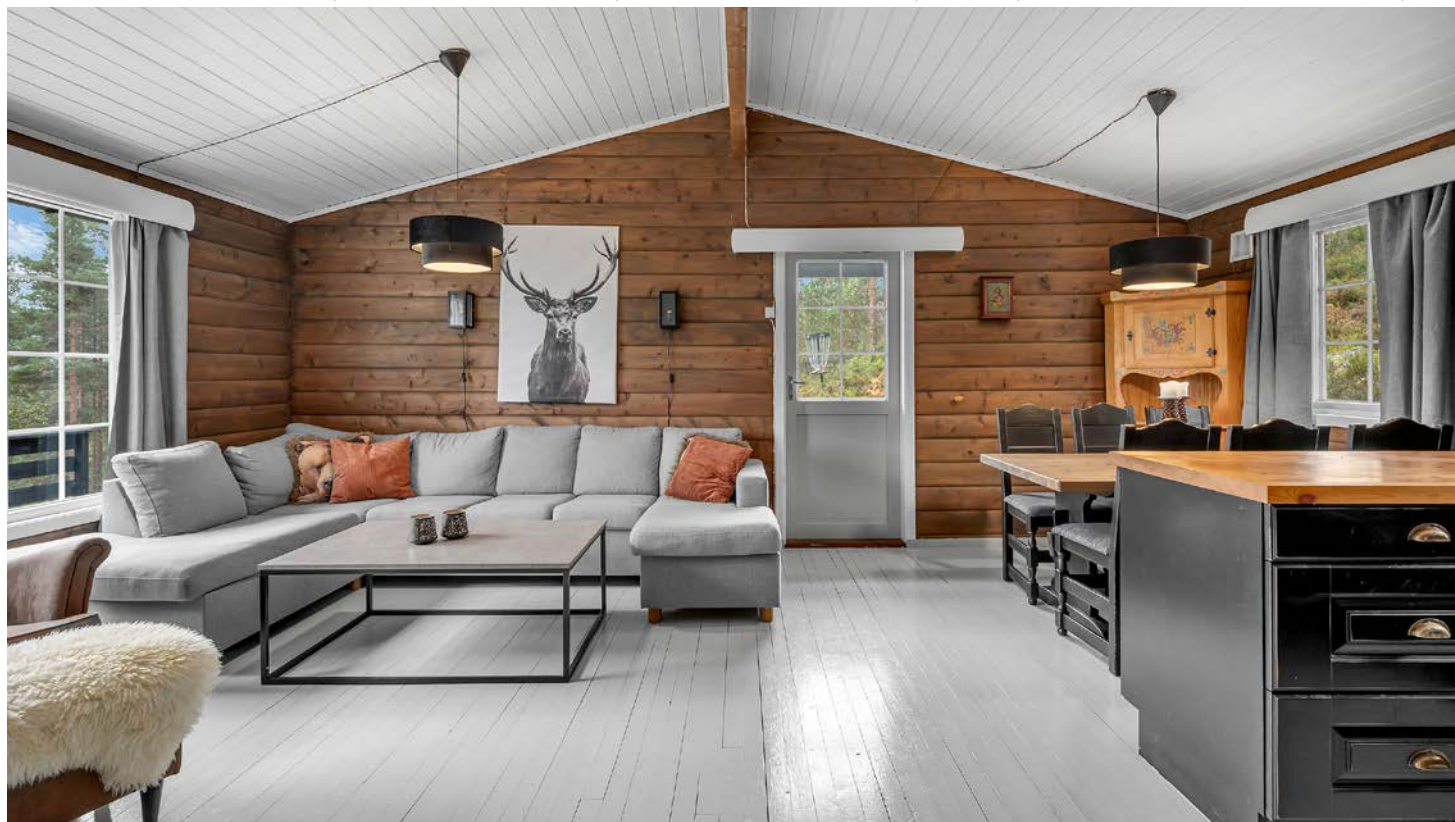


EVJE

MATHØLVEGEN 7, 4737 HORNNES

Flott innlandshytte | Stor solrik terrasse | kort vei til badevann | Bilvei | Turterreng like i nærheten |



Prisantydning: 950 000,- + omk

exbo



Meglernes kommentar

Exbo Eiendomsmegling v/ Hanne Kristine Meiholt har gleden av å presentere Mathølvegen 7!

Pen innlandshytte som ligger ca. 20 min. fra Evje sentrum. Hytta ligger høyt i terrenget og har gode solforhold. I Bjørndalsvannet er det gode muligheter for kanopaddling og fiske. Vinterstid er det kort vei til fine skiløyper på Stangerås/Tveit, Gautestad og Høgås på Evje, samt skianlegg på Eikerapen og Bortelid. Evje sentrum byr på aktiviteter for hele familien og har de fleste fasiliteter.

Ellers finner man flere flotte sandstrender i vannet som gir gode badeforhold. I nærheten ligger Skibefjell og Snøfjell som er flotte turområder.

Hytten selges delvis møblert og med kano på kjøpet!

Hytta har innlagt strøm.

Husk påmelding.

Velkommen til visning!

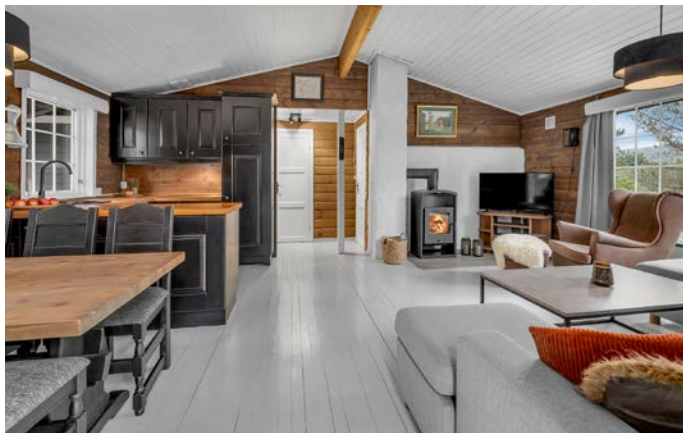
Adresse	Mathølvegen 7
Prisantydning	950 000,- + omk.
Omkostning	45 073,-
Totalpris	995 073,-
BRA-i/BRA Total	58/58 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	1978
Tomt	1010.1 kvm
Soverom	2

Kontaktperson i Exbo

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



INNHold



- 4 Salgsoppgave
- 37 Egenerklæring
- 42 Tilstandsrapport
- 65 Nabolagsprofil
- 75 Boligkjøperforsikring
- 77 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: 58 kvm

BRA totalt: 58 kvm

TBA: 65 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

I. etasje

BRA-i: 58 kvm.

