soverom, soverom 2	Bod	

Kommentar

GUA bad: ca 5 m2
GUA: gang: ca 6 m2
GUA bod: ca 6 m2

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger for opprinnelig fritidsbolig oppført i 1974, men det er registrert avvik mellom disse og dagens utførelse.

Ved befaring og sammenligning med de godkjente tegningene er det blant annet registrert at fritidsboligen er tilbygget med kjøkken, planløsningen er endret ved at soverommene er flyttet til motsatt side av fritidsboligen, vindusplassering og vindusutførelse avviker også fra de godkjente tegningene og det er etablert innlagt vann og utvidet våtrom.

Videre er det oppført terrasse og vedbod.

Det er ikke fremlagt byggesaksdokumentasjon for disse tiltakene, og slik dokumentasjon fremgår heller ikke av det mottatte byggesaksarkiv.

Det er derfor ikke avklart om tiltakene er omsøkt og godkjent, og forholdet anbefales avklart med kommunen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier opplyser at det de siste fem årene er oppført vedbod, skiftet trykktank til borevann og oppvaskmaskin. Arbeidene opplyses i hovedsak å være utført som egeninnsats, og dokumentasjon på håndverkertjenester er ikke fremlagt.

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		12		12	
SUM		**12**			
SUM BRA	**12**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente eller byggemeldte tegninger for annekset.
Bygget er innredet med oppholdsrom, og tiltak av denne typen vil normalt være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven.

Annekset er ikke dokumentert omsøkt eller godkjent. Det er innredet og benyttet som oppholdsrom. Det anbefales at tiltakets søknadsplikt og godkjente bruk avklares med kommunen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.6.2026	Kjetil Gumpen Myran	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4219 EVJE OG HORNNES	65	29		0	1500 m²	ANNEN AREALKILDE (Ambita)	Eiet

Adresse
Øygardsvegen 21

Hjemmelshaver
Haglund Frode

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat borebrønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat avløpsanlegg med tett tank.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Byggetillatelse	01.04.1974	Det er fremlagt byggetillatelse/godkjenningsvedtak for opprinnelig oppføring av fritidsboligen. Ferdigattest eller annen sluttdokumentasjon er ikke fremlagt.	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger			Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår

av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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

Forutsetninger

oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Fuktsøk og fuktmålinger er utført med Protimeter MMS3.

Overflater er vurdert visuelt, og kun avvik utover normal alders- og bruksslitasje er kommentert. Vurderingen gjelder synlige og tilgjengelige flater.

Det er i hovedsak ikke flyttet på møbler, tepper eller annet inventar, med mindre dette har vært nødvendig for å undersøke erfaringsmessig utsatte områder.

Brannteknikske forhold, herunder brannskille mellom boenheter, er ikke kontrollert.

Det tas forbehold om skjulte feil og mangler.

Lukkede konstruksjoner og bygningsdeler er ikke undersøkt. Der hulltaking ikke er utført, er det gjennomført fuktsøk og fuktmålinger med egnet måleutstyr på erfaringsmessig utsatte steder, spesielt i våtrom.

Rapporten er gyldig i inntil 12 måneder fra befaringstidspunktet, forutsatt at det ikke har inntruffet forhold som kan påvirke boligens tilstand

Reglar for hyttebygging i
Evje og Hornnes.

(Framlegg frå kontorsjefen.)

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

For hytte/fritidsbygg gjeld følgjande generelle reglar:

1. Plassering.

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

2. Grunnmur.

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

3. Utforming.

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

4. Farge.

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

5. Taktekking.

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

6. Privet/kloakk.

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

7. Inngjerding.

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

8. Dispensasjon.

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

x

Utskriftsdato: 24.06.2026

Oversiktskart for eiendom 4219 - 65/29//

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.

