



 Proffmegleren

EVJE SENTRUM

Lianvegen 1C

Prisantydning: kr 2 290 000,-



NØKKELINFORMASJON

Det er gledelig å her presentere en lys og moderne 3-roms selveierleilighet i sentrum av Evje.

Her har man alt av fasiliteter i sentrum innenfor gangavstand! Leiligheten ligger i 2.etg, med egen inngang og innvendig trapp fra 1.etg. Leiligheten inneholder gang, 2 soverom, vaskerom/bod, lyst og flott bad, samt stue/kjøkken i delvis åpen løsning og utgang til terrasse. Leiligheten er gjennomgående og har terrasser på to sider, hvor den som er ut fra stue/kjøkkendel vender mot sørvest. Det medfølger utvendig bod og garasjeplass i parkeringskjeller. Totalt sett en lys, moderne og godt utnyttet leilighet i hjertet av Evje sentrum.

PRISANTYDNING:

Kr 2 290 000,-

OMKOSTNINGER:

kr 58 422,-

TOTALPRIS INKL OMKOSTNINGER:

kr 2 348 422,-

FELLESUTGIFTER:

Kr 750,- pr mnd



Asbjørn Svaland

Eiendomsmegler MNEF

459 09 100

asbjorn@proffmegleren.no

OM BOLIGEN

Areal

Fra 1. januar 2024 ble det innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger;

Bruksareal BRA:

BRA-i: Internt bruksareal. Dette refererer til arealet innenfor boenheten.

BRA-e: Eksternt bruksareal. Arealet av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, slik som for eksempel boder.

BRA-b: Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Andre arealer:

TBA: Terrasse- og balkongareal. Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan

ALH: Dette refererer til ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA: Gulvareal. Er summen av BRA og ALH. Dette begrepet brukes når boligen har gulvareal av verdi og funksjon ved møblering og bruk av rommene.

BRA - i: 64 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 67 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje:

Kjeller; BRA-e: 3 m² Bod i fellesareal

1. etasje; BRA-i: 2 m² Trapperom

2. etasje; BRA-i: 62 m² Trapperom, bad, vaskerom, stue/kjøkken, gang og 2 soverom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1232 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt for sameiet. Asfaltert ved inngangsparti og frem til nedkjøringsrampe til parkeringskjeller. I nedkjøringsrampe er det betongdekke.

Beliggenhet

Leiligheten ligger midt i sentrum av Evje, med alt av sentrumsfasilitetene innenfor gangavstand. Her kan nevnes dagligvarebutikker, bank, cafe, gatekjøkken og restauranter, apotek, sportsforretning m.v. Ellers er det kort avstand til idrettsanlegg med fotballbaner, hoppbakke, sykkel-cross løype og lysløype. En helt suveren beliggenhet i hjertet av sentrum på Evje.

Adkomst

Innkjøringen ligger mellom Oasen blomster og Vitus Apotek

Bebyggelsen

Kombinert bygg av næringslokaler og leiligheter.

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til bussforbindelse sørover mot Kristiansand, og nordover mot Hovden.

Bygningssakkyndig

M2 Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæring ligger vedlagt salgsprospektet, og må gjennomgås nøye før budgivning.

Innhold

Leiligheten ligger i 2.etg, og har innvendig trapp fra gateplan/1.etg.

Leiligheten inneholder; Gang , 2 soverom, hvor det ene har utgang til terrasse, bad, vaskerom og stue med åpen kjøkkenløsning. Utgang til terrasse som vender mot sørvest.

Bygningstegninger som foreligger samsvarer ikke helt med dagens bruk/innredning; rommet som er innredet som vaskerom i dag er benevnt innvendig bod.

Standard

Leiligheten fremstår lys og moderne innredet. Pen kjøkkeninnredning fra Strai kjøkken med integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Bad med lyse baderomsplater på vegger, dusjkabinett og hvit baderomsinnredning. Utdrag fra vedlagte tilstandsrapport: Leiligheten fremstår i normal teknisk stand utfra alder, men mindre merknader er påpekt.

Innbo og løsøre

Vedlagt salgsprospektet ligger liste over løsøre og tilbehør til eiendommen. Dersom det er noe i listen som ikke finnes på eiendommen vil det heller ikke medfølge.

Hvitevarer

Integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Frittstående kjøle-/fryseskap medfølger (det har en kosmetisk skade på ytterside mot kjøkkenbenk). Øvrige hvitevarer i leiligheten medfølger ikke.

Parkering

Det medfølger 1 stk parkeringsplass i parkeringskjeller. Parkeringsplassen er markert med "T Snr 7" i vedlagt tinglyst reseksjonering. Det er eget strømuttak ved parkeringsplass i kjeller.

Diverse

Kjøper oppfordres til grundig gjennomgang av vedlagt tilstandsrapport, selgers egenerklæring og øvrige dokumenter i salgsprospektet.

Alle arealangivelser i salgsprospekt og annonser er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Det gjøres oppmerksom på at plantegningene som er vedlagt salgsprospektet ikke er målsatte eller juridisk bindende, men kun ment som veiledende interiørtegninger som viser hvordan boligen er i dag.

Med mindre annet tydelig fremgår av forbehold fra kjøpers side forutsettes det at skjøte tinglyses på kjøper.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et D-nummer til erstatning for norsk personnummer for å kunne overskjøte eiendommen. Dersom ikke kjøper allerede har D-nummer ved budgivning må dette rekvireres straks etter budaksept. Dersom kjøpers rekvirering av D-nummer forsinkes overskjøtingen, og dermed oppgjøret til selger må kjøper være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Utenlandske kjøpere oppfordres til å kontakte megler for informasjon før budgivning.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Det er pipe i leiligheten men ikke montert vedovn. Varme i gulv på bad. Dersom det ikke er fastmonterte elektriske ovner i rommene følger ikke dette med.

Info strømforbruk

Selger har ikke oversikt over årlig strømforbruk.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 290 000

Kommunale avgifter

Kr 13 825

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyr fakturert etter levert tjeneste. Det er derfor ikke kjent samlet gebyr for eiendommen før et år er omme. Fakturert for kommunale avgifter er derfor oppgitt for 2023.

Årsprognose for 2024 tilsier kr 15 128 i kommunale avgifter. Kommunale avgifter for 2023 fordelte seg med kr 6168 for avløp, kr 4010 for renovasjon og kr 3647 for vann. Leiligheten har vannmåler, forbruk 2023 var 82 kubikk.