TBA fordelt på etasje

I. etasje

65 kvm

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1010.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Punktfestetomt.

Pent opparbeidet tomt med diverse beplantning.

Regulering av festeavgift

Festetomten er betalt til 2046.

Nye eier skal ikke betale årlig festeavgift før dette året, da denne er forhåndsbetalt.

Etter dette vil festeavgiften reguleres per 10 år ihht kontrakt.

Kontakt megler for mer info.

Beliggenhet

Hytta ligger fint og idyllisk til med gode solforhold. Gode bademuligheter like nedenfor hytten. I Bjørndalsvatnet som ligger like i nærheten er det flotte sandstrender som gir gode badeforhold. Det er også gode muligheter for kanopadling og fiske. (Det følger med en kano på kjøpet)!

I nærheten ligger

Skibefjell og Snøfjell som er flotte turområder.

Hyttetfeltet er åpent og fritt og det er god plass mellom hyttene.

Adkomst

Se kart i finn-annonsen eller kontakt megler for detaljert veibeskrivelse. Det vil bli godt skiltet med

EXBO-visningsskilt ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Jan Arild Tallaksen

Type takst

Boligsalgsrapport

Selger

Andreas Hamre Kvasnes

Monica Berntsen Kvasnes

Innhold

I. Etasje:

Stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2, toalettrom, bod, gang.

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

Det ene soverommet er i dag bruk som toalettrom.

Boden i gangen er opprinnelig deler av toalettrommet.

Terrasse er også bygd på, samt innsatt terrassedør fra stue.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtreddesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking. 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

Taktekking med metallplater og undertaktekking av ukjent type.

Takrenner og nedløp er av metall og plast.

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon.

Ytterveggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning.

I store deler av hytta er det eldre trevinduer med 2-lags

glass og 1 + 1 lags glass.

Det er 2 nyere vinduer i stuen, datert 2010.

Vinduene er malte og har 2-lags glass.

Ytterdørene er av treverk, og det er også malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Veranda med utgang fra stue.

Dekke av terrassebord.

Rekkverk av tre.

Utvendige trapp av tre.

INNVENDIG

Gulvet er av malt furuplank.

Vegger og himling er utført med trepanel.

Etasjeskilleren er et trebjelkelag.

Det er pipe i stue tilkoblet vedovn.

Fritidsboligen har innerdører av tre.

Det er observert spor etter mus i hytta.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i heltre.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Toalettrommet med kammertoalett.

Toalettrommet inneholder: cinderella forbrenningstoalett og vask.

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Synlige rør er av plast og metall.

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.

Hytta har naturlig ventilasjon.

Det elektriske anlegget har automatsikringer.

Det er brannslukker og røykvarsler i bygget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunnen er ukjent.

Hytta er oppført på pilarer av Leca.

Hytta er oppført på pilarer.

Det er naturlig avrenning inn under hytta.

Hytta er ikke tilkoblet vann eller avløp.

Avløp renner ut under hytta.

Vannet må hentes ved vannpost utenfor hytta.

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

Parkering på tomt ellers gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Storebrand

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.

Frisbee kurv, kantslår og bålpanne medfølger ikke salget.

Hytten selges møblert, det vil kun bli tatt bort personlige bilder og ting i skuffer og skap.

ENERGI

Oppvarming

Oppvarmingskilder: Peisovn 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 950 000

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:

Hytterenovasjon for 2026: 2 525,00 kr

Feiing/tilsyn fritidseiendom 2026: 485,00 kr

Sum: 3 010,00 kr

Formuesverdi primær

Kr 359 260

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 2 600

Velforening

Det betales et beløp på kr 2 600,- pr år.

Dette går til brøyting samt vedlikehold av vei.

Samt planlegges elektrisk bom inn til hyttefeltet.

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 35, bruksnummer 66 i Evje og Hornnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4219/35/66:

06.09.1978 - Dokumentnr: 102711 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 30 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 650

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Overført fra: Knr:0937 Gnr:35 Bnr:1 Fnr:48 F

Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår - feste

Årlig festeavgift: NOK 2 810

Bestemmelse om festeavgift

Bestemmelser om regulering av leien

16.09.2026 - Dokumentnr: 1065754 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Gjelder feste

Rettighetshaver: Exbo Sørlandet AS

Org.nr: 986 857 044

Elektronisk innsendt

06.09.1978 - Dokumentnr: 102711 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 30 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 650

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Overført fra: Knr:4219 Gnr:35 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår - feste

Årlig festeavgift: NOK 2 810

Bestemmelse om festeavgift

Bestemmelser om regulering av leien

24.11.1998 - Dokumentnr: 17646 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4219 Gnr:35 Bnr:42

Overført fra: Knr:4219 Gnr:35 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.2009 - Dokumentnr: 770717 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om ryddebelte

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4219 Gnr:35 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.2011 - Dokumentnr: 107627 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4219 Gnr:35 Bnr:53

Bestemmelse om parkering

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om vannrett

Overført fra: Knr:4219 Gnr:35 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.2012 - Dokumentnr: 1015897 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4219 Gnr:35 Bnr:56

Overført fra: Knr:4219 Gnr:35 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

03.09.2019 - Dokumentnr: 1021967 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Storaker Ole Johan

Født: 19/12-1949

Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.2017 - Dokumentnr: 1233548 - Festenummer gitt bruksnummer

Utgått festenr:

Knr:0937 Gnr:35 Bnr:1 Fnr:48

01.01.2020 - Dokumentnr: 625693 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0937 Gnr:35 Bnr:66

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling 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.

Vei, vann og avløp

Privat vei.

Hytta er ikke tilkoblet vann eller avløp.

Avløp renner ut under hytta.

Kjøper må påberegne kostnader knyttet til dette.

Vannet må hentes ved vannpost utenfor hytta

Ihht selger er det fikset felles vannpost, de har også frostsikret den.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i bebyggd område som er godkjent for beboelse.

Reguleringsplan:

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 197105

Navn Monen - Gåseflå

Plantype

Eldre reguleringsplan

Status

Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse

28.06.1971

Bestemmelser- https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/718/197105_bestemmelser.pdf- <https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/1601/200227-kp-gjeldende-bestemmelser.pdf>

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 201701

Navn Kommuneplan Evje og Hornnes 2020-2030

Plantype Kommuneplanens arealplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 27.02.2020

Bestemmelser- <https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/1601/200227-kp-gjeldende-bestemmelser.pdf>

Delareal Delareal 1 010 m

Arealbruk Fritidsbebyggelse, Nåværende

Områdenavn 197105

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 bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen 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 nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må 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.