Nabolagsprofil

Øygardsvegen 21

Høyde over havet

490 m

Offentlig transport

Kristiansand Kjevik	1 t 13 min
Evje rutebilstasjon Linje 170, 172, 175, 178, 1972, 1975	15 min 15.4 km
Vestrevegen Linje 170	13 min 13.7 km
Evjetun Linje 170	13 min 13.8 km

Avstand til byer

Kristiansand	1 t 14 min
Arendal	1 t 29 min
Stavanger	3 t 19 min

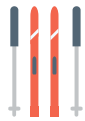
Ladepunkt for el-bil

Evje	15 min
Kople Coop Evje	15 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 739 m
- 118 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Eikerapen Alpinsenter
- Kjøretid: 51 min
- Skitrekk i anlegget: 2

Aktiviteter

Evje Bowling	15 min
Aquamarin Vannpark	21 min
Gokartbanen på Evje	22 min

Sport

Evje barneskole Aktivitetshall, ballspill	14 min 14.2 km
Evje Stadion Fotball, friidrett, sandvolleyball	16 min 15.9 km

Dagligvare

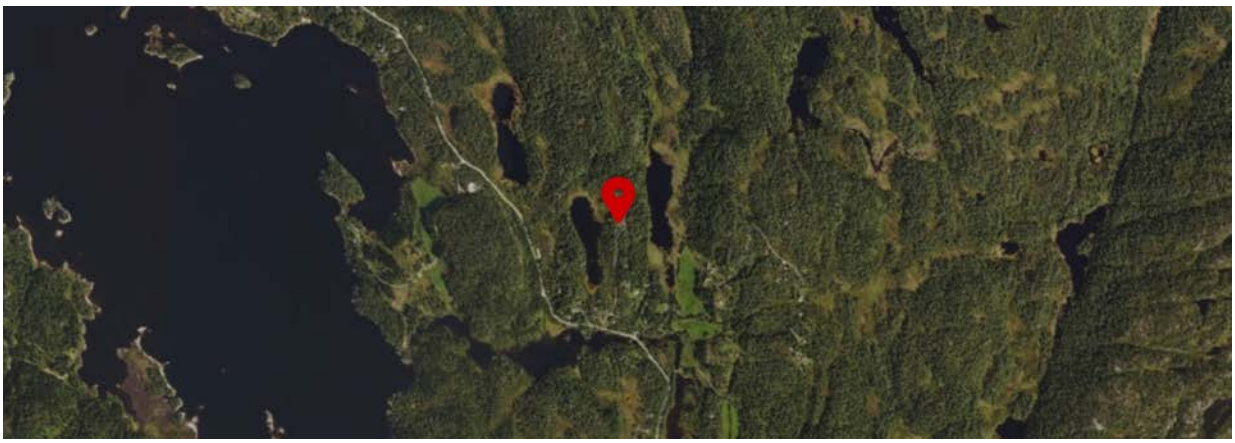
Coop Extra Evje Søndagsåpent	15 min 15.4 km
Kiwi Evje PostNord, søndagsåpent	15 min 15.3 km