Formuesverdi primær

Kr 563 582 for 2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 141 610 for 2022

Boenheten

Eierbrøk

67/853

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader faktureres en gang pr kvartal med kr 3000. Felleskostnader inkluderer felles bygningsforsikring, strøm for fellesarealer, regnskapsføring, heiskostnader og vedlikehold. Fellesutgiftene avregnes. Det foreligger ikke planer om endringer i felleskostnader pr nå. Sameiet styreleder opplyser; det har ikke vært avholdt årsmøte i 2024 enda. Det har vært spilt inn om brøyting skal splittes opp på egen faktura for hver seksjon. Førrige vinter valgte sameiet å ikke brøyte ned til kjeller eller bruke varmekablene i nedkjøringsrampa pga høye strømpriser.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 750

Forretningsfører

Forretningsfører

Lunden Regnskap AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 50, bruksnummer 32, seksjonsnummer 7 i Evje og Hornnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsprospektet og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

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

4219/50/32/7:

31.10.1959 - Dokumentnr: 101385 - Erklæring/avtale

Grensegangssak

Overført fra: Knr:4219 Gnr:50 Bnr:32 Snr:5

Gjelder denne registerenheten med flere.

Meglers forklaring: Jordskiftesak fra 1959 der de ble fastsatt eiendomsgrenser mellom Bnr 32, 42 og 131. Erklæringen ligger vedlagt salgsprospektet.

15.09.1982 - Dokumentnr: 103041 - Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4219 Gnr:50 Bnr:32 Snr:5

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers forklaring: Gjelder avtale om veirett over deler av sameiets eiendom for naboeiendommen Gnr 50 Bnr 20, samt uhindret ferdsel for allmennheten over eiendommen. Erklæringen ligger vedlagt prospektet.

21.05.2013 - Dokumentnr: 400563 - Resek/deling av seksjon

Seksjon som deles: Snr: 5

Formål: Næring

Sameiebrøk: 419/853

Ny seksjon: Snr: 7

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 67/853

Reseksjonering

Del av snr. 5 overføres til fellesareal.

Meglers forklaring. Eiendommen er reseksjonert i 2013 der tidligere seksjonsnummer

5 er delt opp i 6 seksjoner. Erklæringen ligger vedlagt salgsprospektet.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 06.04.2017.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp. Offentlig vei frem til sameiets tomt.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger under Områdeplan Evje sentrum, planID 201115. Ikrafttredelse 24.01.2013. Formål: Bolig/forretning/kontor. Eiendommen ligger under kommuneplanens arealdel, Kommuneplan Evje og Hornnes 2020-2030 planID 201701. Ikrafttredelse 27.02.2020. Kopi av reguleringskart, reguleringsbestemmelser og kommuneplanens arealdel kan fås hos megler.

Adgang til utleie

Boligen består av en boenhet. Det er ikke kjent at det foreligger regler til hinder for å leie ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven og tinglyses ikke. Legalpant følger eiendommen ved salg.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygnings sakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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 bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen.

Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon; Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår; Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon; Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår; Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt

eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Overtakelse

Kjøper oppfordres til å sette inn ønsket overtakelsesdato ved budgivning.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler.

Første bud kan legges inn via «Gi bud» knapp på eiendommens nettannonse. Bud kan her registreres trygt og enkelt ved hjelp av BankID.

Det første budet kan alternativt inngis på budskjema påført budgivers signatur og øvrig utfylte detaljer. I tillegg må budgiver ha legitimert seg ved å vedlegge kopi av gyldig legitimasjon. Ved oversendelse av budskjema pr e-post må budgiver forsikre seg om at budet er mottatt av megler.

Som budgiver vil du motta bekreftelse på at budet er registrert pr sms. Senere bud kan inngis per e-post eller ved å svare på samme sms.

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 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. Budgivere oppfordres til å ha minst 30 minutters akseptfrist. Budgiver må passe på å være ute i god tid før andre budgivers akseptfrist med å registrere sitt bud slik at megler kan få formidlet budet til selger innenfor fristen. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver

Megler skal, i den grad det er nødvendighet og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivingen. Eventuelle forbehold registrert i bud vil bli informert andre interessenter/budgivere. Etter endt budrunde, når handelen er kommet i stand, vil selger og kjøper få utlevert kopi av budlogg. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

Bindende avtale er inngått når bud er akseptert, det vil si før kjøpekontrakten er undertegnet av selger og kjøper. Det eksisterer ingen angrerett ved kjøp og salg av fast eiendom i Norge.

For øvrig vises det til «Forbrukerinformasjon om budgiving», som er vedlagt salgsoppgaven.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 290 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

57 250,00 (Dokumentavgift)

172,00 (Pantattest kjøper)

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

58 422,00 (Omkostninger totalt)

2 348 422,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Tillegg boligkjøperforsikring HELP (Frivillig) kr 7 900,-

Betalingsbetingelser

Kjøper plikter å sørge for at kjøpesum med tillegg av omkostninger er disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse. Normalt innebærer det at fullt oppgjør av kjøpesum og omkostninger må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtakelse. Oppgjør i kontanter eller bankremitter godtas ikke.

Dersom det er knyttet vilkår til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel kjøpers bank, må dette være megler/oppgjørsavdeling i hende i god tid før overtakelsen kan finne sted.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering av 6. mars 2009 er eiendomsmeglere pålagt å gjennomføre kundekontroll på grunnlag av fremvist gyldig

legitimasjon. Dersom kunden er et foretak skal eiendomsmegler kartlegge hvem som er reelle rettighetshavere i foretaket og gjennomføre ID-kontroll av disse. Kjøper og selger plikter å medvirke til at megler får gjennomført lovpålagt kundekontroll.

I tilfeller der ikke eiendomsmegler får gjennomført kundekontroll av kjøper før planlagt gjennomført overtakelse og oppgjør kan eiendomsmegler ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen. Konsekvensen av at kjøper ikke medvirker til tilstrekkelig kundekontroll er at transaksjonen stanses. Overtakelse og oppgjør kan ikke gjennomføres før kjøper bidrar til at eiendomsmegler kan gjennomføre kundekontrollen. Dersom oppgjør til selger blir forsinket av slike forhold på kjøpers side vil selger kunne ha krav mot kjøper i henhold til avhendingslovens kapittel 5 som omhandler krav om oppfylling, heving, skadebot, krav om tilbakehold og/eller renter m.v.

I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundekontroll underveis i oppdraget, ved å f.eks endre reell rettighetshaver i foretaket underveis uten å informere eiendomsmegler, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. I slike tilfeller vil det være selger som misligholder sine forpliktelser overfor kjøper. Kjøpers rettigheter ved selgers mislighold følger av avhendingslovens kapittel 4 som omhandler krav om oppfylling, heving, skadebot, tilbakehold av kjøpesum m.v.

Ved mistanke om at transaksjonen har tilknytning til en straffbar handling, kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler har dessuten plikt til å undersøke nærmere/melde ifra til Økokrim ved indikasjon på mistenkelige transaksjoner uten at selger og kjøper varsles.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Eiendomsmeglerforetak er forpliktet til å arkivere og oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jfr eiendomsmeglerforskriften § 3-7 (3). Det er derfor begrenset mulighet for å be om å få slettet personopplysninger som er formidlet til eiendomsmegler.