Viktig informasjon om budvarsler: Budvarsler sendes via SMS til registrerte interessenter. Dersom du ikke mottar SMS-varsler, anbefaler vi at du kontrollererappen

«Spam og blokkert» (eller tilsvarende) i meldingsappen på telefonen din. Enkelte mobiltelefoner og meldingsapper kan feilaktig filtrere automatiske SMS-varsler. Ta gjerne kontakt med megler dersom du er usikker på om du er registrert for budvarsler.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

950 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

14 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

23 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

5 533,00 (Transportgebyr)

30 373,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

45 073,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

980 373,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

995 073,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 45 073

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsめglere 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.

4610 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

29.09.2026

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.

Meglervederlag

Provisjon:

kr. 50 000,-

Andre vederlag:

Digital annonsering kr. 13 900,- Oppgjørsgebyr kr. 7 500,- Presentasjonspakke/tilrettelegging kr. 17 900,-
Registersøk og elektronisk signering kr. 2 500,-

Andre utgifter/utlegg:

- Kartverket (grunnbok kr 103,- pr stk, servitutter kr 260,- pr stk og sikringsobligasjon kr 545,-)
- Ambita (kommunale opplysninger)
- Evt. Forretningsførerergebyrer

Boligselgerforsikring og tilstandsrapport vil komme i tillegg.

Totalt: 92 134,-

Oppdragsansvarlig

Hanne Kristine Meiholt

Eiendomsmegler

hkm@exbo.no

Tlf: 900 25 335

Exbo Kristiansand avd. Markens, Markens gate 3B





































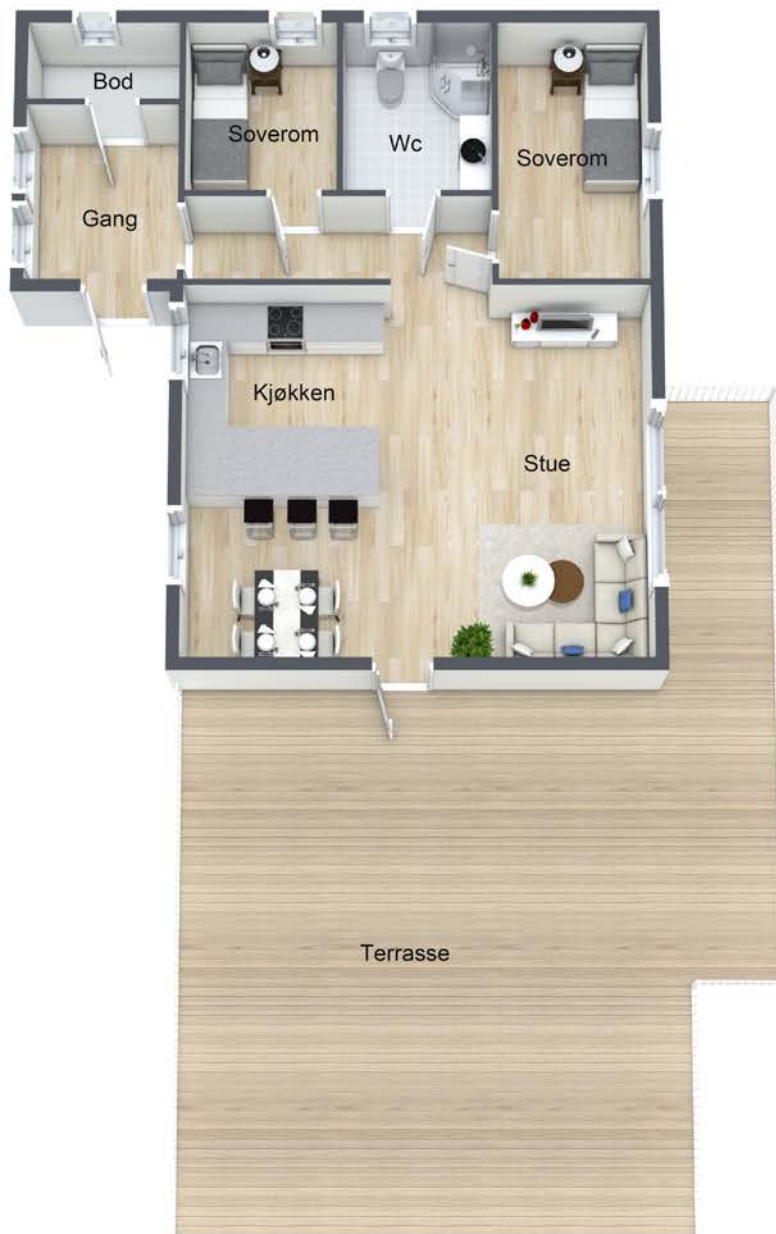












Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.





Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Kristiansand avd. Markens	
Oppdragsnr.	
1001260230	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Monica Berntsen Kvasnes	Andreas Hamre Kvasnes
Gateadresse	
Mathølvegen 7	
Poststed	Postnr
HORNNES	4737
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	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1001260230

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Maling, gulv, ny innredning og ny cinderella forbrenningstolett

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Mus oppe i østloft om ikke er i bruk .

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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

Nei

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, tømmerarbeid 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

Bygget ut til større veranda og trapp opp til veranda

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

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 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☒ Ja

25 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

Beskrivelse

Tinglyst at festeavgift er betalt tom å 2046

Document reference: 1001260230

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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 nedstigenede 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, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Monica Kvasnes	580eda6eac4cab935e15c d9cf26bd43c23dc540a	11.09.2026 13:10:00 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andreas Hamre Kvasnes	a9161c609c4bfbbc651bc6 9223c9634ee11cb1de	11.09.2026 17:12:11 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001260230

- 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
 Mathølvegen 7, 4737 HORNNES
 EVJE OG HORNNES kommune
 gnr. 35, bnr. 66

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 17.09.2026

Rapportdato: 21.09.2026

Oppdragsnr.: 20924-3166

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: KJ6061

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

JATBygg AS

Jan Arild Tallaksen er daglig leder i JATBygg AS og arbeider med tilstandsanalyser, byggtekniske vurderinger og rådgivning innen bygg og eiendom.

Han har bred erfaring fra byggebransjen og arbeider særlig med tekniske tilstandsanalyser ved eiendomstransaksjoner, skade- og årsaksvurderinger samt byggtekniske vurderinger av eksisterende bygninger.

Gøran Knutsen er ansatt i JATBygg AS med bakgrunn som tømrer, utdannet fagskoleingeniør og takstmann.

Han arbeider med tilstandsanalyser, byggtekniske vurderinger og rådgivning innen bygg og eiendom, og bidrar med faglig kompetanse innen tekniske vurderinger, tilstandsrapportering og taksering.

Arbeidet utføres i henhold til gjeldende regelverk og bransjestandarder, herunder forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

JATBygg AS legger vekt på faglig kvalitet, grundighet og uavhengige vurderinger i alle oppdrag.