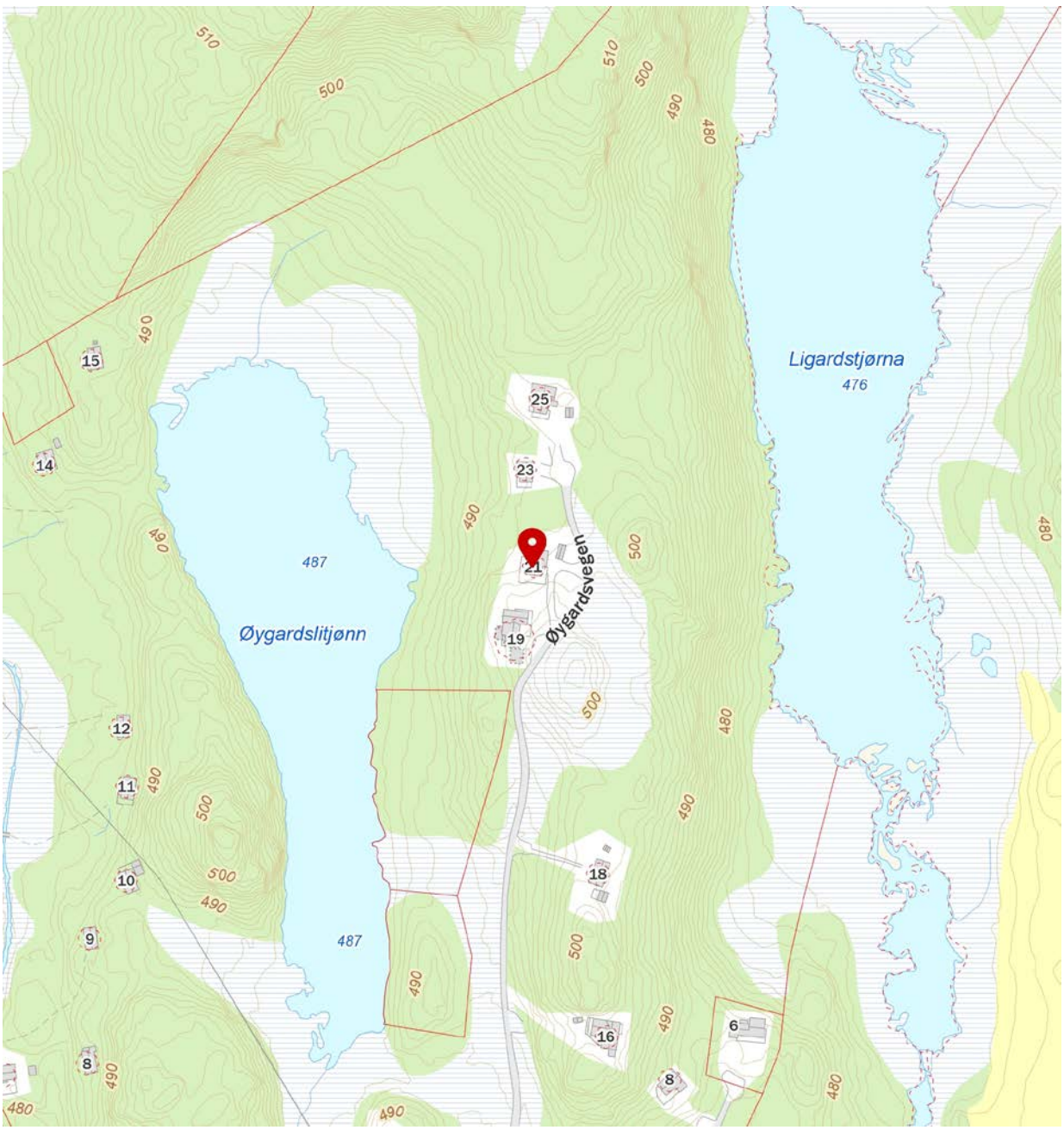
Varer/Tjenester

Vitusapotek Evje	14 min
Evje Vinmonopol	14 min

FINN

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 2026





FINN

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 2026

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte 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, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes 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 overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. 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.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

- 1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig
- Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
- Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg
- Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring
- Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	5 700 kr
Selveierleilighet og rekkehus	10 200 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	14 700 kr

Pris gjelder for 5 år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

NYTT BUDREGLEMENT

Fra 01.01.14 gjelder nye regler for budgivning. Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i meglersystemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

LØSNINGEN ER EN DEL AV MEGLERSYSTEMET WEBMEGLER
OG LEVERES OG DRIFTES AV WEBSYSTEMER AS

exbo

BUDSKJEMA

HELELIVET

Eiendom:

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

Siffer	Blokkbokstaver

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

	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
Budet gjelder til:			

Evt. forbehold:

Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innhold i Exbo Eiendomsmegling AS salgsoppgave på eiendommen, samt alle vedlegg til denne.

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring ☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring ☐

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1	**Budgiver 2**
Navn	Navn
Fødselsnummer (11 siffer)	Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse	Adresse
Postnr/ -sted	Postnr/ -sted
Telefonnummer	Telefonnummer
E-post	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 Eiendoms- meglingsgruppen, 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 bud-givning 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, bud-givere 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.

exbo

HELE LIVET

Skal du selge bolig?

Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Hanne Kristine Meiholt
T: 900 25 335
hkm@exbo.no

Følg oss på

Søgne og Greipstad Sparebank