Vedlegg til Salgsoppgave

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Tinglyste servitutter/erklæringer
- Sameiets vedtekter og årsoppgjør 2023

Boligselgerforsikring

Selger har valgt å tegne boligselgerforsikring. Vedlagt salgsoppgaven ligger selgers egenerklæring som må gjennomgås før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Som kjøper av denne boligen har du mulighet til å tegne Boligkjøperforsikring fra Help Forsikring AS. Det å kjøpe en bolig er for de fleste en av de største investeringer man gjør gjennom livet. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg juridisk hjelp og en trygghet dersom du kommer i den situasjon at det oppdages feil eller mangler ved eiendommen i de neste fem årene. Les mer om forsikringen i vedlegget til salgsoppgaven og se gjerne www.help.no Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 1400 – 2 100 i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring, og med tillegg av kr 1000 ved Boligkjøperforsikring Pluss. Boligkjøperforsikring fra Help kan ikke kjøpes av kjøper som er et aksjeselskap, stiftelse, kommune eller andre ikke juridiske personer og heller ikke ved tvangssalg.

Oppdragsansvarlig

Asbjørn Svaland
Eiendomsmegler MNEF
asbjorn@proffmegleren.no
Tlf: 459 09 100

Ansvarlig megler

Asbjørn Svaland
Eiendomsmegler MNEF
asbjorn@proffmegleren.no
Tlf: 459 09 100

Proffmegleren AS, Fjellgata 6, 2.etg.
4612 KRISTIANSAND S
Tlf: 459 09 100

Salgsoppgavedato

30.08.2024

PLANTEGNING



Plantegningen er ikke målbar og kan inneholde feil
Møbleringen på tegningen gjengir ikke faktisk møblering og er bare ment som illustrasjon





















Tilstandsrapport

📍 Lianvegen 1 C, 4735 EVJE
📖 EVJE OG HORNNES kommune
gnr. 50, bnr. 32, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 21.08.2024

Rapportdato: 27.08.2024

Oppdragsnr.: 13333-3654

Referansenummer: NM1413

Autorisert foretak: M2 Takst AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Andreas Natvig

Uavhengig Takstingeniør

post@m2takst.no

454 77 777



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i sameie bygget 2011. I sentrum med alle de kvalitetene det medbringer. Innholdsrik godt utnyttet leilighet med moderne farger og materiavlag. Gjennomgående og med terrasser begge sider.

Leiligheten fremstår i normal teknisk stand utfra alder, men mindre merknader påpekt.

Der det gis tg2 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene hovedsaklig begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent.

Levetid bygningsdeler er en statistisk variabel, og er ikke "eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no.

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

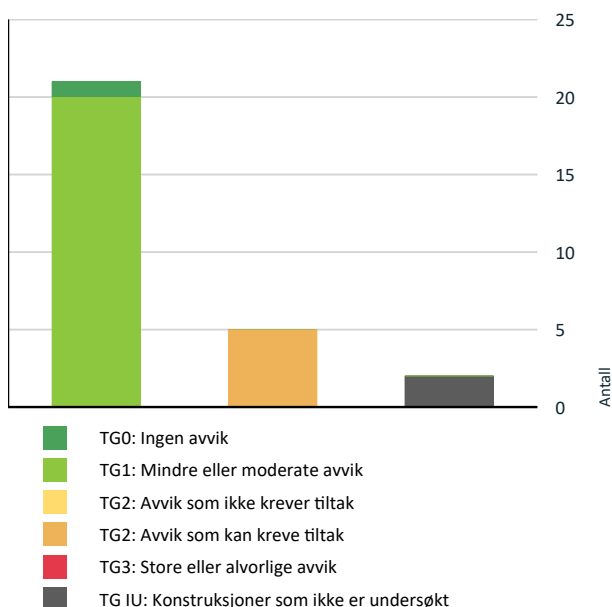
Leilighet

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

Vaskerom står merket som bod.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket ved visuell befaring. Generelt gjøres det oppmerksom på at man kjøper en brukt bolig hvor det må forventes mindre bygningsmessige avvik utfra alder, samt alder og brukstslitasje.

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene hovedsaklig begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent.

Det informeres om at vinduer/isolerglass kan være punkterte selv om dette ikke ble registrert på befaring.

Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks og alders-slitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander.

Forøvrig må hele rapporten leses.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 2 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2011

Kommentar
Ref eiendomsverdi

Anvendelse
Eiers bolig

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Trevinduer med isolerglass. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Tilfeldig valgte vinduer som ble funksjonstestet virket OK. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

TG 2 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.
- balkongdør av tre med isolerglass, funksjon OK.
- inngangsdør med lydempende kvalitet.
- inngangsdør nede, tredør med isolerglass. Funksjon OK.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Defekt lås på balkongdør kjøkken. Inngangsdør tar litt i karm, vurdere noe justering. Inngangsdør nede, løst beslag under og noe fuktsvelling nedre del.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe vedlikehold/justering.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje. Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Med dette menes en årlig vask/rens av bord for å fjerne grønske og evt oppdatering av beis/maling mm.

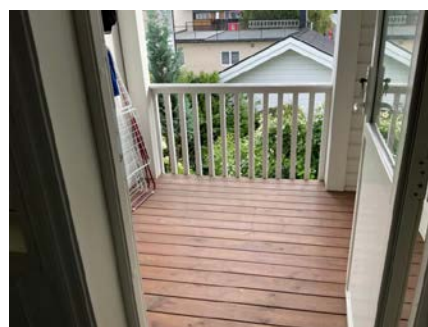
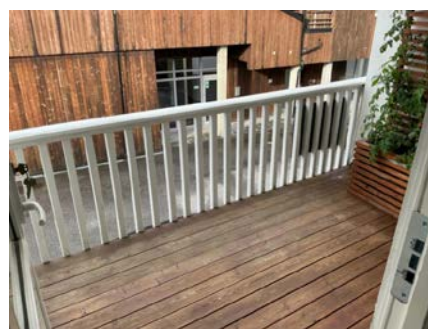
Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm. Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år. Høyden er normal utfra når bygget, men bedømmes etter dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Andre utvendige forhold

Boligen er i et sameie hvor det sannsynligvis er felles utvendig vedlikehold. Sameievedtekter regulerer slike forhold, dette bør undersøkes av kjøper. Det er ikke utført detaljert tilstandsanalyse av felles forhold i sameiet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Tilstandsrapport

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje. Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruehull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre.

Det ble stikkmessig målt nivåforskjell i stue, ingen vesentlige/unnormale avvik avdekket. Noe nivåforskjeller må forventes ut fra alder og byggeskikk.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjene er ikke kontrollert. Trinnyld må forventes og er normalt.

TG 1 Radon

Ihht byggeår skal boligen være utført med radonsperre. Det er fremlagt ferdigattest og det forutsettes at utførende entreprenør har kvalitetssikret dette på bakgrunn av anmodning ferdigattest.

TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp.