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen

Uavhengig Takstingeniør

jan@jatbygg.no

957 59 081



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



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 som minimum 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

Fritidsbolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med metallplater og undertaktekking av ukjent type.
Takrenner og nedløp er av metall og plast.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon.
Ytterveggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning.
I store deler av hytta er det eldre trevinduer med 2-lags glass og 1 + 1 lags glass.
Det er 2 nyere vinduer i stuen, datert 2010. Vinduene er malte og har 2-lags glass.
Ytterdørene er av treverk, og det er også malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.
Utvendige trapp av tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvet er av malt furuplank.
Vegger og himling er utført med trepanel.
Etasjeskilleren er et trebjelkelag.
Det er pipe i stue tilkoblet vedovn.
Fritidsboligen har innerdører av tre.
Det er observert spor etter mus i hytta.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i heltre.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet med kammertoalett.
Toalettrommet inneholder: cinderella forbrenningstoilet og vask.
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet,

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige rør er av plast og metall.
Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.
Hytta har naturlig ventilasjon.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.
Det er brannslukker og røykvarsler i bygget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent.
Hytta er oppført på pilarer av Leca.
Hytta er oppført på pilarer. Det er naturlig avrenning inn under hytta.
Hytta er ikke tilkoblet vann eller avløp.
Avløp renner ut under hytta.
Vannet må hentes ved vannpost utenfor hytta.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

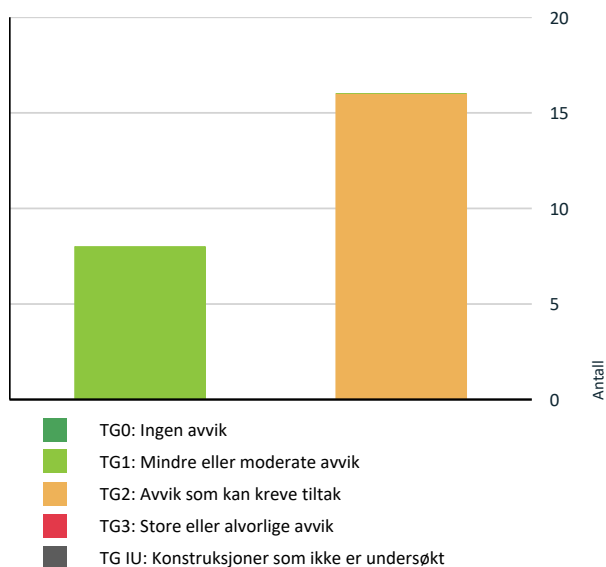
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

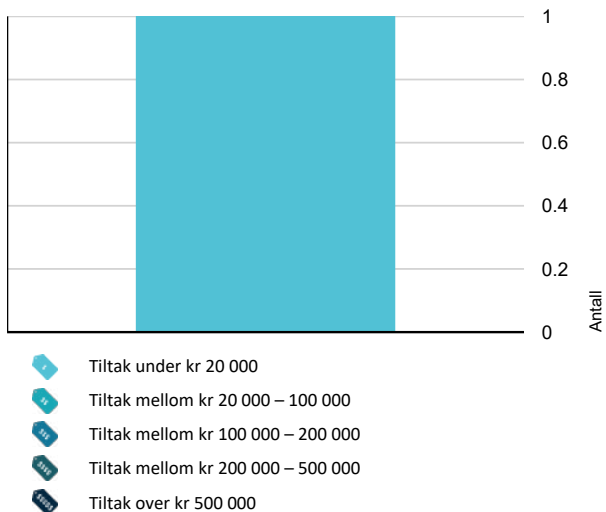
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det ene soverommet er i bruk som toalettrom. Boden i gangen er opprinnelig deler av toalettrommet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 17.9.2026 Klokka 06.00

Det var skyer og 11 grader.

Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon $\pm 0,3$ mm/m*

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.

Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Oppdraget omfatter kun hytta.

Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Skadedyr, fuktrevende insekter og HMS avvik [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Toalettrom > 1. etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! 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 montert rekkverk på utvendig trapp.
- ! Det er registrert eldre sementbaserte plater i kryperom/underliggende konstruksjon. Platene kan, ut fra type og alder, være asbestholdige. Asbestinnhold er ikke dokumentert og kan ikke fastslås ved visuell kontroll.
- ! Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- ! Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1978

Kommentar
Byggemelding godkjent.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med metallplater og undertaktekking av ukjent type. Besiktiget fra bakkenivå, grunnet manglende muligheter for sikring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
- Det er påvist at taktekingen er tæret, noe skadet eller deformert.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Svekking av taktekingen kan føre til økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon.
- Slitasje og skader på taktekingen kan redusere tettheten og gi økt risiko for lekkasjer over tid.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og utføre vedlikehold eller delvis utbedring for å forlenge levetiden.
- 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.

Alder og registrert slitasje medfører økt risiko for redusert tetthet og lekkasjer til underliggende konstruksjoner. Taket bør vedlikeholdes og følges opp, og utskifting må påregnes på sikt.



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall og plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Tilstandsrapport



Lekker av takrennene og stedvis motfall.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Det er synlig undertak av su-taksplater på de deler av bygget som har kaldtloftet, øvrige deler har ukjent type undertak. Det er kombinert kaldt loft og skråhimling.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert fuktskjolder/misfarging i takkonstruksjonen og muggvekst på deler av undertaket. Ventileringen av kaldtloftet er begrenset. Det er også registrert skjevheter/nedbøyninger i takkonstruksjonen.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er registrert hvitlig misfarging/vekst på undertaket, vurdert som mulig mikrobiell vekst.

Konsekvens/tiltak

- Det er registrert synlige skjevheter/nedbøyninger i takkonstruksjonen. Konstruksjonens dimensjonering og bæreevne er ikke dokumentert eller nærmere undersøkt. Ved større arbeider på taket anbefales konstruksjonen vurdert med hensyn til behov for oppretting og eventuell forsterkning.
- Årsak til fukt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon reparere eller skifte ut.
- Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.

Fuktbelastning i kombinasjon med begrenset ventilasjon kan over tid medføre kondens, mikrobiell vekst og nedbrytning av trematerialer. Årsaken til registrerte fuktmerker og muggvekst er ikke nærmere avklart.

Fukt- og ventilasjonsforholdene bør undersøkes nærmere og følges opp. Ved omlegging av taket bør takkonstruksjonen samtidig vurderes med hensyn til oppretting og eventuell forsterkning



Merker i undertaket.