Vurdering av avvik:

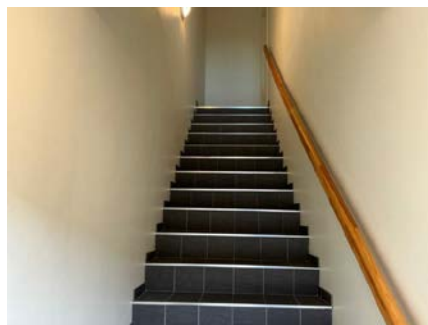
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Kun en side, dagens forskrifter tilsier det skal være på begge sider grunnet fallfare mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Håndløper anbefales på begge sider.



TG 2 Innvendige dører

Tre/lettdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill. De tar litt i karm, og anbefales justert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe justering/vedlikehold.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater vegger og ess plater tak. Fremstår normalt.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Belegg på gulv. Fall fra dør mot dusjsone.

Når det gjelder fall så er dette vurdert etter normal brukssituasjon. Fall måles i millimeter og kan være marginalt. Beskrivelse er ingen fasit på hvordan det fungerer siden det ikke er brukt selv, men en indikasjon på hvordan gulv er bygget. Mindre stedvis avvik i mm vil medføre at vann kan ligge igjen etter dusjing.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Belegg som membranløsning. Klemte i sluk.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Dusjkabinett, wc og innredning. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen.
Normal bruksslitasje.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk (avsug) via balansert ventilasjonsanlegg. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

2 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ikke foretatt hulltaking da det er rør i rør system og dusjkabinett, slik at det ikke er noen fuktpåkjenning mot overflater.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.



2 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater vegger og ess plater tak. Fremstår normalt.

2 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Belegg på gulv. Det er fall fra dør mot sluk der mulig å måle.

2 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Belegg som membranløsning. Klemte i sluk OK.

2 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg vaskemaskin.

2 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte (vifte). Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

2 ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ikke utført hulltaking fordi røropplegg vender mot baderom.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.



KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Laminatgulv. Innredning med laminerte trefiberfronter og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

Komfyrvakt montert. Denne skal fungere slik at den slår av strøm steketopp ved evt brann.

Lekkasjesensor montert. Denne skal fungere slik at den stenger vann til oppvaskmaskin dersom den føler lekkasje på sensorledninger.

Estimert levetid blandedbatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år.

Tilstandsrapport



2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator fungerte OK.

Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhette som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger av rør i rør. Fordelerskap plassert i vaskerom og har synlig drensrør i skap og ved gulv.

Stoppekran plassert i skap.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Stakeluke ikke lokalisert. Denne kan være skjult bak lagrede gjenstander, eller være bak lukket vegg. Uansett mulig å stake via sluker/avløpsrør om nødvendig.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider plassert i vaskerom. Estimert levetid på bereder er 15-25 år. Fast tilkoblet strøm.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer, skap i soverom.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Byggeår.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Tilstandsrapport

Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

6. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Det anbefales at anlegget gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år. Takstmann har ikke elektrofaglig kompetanse og vurderingene er gjort utfra dokumentasjon, observasjon og selgers evt opplysninger.

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

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

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



Branntekniske forhold

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

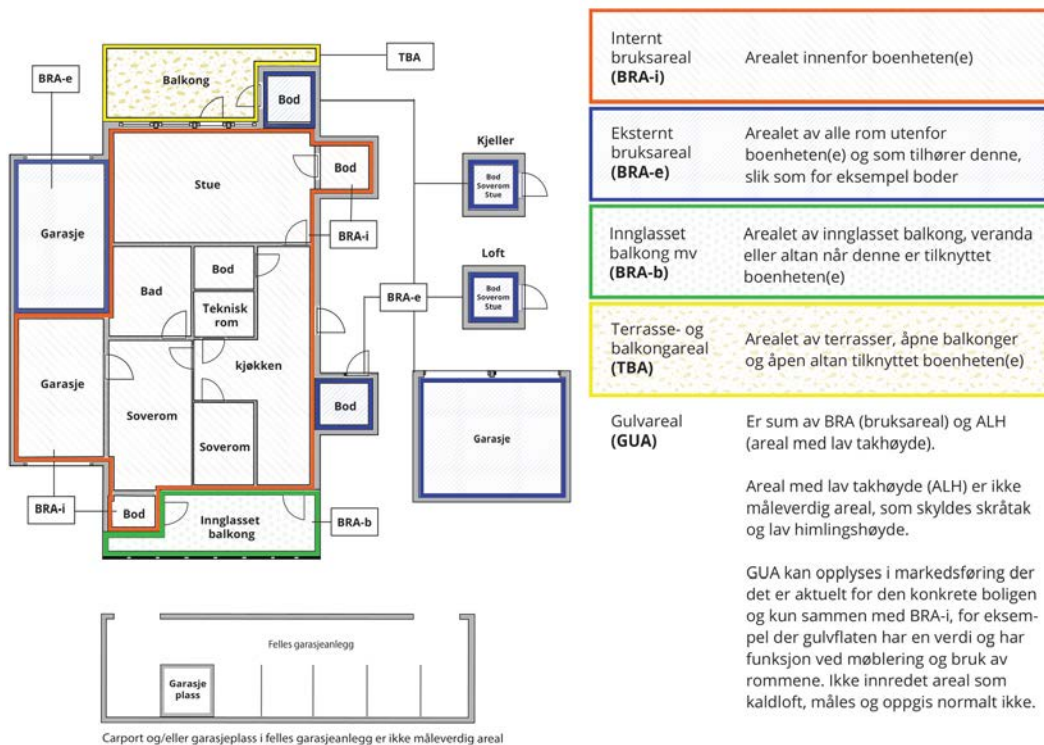
Hva er måleverdig areal?

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.



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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		3		3	
1 etasje	2			2	
2 etasje	62			62	10
SUM	64	3			10
SUM BRA	67				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod i fellesareal	
1 etasje	Trapperom		
2 etasje	Trapperom , Bad , Vaskerom , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Gang		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Vaskerom står merket som bod.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	56	11

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2024	Andreas Natvig Samboer til eier	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4219 EVJE OG HORNNES	50	32		7	1232 m ²	Ref eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Lianvegen 1 C

Hjemmelshaver

Flåt Martin

Kommentar

Størrelse på tomt er felles for sameiet.

Siste hjemmelsovergang

År
2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.08.2024	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NM1413>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Lianvegen 1C, 4735 EVJE

15 Aug 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Lianvegen 1C	Lianvegen 1C	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

August 2018

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Har bodd i leiligheten siden jeg kjøpte den.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring-39, 8093946

Informasjon om selger

Hovedselger

Flåt, Martin

Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2019

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet ut dusjkabinett.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Evje badebiljø

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det lakk noe vann i boden, men det skal være tettet.

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget involvert i konflikter av noe slag?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Egen bod og parkering med uttak til lader med egen måler i kjelleren.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93944563

Egenerklæringsskjema

Name

Flåt, Martin

Date

2024-08-15

Identification

 Flåt, Martin



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

DAGBOKFØRT

15 SEP 02 03041

**SORENSKRIVAREN I
SETESDAL**

AVTALE

mellom Anna Gullestad m.fl. og Evje og Hornnes kommune om bruk av areal mellom g.nr. 50/20 og g.nr. 50/32, samt fastsettelse av erstatning for skade/ulempe ved vanninnsig og redusert inntekt for g.nr. 50/32.

Forut for skjønnsbehandlingen berømmet til 8. september er patene blitt enige om følgende punkter:

1

Skjønnen som står for Setesdal herredsrett heves, jfr. sak B 39/77. Domsslutningen og premissene vedrørende avtaleskjønnet som er en del av samme sak, aksepteres av begge parter som det fremgår av pkt. II c i rettsboken av 22/9-78. Beløpet, kr. 30.000,- tillegges 10 % rente p.a. fra domsslutning til utbetaling skjer.

2

Almenheten gis rett til uhindret ferdsel som for offentlig gang og sykkelvei over g. nr. 50/32 langs nåværende trase.

3

Eierne av g.nr. 50/20 aksepterer at arealet mellom deres eiendom og g.nr. 50/32 ikke blir offentlig trafikkareal som forutsatt i skjønnet, jfr. pkt 1. De samme eierne og kommunen aksepterer også at eieren av g.nr. 50/32 setter opp gjerde/sperring i østre del av eiendommen opp mot kommunens eiendom på tvers av nåværende trase. Gang og sykkelveien skal likevel ha en uhindret passasje på minst 140 cm bredde.

4

Eierne av g. nr 50/32 aksepterer at eierne av g.nr 50/20 har veirett til sin eiendom over g.nr. 50/32 mot vest med innkjørsel fra riksvei 9.

5

Området mellom g.nr. 50/32 og g.nr. 50/20 vedlikeholdes fullt ut av eierne av g.nr. 50/32 såvel sommer som vinter, uten utgifter for kommunen. Hvis vedlikeholdet unnlates, kan kommunen la dette utføre for eierne av g.nr. 50/32 sin regning etter forutgående drøfting. Vedlikeholdet skal holde vanlig kommunal standard.

6

Partene godtar at kommunen ikke med dette har tatt stilling til spørsmålet om andre har veirett over g. nr. 50/32.

7

Partene aksepterer at kommunen ikke er bundet av denne avtalen ved eventuelle fremtidige reguleringer.

8

Kommunen betaler saksomkostninger til Anna Gullestad m.fl. med kr 6.000,-

9

Avtalen blir å tinglyse på eiendommene g.nr. 50/20 og g.nr 50/32. Kommunen bærer tinglysningsomkostningene.

4660 Evje, 24.08.82

John Løvning fullmakt for *Elise Fausland*
Kjell V. Bævre - - - *Linn Gullestad*
Arbjørn Kjetner *Anna Gullestad*
Evje og Hornnes kommune
Ordføreren

Eiere gnr 50/20, Eiere gnr 50/32, Evje og Hornnes kommune

Returneres til
 Evje og Hornnes kommune

Begjæring¹⁾ om:

-
- Oppdeling i eierseksjoner
-
-
- Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr.	Snr.	
0937	Evje og Hornnes	50	32	1,2,3,4,5 og felles	

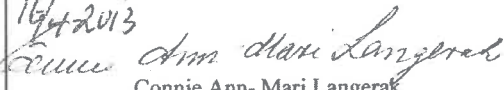


2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr.(11/8 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
993469122	Gullestad AS, snr. 1, 2 og 5	1/1
952106163	Elektroinvest AS, snr. 3	1/1
210942 [redacted]	Connie Ann- Mari Langerak, snr. 4	1/2
130147 [redacted]	Tor Langerak, snr. 4	1/2




3. Begjæring															
S.-nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	N	106		6	B	54	B								
2	N	125		7	B	67	B								
3	B	78	B	8	B	63	B								
4	B	125	B	9	B	65	B								
5	N	90	B	10	B	80	B								

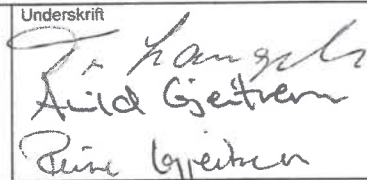

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere:	853	= nevner:	853
--------------	-----	-----------	-----

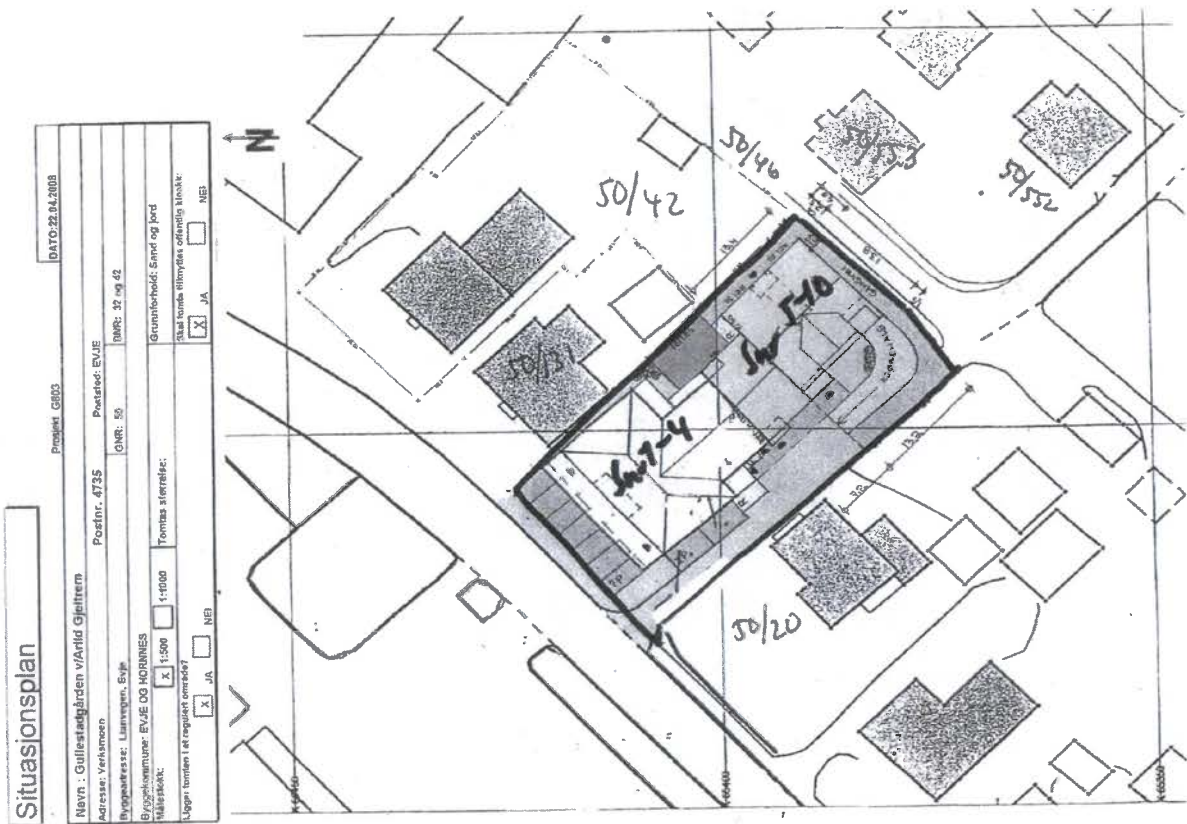
4. Supplerende tekst ⁷⁾
<p>OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.</p> <p>Reseksjoneringen innebærer:</p> <p>Snr. 5 deles i 6 seksjoner. Nye seksjoner blir snr. 6-10.</p> <p>Del av snr. 5 overføres til fellesareal (gang, kjøreareal og trappehus).</p> <p>Del av snr. 5 blir tilleggsareal til snr. 4(1- p-plass i kjeller)</p> <p>Brøk nevner endres for sameiet.</p>