Spor etter mus på kaldtloftet.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende gnamesikring (musetetting)
 - Det er forhold ved detaljer, materialvalg, innfestning, overganger, vedlikehold og faglig utførelse som kan gi forkortet levetid.
- Det mangler stedvis gnamesikring ved nedkant av kledningen. Kledningen har enkelte steder liten eller ingen avstand til terreng/terrasse.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.
- Det anbefales å utbedre detaljer, materialvalg, innfesting, overganger, vedlikehold og faglig utførelse for å forlenge levetiden på ytterveggene. Dersom utførelsen ikke er fagmessig, øker risikoen for redusert levetid, skader på konstruksjonen og behov for kostbare reparasjoner.

Manglende gnagesikring gir økt mulighet for at gnagere kommer inn i konstruksjonen. Kledning med liten avstand til terreng/terrasse får økt fuktbelastning og redusert forventet levetid.»

Det bør etableres gnagesikring. Kledning bør så langt praktisk mulig ha tilstrekkelig avstand til terreng og holdes vedlike



Hull opp i luftingen, tilgang for skadedyr.



Åpninger inn under hytta.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

I store deler av hytta er det eldre trevinduer med 2-lags glass og 1 + 1 lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer nyere dato

Beskrivelse

Det er 2 nyere vinduer i stuen, datert 2010. Vinduene er malte og har 2-lags glass.



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdørene er av treverk, og det er også malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Værslitte karm og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rakkverk av tre.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon. Stedvis mykt treverk på dekke. Deler av bæringen ser ut til å stå rett i jord.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- 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

- Nedbøyning eller svak konstruksjon kan tyde på redusert bæreevne og risiko for videre deformasjon eller svikt.
- Det anbefales å få utført en fagkyndig vurdering og utbedre eller forsterke konstruksjonen for å sikre trygg bruk.
- Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.
- Det anbefales å montere rekkverk i henhold til gjeldende krav for høyde og utforming, for å sikre trygg bruk.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

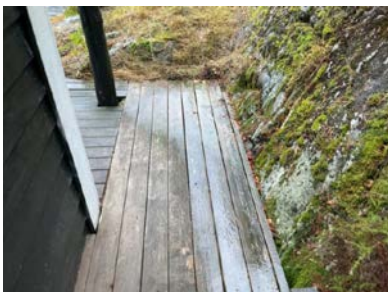
For stor avstand mellom liggende spiler gjør at det ikke er sikkert for barn da det er mulig å klatre, fare for fallskader.



Støtter rett i jord.



Skader på dekke.



Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapp av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av malt furuplank. De innvendige overflatene har normal alders- og bruksslitasje.

Det må forventes hakk og merker i overflatene eller knirk i gulvene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som et avvik da det er en brukt hytte.

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himling er utført med trepanel.

De innvendige overflatene har normal alders- og bruksslitasje.

Det må forventes hakk og merker i overflatene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som ett avvik da det er en brukt hytte.

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren er et trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

- Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

Registrert høydeforskjell viser skjevhet i gulv-/bjelkelagskonstruksjonen. Årsaken er ikke nærmere undersøkt. Forholdet bør følges over tid, og ved tegn til videre bevegelse eller skade anbefales nærmere konstruksjonsmessig vurdering. Se også punkt grunnmur/Leca.



Radon

Beskrivelse

Bygningen står på pilarer med gjennomluftet rom mot grunnen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling. Konstruksjonsmåten reduserer normalt risikoen for radoninntrenging fra grunnen

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er pipe i stue tilkoblet vedovn.

Vurdering av avvik:

- Pipe/skorstein er av eldre dato og har på bakgrunn av alder usikker gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Eldre pipeløp har økt risiko for slitasje i innvendig foring, fuger og overganger. Over tid kan dette medføre redusert tetthet, svekket trekk eller behov for rehabilitering. Selv om det ikke er registrert tegn til akutt funksjonssvikt ved befarings, må aldersrelatert nedbrytning og økt vedlikeholdsbehov påregnes. Det anbefales jevnlig kontroll og oppfølging i henhold til kommunal feiing og tilsyn. Ved tegn til dårlig trekk, sprekkdannelser eller lekkasje bør nærmere undersøkelser foretas. Rehabilitering eller innvendig rørforing kan bli aktuelt på sikt som følge av alder og naturlig slitasje.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Fritidsboligen har innerdører av tre. Normalt alders og bruksslitasje må forventes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

TG 2 Skadedyr, fuktkrevende insekter og HMS avvik

Beskrivelse

Det er observert spor etter mus i hytta.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert spor etter skadedyr (gnagere) med skadepotensiale på konstruksjoner.
- Det er registrert eldre sementbaserte plater i kryperom/underliggende konstruksjon. Platene kan, ut fra type og alder, være asbestholdige. Asbestinnhold er ikke dokumentert og kan ikke fastslås ved visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Spor etter gnagere indikerer aktivitet, med risiko for skader på konstruksjon og installasjoner.
- Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.
- Konsekvens:
Platene utgjør normalt liten risiko så lenge de ligger urørt og er hele. Ved boring, kapping, brekking, riving eller annen bearbeiding kan eventuelle asbestfibre frigjøres til luften.

Tiltak:

Platene bør behandles som mulig asbestholdige inntil materialprøve eventuelt dokumenterer annet. Før inngrep eller riving anbefales materialprøve og analyse. Dersom asbest påvises, skal arbeid og eventuell sanering utføres i samsvar med gjeldende regler for håndtering av asbestholdige materialer.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i heltre.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet med kammertoalett.



1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalettrommet inneholder: cinderella forbrenningstoalett og vask.
Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av opplysninger gitt av eier om alder.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlige kobberrør er eldre og har etter alder usikker fremtidig funksjon

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

Vannledninger med høy alder har økt risiko for lekkasjer som følge av materialsitasje og korrosjon.

Da deler av rørføringen er skjult i konstruksjoner kan eventuelle lekkasjer utvikle seg over tid før de blir synlige.

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige deler av rørsystemet. Ved fremtidig oppussing eller arbeider i konstruksjoner hvor rørføringer ligger skjult, bør det vurderes utskifting eller oppgradering av eldre vannledninger.

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plastrør.

Vurdering av avvik:

- Plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
 - Eldre avløpsrør kan over tid få slitasje i skjøter og materialer. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje eller funksjonssvikt ved synlige deler av anlegget på befaringsdagen.
- Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

Beskrivelse

Hytta har naturlig ventilasjon.

Ved periodevis bruk og rask oppvarming av en kald bygning kan det oppstå perioder med høy relativ luftfuktighet og kondens på kalde overflater. Det anbefales regelmessig lufting ved bruk og oppvarming.



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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i boden.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelse og hvilke arbeider som er utført. På grunn av registrerte forhold ved kabler anbefales kontroll av registrert elektrovirksomhet.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er brannslukker og røykvarsler i bygget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Hytta er oppført på pilarer av Leca.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.