Dato	Partenes underskrift
16/4/2013	 Connie Ann- Mari Langerak
	 Tor Langerak
	 Arild Gjeitrem

5. Egenerklæring		
Undertegnede erklærer at		
a)	<input type="checkbox"/>	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
	<input checked="" type="checkbox"/>	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	<input checked="" type="checkbox"/>	reseksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	<input checked="" type="checkbox"/>	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	<input checked="" type="checkbox"/>	bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
	<input type="checkbox"/>	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	<input checked="" type="checkbox"/>	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	<input checked="" type="checkbox"/>	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	<input checked="" type="checkbox"/>	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	<input checked="" type="checkbox"/>	hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
	<input type="checkbox"/>	boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
	<input type="checkbox"/>	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/>	det er fastsatt vedtekter (§ 28)
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).		
6. Tegninger mv.		
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:		
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).	
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).	
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)	
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)	
e)	Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).	
7. Underskrifter		
Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Evje <u>16</u> / <u>4</u> 2013	 Connie Ann-Mari Longeraak	Snr. 4
Evje <u>16</u> / <u>4</u> 2013	 Tor Longeraak	Snr. 4
Evje <u>16</u> / <u>4</u> 2013	 Arild Gjeitrem	For Gullestad AS, 993469122 For Elektroinvest AS, 952106163

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering⁸⁾					
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input checked="" type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)					
Sted og dato	Underskrift				
Evje 16/4-2013 Tor Løngerak Arild Gjeitrem Rune Gjeitrem					
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering					
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt					
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:					
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.		
50	32		1,2,3,4,5, felles	Evje og Hornnes	kommune
Sted og dato		Stempel og underskrift			
Evje 14/5-13					
Noter:					
<ol style="list-style-type: none"> 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysning. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Fellet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysningsgjenpart. 					
Dato		Partenes underskrift			

Vedlegg ...1...av...5



Situasjonsplan

Prosjekt: 6883 DATO: 22.04.2008

Navn: Gullestadgården v/Artid Gjeltrem Poststed: EVJE

Adresse: Verkommo Postnr.: 4735 GNR: 50 BMR: 32 og 42

Direktøress: Linnvagn, Solveig

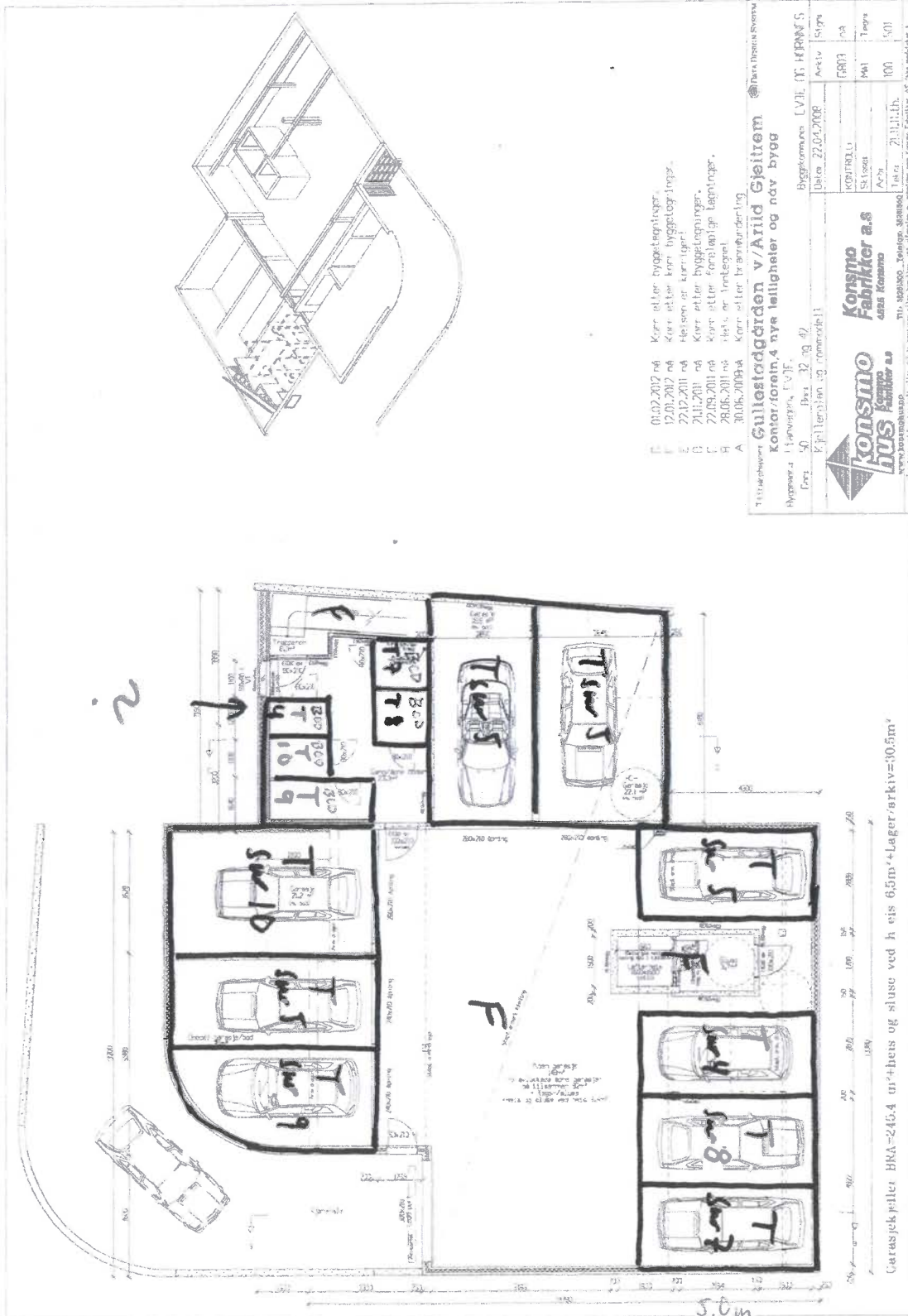
Blyghettkommuner: EVJE OG HORNNES Grunntilhold: Smått og jord

Målestokk: 1:500 1:1000 1:10000 Skal tomte iht byggesaks offentlige krets:

Løper tomten i tillegg til områdene? JA NEB JA NEB

Gnr 50 Gnr 32
Euje og Hornnes kommune

Vedlegg 2 av 5



Sw 5-10 kjeller 50/32 EWE

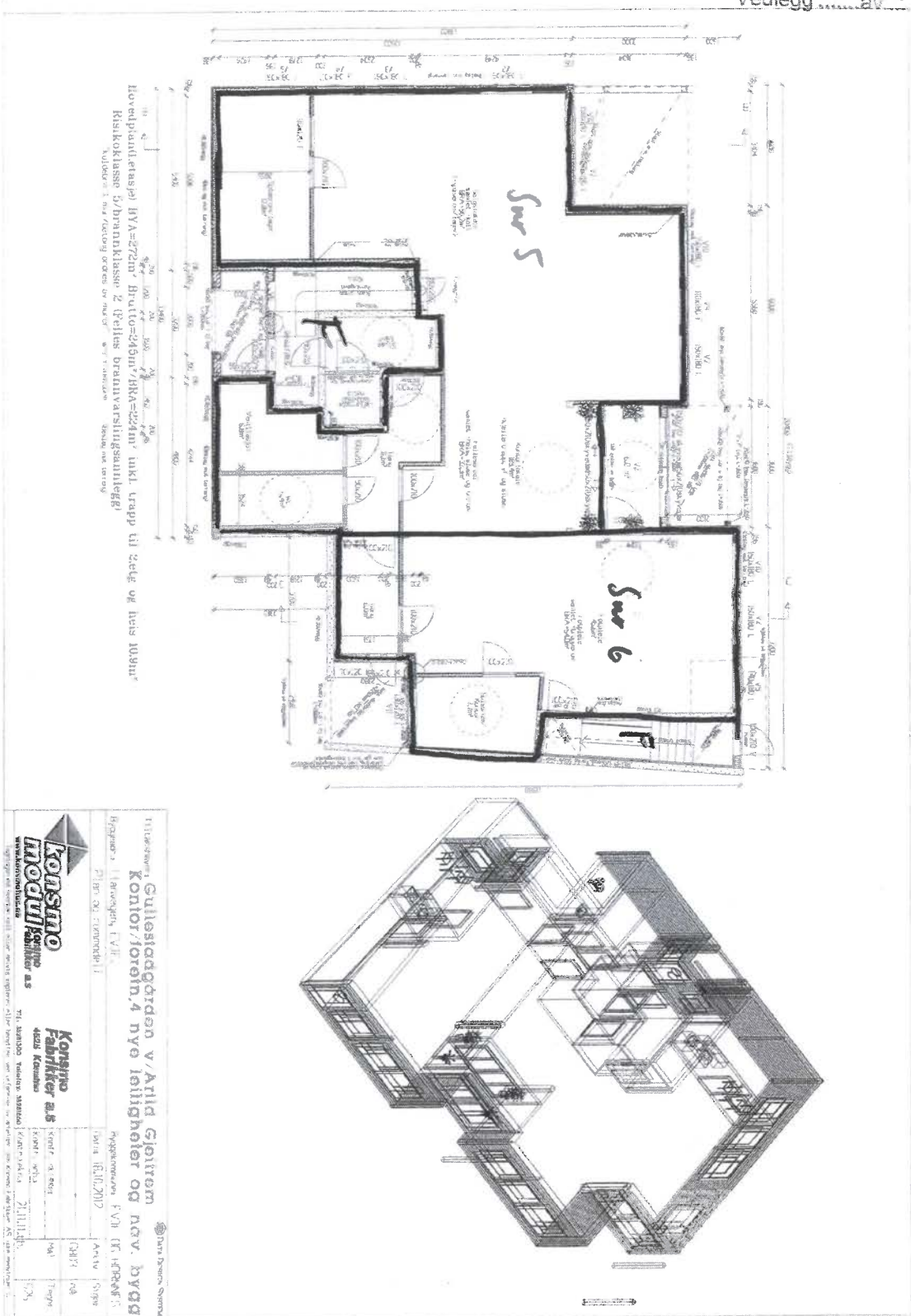
- F 01.02.2012 nå Korr eller byggetegninger.
- F 12.01.2012 nå Korr eller korr byggetegninger.
- F 22.12.2011 nå Heisen og korriger!
- F 21.11.2011 nå Korr eller byggetegninger.
- F 22.09.2011 nå Korr eller foreløpige tegninger.
- F 28.06.2011 nå Heis og innlegg.
- A 30.06.2009A Korr eller brannvurdering.

Utstasjoner
Gullestrøgdøren v/Arild Sjøtrem
 Korr/foren.4 nye leiligheter og ndv bygg
 Byggherrens navn: LVI E. HERN S
 Prosjekt: 50 Boks 32 og 42
 Dato: 22.04.2008
 Byggherrens adresse: Kjøllestrøgdøren v/Arild Sjøtrem
 Byggherrens telefon: 90 00 00 00
 Byggherrens e-post: lvi@lvi.no
 Byggherrens nettside: www.lvi.no
 Byggherrens logo:

Konsmo Fabrikker a.s
 Arns Konsmo
 Tlf: 40200, Telefax: 40200, Faks: 21111111
 E-post: konsmo@konsmo.no
 Web: www.konsmo.no