Enkelte pilarer har aldersrelatert slitasje og mindre skjevheter. Ubehandlete lettklinkerblokker er utsatt for vær- og fuktbelastning, og tilstanden bør følges over tid. Lokalt vedlikehold, oppretting eller utskifting kan bli aktuelt ved videre nedbrytning.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Hytta er oppført på pilarer. Det er naturlig avrenning inn under hytta.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall fra bygget, terrenget leder stedvis overflatevann inn under bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Vannansamling og økt fuktbelastning under bygningen kan over tid påvirke fundamenter og trekonstruksjoner. Terreng og overflatevann bør så langt praktisk mulig ledes bort fra bygningen



Fall inn under hytta.

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

Beskrivelse

Hytta er ikke tilkoblet vann eller avløp.

Avløps rør ligger under hytta.

Vannet må hentes ved vannpost utenfor hytta.

Eier du bolighus, hytte, turistbedrift og lignende som ikke er tilknyttet (eller kan tilknyttes) offentlig avløpsanlegg, må du søke kommunen om tillatelse til å slippe ut avløpsvann.

Hvis virksomheten bare slipper ut gråvann, gjelder søknadsplikten bare hvis du har innlagt vann.

Med avløpsvann menes avløp fra vannklosett, kjøkken, bad og vaskerom.

Med innlagt vann menes vann fra vannverk, brønn og cisterneanlegg som føres innendørs gjennom ledning.

Med gråvann menes avløp fra kjøkken, bad og vaskerom (klosettavløp ikke inkludert).

Kriterier/vilkår

Utslippet er mindre enn 50 pe. (personekvivalenter). Standardvilkårene går for øvrig fram av forurensningsforskriften kap. 12. Vilkår kan også gå fram av tillatelsen.

Eieren av avløpsanlegget er ansvarlig for drift og vedlikehold etter forskriften.

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

Tilstandsrapport

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 byggt teknisk forskrift på befarings tidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- 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 montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er registrert eldre sementbaserte plater i kryperom/underliggende konstruksjon. Platene kan, ut fra type og alder, være asbestholdige. Asbestinnhold er ikke dokumentert og kan ikke fastslås ved visuell kontroll.
- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.
- Det anbefales å montere rekkverk i henhold til gjeldende krav for høyde og utforming, for å sikre trygg bruk.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Konsekvens:
Platene utgjør normalt liten risiko så lenge de ligger urørt og er hele. Ved boring, kapping, brekking, riving eller annen bearbeiding kan eventuelle asbestfibre frigjøres til luften.

Tiltak:

Platene bør behandles som mulig asbestholdige inntil materialprøve eventuelt dokumenterer annet. Før inngrep eller riving anbefales materialprøve og analyse. Dersom asbest påvises, skal arbeid og eventuell sanering utføres i samsvar med gjeldende regler for håndtering av asbestholdige materialer.

- Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

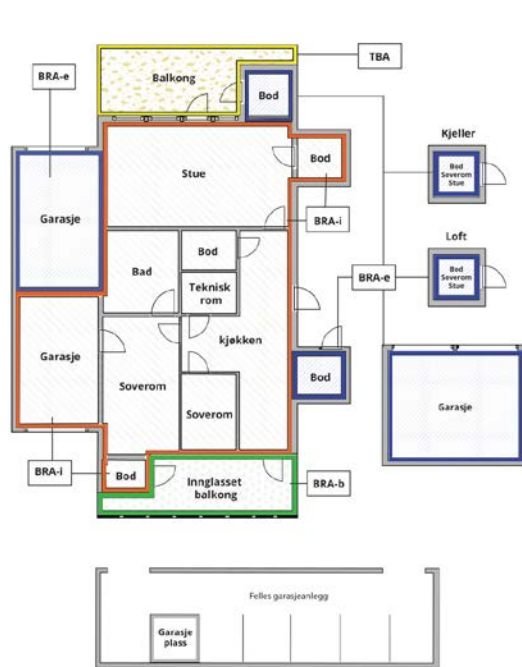
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	58			58	65
SUM	58				65
SUM BRA	58				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2, toalettrom, bod, gang		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det ene soverommet er i bruk som toalettrom. Boden i gangen er opprinnelig deler av toalettrommet.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2026	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4219 EVJE OG HORNNES	35	66		0	1010.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse							
Mathølvegen 7							
Hjemmelshaver							
Kvasnes Andreas Hamre, Kvasnes Monica Berntsen, Andersen Tor Otto							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	16.09.2026		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	11.09.2026		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	18.09.2026		Gjennomgått	1	Nei
Møtebok	18.09.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet 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 byggeskiknad 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. Funksjonssprøving 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 branntekniske 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 fem 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 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."*

Nabolagsprofil

Mathølvegen 7

Høyde over havet

314 m



Offentlig transport

✈ Kristiansand Kjevik	1 t 5 min	🚗
🚏 Dåsnes	14 min	🚗
Linje 170, 172, 178, 1970, 1972, 1975	15.9 km	
🚏 Evje rutebilstasjon	18 min	🚗
Linje 170, 172, 175, 178, 1972, 1975	19.5 km	
🚏 Sveindal	6 min	🚗
Linje 178, 201, 223, 241	6.4 km	
🚏 Sveindal nord	6 min	🚗
Linje 223	6.8 km	

Avstand til byer

Kristiansand	1 t 5 min	🚗
Arendal	1 t 34 min	🚗
Stavanger	2 t 48 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Byremo VGS - Agder fylkeskommune	14 min	🚗
🚗 Byremo Bibliotek - Lyngdal kommune	14 min	🚗

Vintersport

- Alpin
- Eikerapen Alpinsenter
- Kjøretid: 21 min
- Skitrekk i anlegget: 2



Aktiviteter

Gokartbanen på Evje	13 min	🚗
Aquamarin Vannpark	14 min	🚗
Evje Bowling	18 min	🚗
Kyrkjebygd fleirbrukshall (kulturbygg)	22 min	🚗

Sport

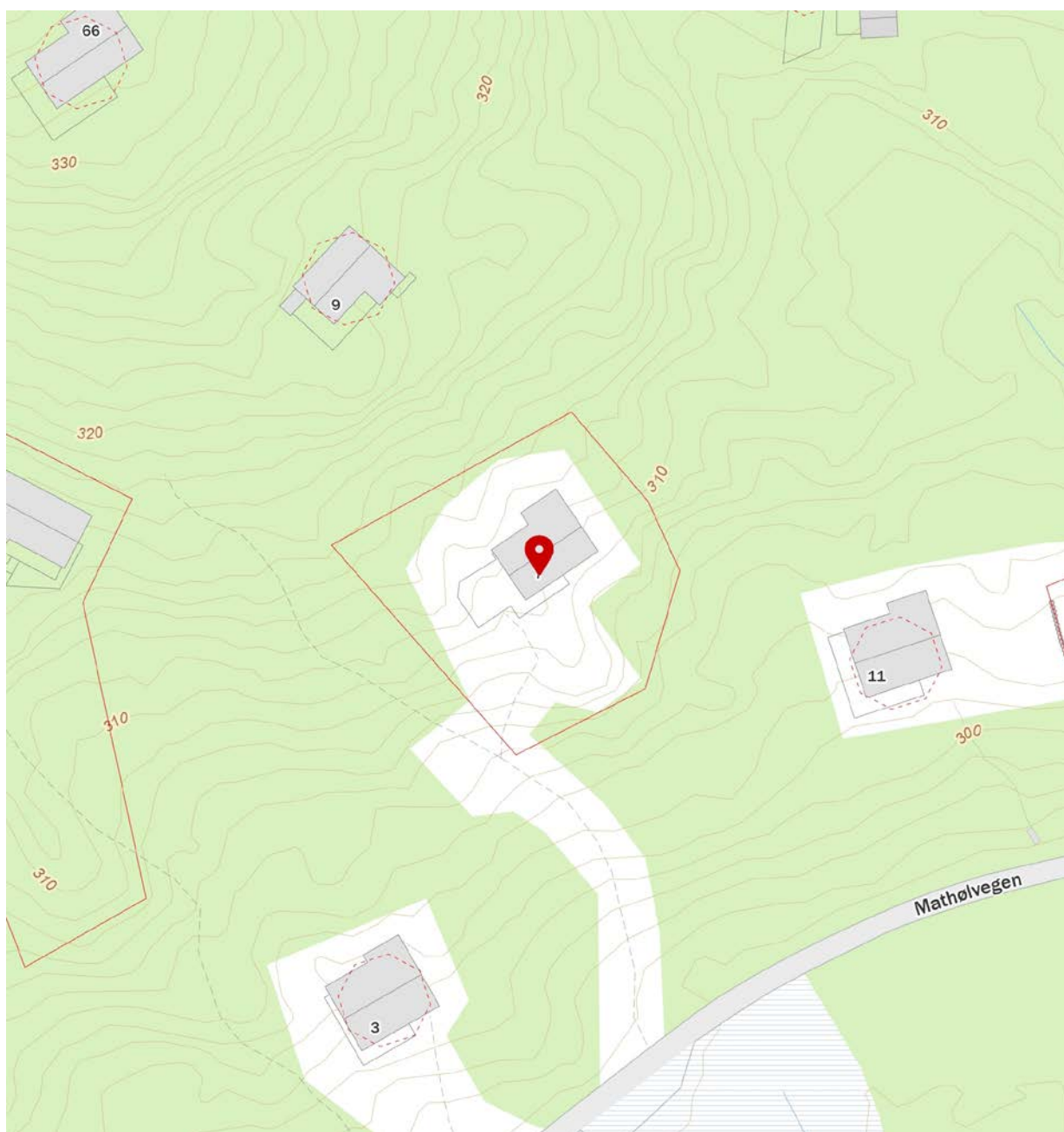
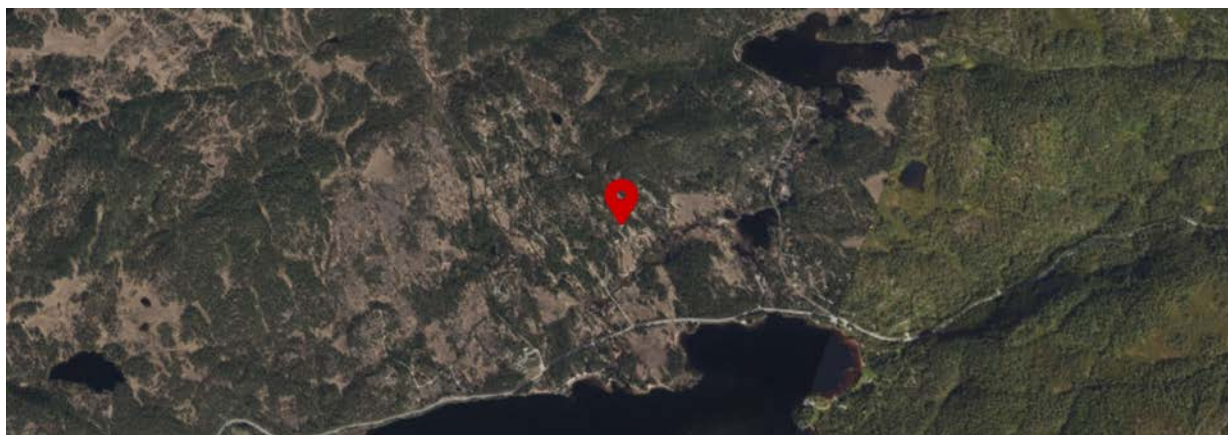
⚽ Kylland skoles ballbane 7er	12 min	🚗
Fotball	14.4 km	
⚽ Byremo barne- og ungdomsskole	14 min	🚗
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	16.2 km	
🏊 Treningssenter	26 min	🚗

Dagligvare

Joker Dåsnes	14 min	🚗
PostNord	16.1 km	
Joker Byremo	15 min	🚗
Post i butikk, PostNord	16.6 km	

Varer/Tjenester

🏪 Vitusapotek Evje	18 min	🚗
☼ Evje Vinmonopol	18 min	🚗



BESTEMMELSER:

1. Hytta skal plasseres på de fastmerker som er angitt med nummer på planen. Fastmerket skal falle innenfor hyttas grunnmur. Hyttenes hovedretning skal i størst mulig grad være slik som disposisjonsplanen viser.
2. Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg naturpreget i området, med en enkel og god utforming, material og fargevirkning. Det må ikke nyttes bygningsformer, materialer og farger som i unødig grad framhever hyttene i landskapet eller gir den et komplisert og usammenhengende preg.
3. Hytte tillates bare oppført i en etasje. Høyden skal være så lav som mulig.
4. Hovedhytte og uthus skal ha mest mulig ensartet og sammenhengende form.
5. Tak skal fortrinnsvis utføres som saltak, med takvinkel mellom 15° og 25° , tilpasset hyttas hovedform. Taksammenskjæringer og knekk i takflaten bør unngås.
6. Høyden på grunnmur bør helst ikke være over 30 cm og absolutt ikke overstige 1 m.
7. Det skal fortrinnsvis nyttes materialer som har samhørighet med omgivelsene (naturstein, treverk, skifer, torv, mørke jordfarger, brun eller grå beis). Alle utvendige bygningsdeler, vegger, vindskier, vindusramninger og hjørnebord skal ha samme mørkhetsgrad. Dør- og vindusrammer kan gis noe avvikende farge. Det bør fortrinnsvis nyttes farger som er godkjent av Statens Friluftsråd til bruk på fjellet eller sjøen.
8. Taktekking utføres med tekningsmaterialer som har matt og mørk virkning, slik som torv, mørk naturskifer, mørk takpapp eller shingel.
9. Gjerde tillates i alminnelighet ikke oppført. Når særlige forhold tilsier det, kan Bygningsrådet tillate gjerde. Gjerdet bør utføres i tre eller stein. Grind skal være utslående.

10. Ved skogbehandlingen skal det tas hensyn til at arealet nyttes som hytteområde. Det må ikke foretas såing eller annen terrengbehandling som forandrer terrengets utmarks-karakter. Tvilstilfelle avgjøres av herredsskogmesteren.
 11. Be andling av klosettinnhold og søppel skal utføres som nevnt i disposisjonsplanen.
 12. Forøvrig skal alle saker som angår byggingen av selve hytta behandles slik som Bygningsmyndighetene i kommunen foreskriver.
- X

2. Festetiden er 30 år regnet fra 31.12. 1972.
Festeren kan kreve festet forlenget for 20 år av gangen så lenge hytta holdes i forsvarlig god stand. Krav herom må festeren skriftlig meddele eierne innen 1. august i siste år av løpende festetid, ellers faller retten bort.
3. Tomta er påvist i marka for festeren.
Festeren har mottatt et eksemplar av området's disposisjonsplan med kart, beskrivelse og bestemmelser, som festeren således er kjent med.
Festeren plikter å følge disposisjonsplanens forskrifter og bestemmelser ved tomtas utnyttelse, liksom han er berettiget til adkomst, ferdsel m. v. til de i samme plan avsatte fellesområder.
4. Anlegg, som etter planen skal utføres i dens fellesområder — veger, parkeringsplasser og hovedvannledninger — bekostes av eierne.
5. Den årlige festeavgift er kr. 650,—.
For årene 1973 og 1974 betales dog årlig kun kr. 480,—.
Til dekning av planlegging og de under punkt 4 nevnte felles anlegg betaler festeren til eierne en engangs innfestningsavgift med kr. 3.300,—.
Mot betaling til eierne av kr. 1.000,— hver gang salg måtte skje, som ny innfestningsavgift, kan festeren selge festerett med bygning uten eiernes samtykke.
Innfestningsavgiften kr. 3.300,— og festeavgiften for de to første år betales straks ved denne kontrakts underskrift. For senere år betales festeavgiften ukrevet og forskuddsvis innen den 1. november det foregående år
til
/0.
Festeavgiften indeksreguleres hvert femte år i samsvar med prosentvis endring i konsumprisindeksen i den forløpne periode. Man bruker indeksen for august måned, første gang 31.12. 1977 med grunnlag i kr. 650,—.
Slik regulering kan også begge parter kreve ved salg av festerett, reguleringen omfatter da såvel avgift som ny innfestningsavgift.
Gjelder prisbestemmelser for fast eiendom, skjer regulering i overensstemmelse dermed.



6. Trær, såvel på tomta som i fellesområder er grunneiernes eiendom. Trær, som må hugges for hyttas plasing, tilfaller grunneierne. Festet endrer ikke beiterettigheter i området, og grunneierne er ikke ansvarlige for skade voldt av dyr på beite.
7. Festeren har ikke adgang til å drive forretningsmessig virksomhet på tomta, så som varesalg o. l.
8. Ved festetidens utløp, eventuelt etter utløpet av forlenget festetid, kan eierne kreve bebyggelsen fjernet og tomta ryddet på festerens bekostning.
9. Blir kontrakten hevet grunnet mislighold fra festerens side, vedtar han å la seg kaste ut fra tomta i overensstemmelse med tvangsfullbyrdelseslovens § 3 nr. 9. Mislighold foreligger fra festeren, når han ikke etter forfall og påkrav har betalt skyldig avgift, og når han grovt overtrår forskrifter og regler for området. Skyldige beløp forrenter festeren med 6 % rente p. a. Grunneierne har 1. prioritets panterett i festeretten og bebyggelsen for et beløp av inntil tre års festeavgift for skyldig festeavgift, renter og andre krav og med rett til å eventuelt kreve tvangsauksjon uten søksmål.
10. Festekontrakten kan tinglyses som heftelse på hovedeiendommen gnr. 35, bnr. 1.
11. Omkostninger ved avtale og kontrakt, derunder provisjon med kr. 600,—, samt stempeling og tinglysing bæres av festeren.
12. Denne festekontrakt er utferdiget med likelydende eksemplar til fester og eierne.



09/8-78
204 Ekspedert 2/18
Evje og Hornes Jostyrte

Godtas av meg som fester.

Stavanger 13. juni 1978

Sted og datum.

Ole Petter Fløisand

Underskrift.

Som eiere.

Lillesand, den

20. juni 1978

Tora Andersen

Tora Andersen

Rolf Andersen

Rolf Andersen

Som hjemmelshaver samtykker jeg i tinglysning herav.

Tor O. Andersen

Tor O. Andersen

Tora og Rolf Andersen, som begge er over 20 år, har undertegnet denne festekontrakt i vårt påsyn. Det samme med Tor O. Andersen, som er f. 15.01.51, og også er over 20 år.

D.s.f.

Hans Ole Andersen

Jordstyrets uttalelse:

Sak nr. 48/71.

Tilråding samrøystes:

I samsvar med Jordlova § 55 gjør jordstyret ingen merknader til omsøkte utnyttelse og bortfeste.

Evje, den 14/8 1978

f. Kloggekvad.
sekr.



for
Pine dunn

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 eiendom (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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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



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 kontraktssignering 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](#).

tryggbudgivning.no

Legg Inn bud

Identifiser deg med:

	BankID Bruk kodebrikken fra banken din for å signere bud elektronisk
	BankID på Mobil Med BankID på mobil bruker du din telefon for å signere bud elektronisk
	Ingen elektronisk ID Du må laste opp kopi av din signatur og legitimasjon for å gi bud

Om elektronisk budgivning

TryggBudgivning.no er en sikker og enkel nettside for elektronisk budgivning. Med BankID kan eiendomsmegleren identifisere deg som budgiver, og du kan levere bud og budforhøyelser helt elektronisk.

[Slik fungerer tjenesten »](#)
[Forbrukerinformasjon om budgivning \(PDF\) »](#)

- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

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



BUDSKJEMA



Eiendom:

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

Siffer

Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

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

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Budgiver 2

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 oppfordret 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 bud-giverne 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



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 