Garasjekjeller BKA=243.4 m²+heis og sluse ved h eis 6.5m²+Lager/arkiv=30.5m²

Vedlegg 3 av 5

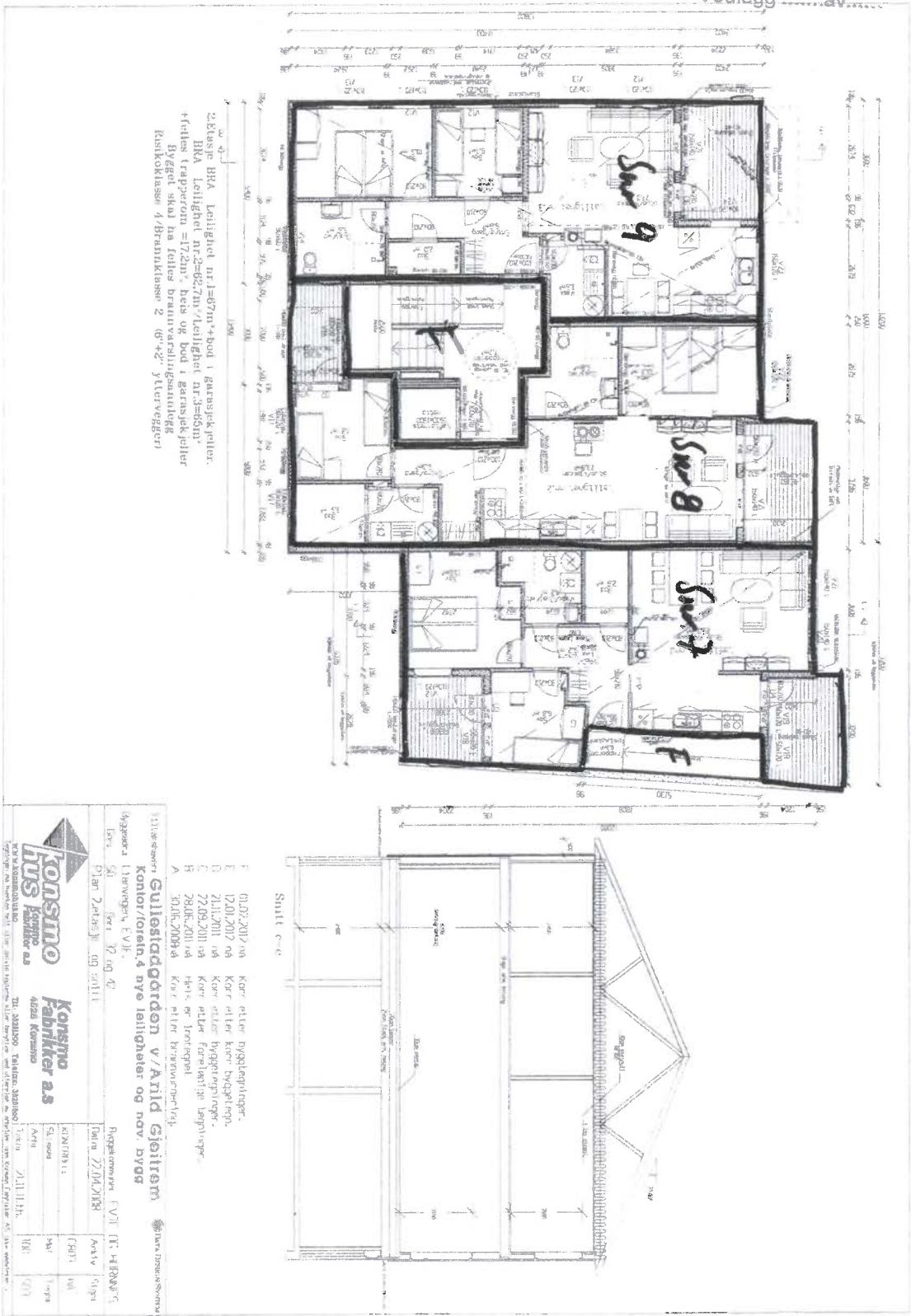


Hovedplanetets areal: BVA=2722m² Brutto=2450m² / BKA=2221m² inkl. trapp til side og hest løvnr.
 Risikoklasse 3/Bygningsklasse 2 (Veiløs utrustningsanlegg)
 Gulvarene i motretning ordren av maler

<p>Konstmo modulsystem avhengig av konstruksjon</p>		<p>Konstmo Fabrikker AS</p>	
<p>111, Skolestr. 1, Gullstegårdene v/Anild Gjøtrem Kontor/foren. 4 nye leiligheter og nat. bygg</p>		<p>111, Skolestr. 1, Gjøtrem</p>	
<p>Byggesatt: 1. etasje, E.V.H.</p>		<p>Byggesatt: E.V.H.</p>	
<p>Dato: 02. januar 2012</p>		<p>Dato: 02. januar 2012</p>	
<p>Arkiv: 1001</p>		<p>Arkiv: 1001</p>	
<p>Byggherrens E.V.H.</p>		<p>Byggherrens E.V.H.</p>	
<p>111, Skolestr. 1, Gjøtrem</p>		<p>111, Skolestr. 1, Gjøtrem</p>	
<p>111, Skolestr. 1, Gjøtrem</p>		<p>111, Skolestr. 1, Gjøtrem</p>	
<p>111, Skolestr. 1, Gjøtrem</p>		<p>111, Skolestr. 1, Gjøtrem</p>	

Snr 5-10 1 etg 50/32 EUSE

Vedlegg 4 av 5



2. etasje BRÅ leilighet nr 1-87m² bolig i garasje/pk-piller.
 BKA leilighet nr 2-827m² leilighet nr 1-87m²
 4 etas trappeport 172m² bets og bod i garasje/pk-piller
 Bygget skal ha felles brannvarslingssystem
 (tilknytning til brannkollisjon 2 0-72 ytervegg)

- F 01.07.2017/06 Korr eller byggelempetage.
- E 12.01.2017/06 Korr eller korr byggelemp.
- D 21.11.2011/06 Korr eller byggelempetage.
- C 22.09.2011/06 Korr eller forbeholdt byggelemp.
- B 28.06.2011/06 Hets per forbeholdt.
- A 30.06.2008/04 Korr eller brannvarerett.

Konsmo hus konstruksjon as 4624 Konsmo 711, 712000, Tvedestrand, Aust-Agder, 4818		Konsmo Fabrikker as 4624 Konsmo 711, 712000, Tvedestrand, Aust-Agder, 4818	
Byggesatt	11/11/2017	Prosjekt	EVJE
Etas	50	Plan	2/10/2018
Byggesatt	11/11/2017	Prosjekt	EVJE
Etas	50	Plan	2/10/2018

Snitt C-C
 SW 5-10 2. etg 50/32 EVJE

Vedlegg J 5

The drawing shows a detailed floor plan of a loft, labeled 'Sn-10'. The plan includes a kitchen area with a sink and stove, a living area with a table and chairs, a bedroom area with a bed, and a bathroom. There are also several smaller rooms and a central staircase. The drawing is surrounded by dimensions and annotations. To the right of the main plan is a section view labeled 'Snitt e-d' showing the vertical structure of the loft, including the ceiling and floor levels.

Lotstypen BRA-Lelighet nr.4=104m²/4 Treperrom 9,9m² (9,9m BJ +Hets
Bygger skal ha felles brannvarningsanlegg.
Risiko klasse 4/Brannklasse 2 (0-72) ykkvveggen

Snitt e-e

01.07.2017	na	Kart eller byggtegnings-
12.01.2018	na	Kart eller kart, byggeteg-
22.12.2018	na	ningen og eksisterende
21.11.2011	na	Kart eller byggherregulisy-
22.08.2011	na	Kart eller forprosjekt, byggtegnings-
28.08.2018	na	tegn eller brannvarningsan-
30.06.2018	na	legg

Titel: **Gullstadvården v/Arnild Gjeltnem**
Kontor/rom: 4 nye leiligheter og noe bygg

Byggherrens navn: DATA DESIGN SWITZ

Byggherrens adresse: Ljerveggen, E.V. 7.

Byggherrens telefon: 52 27 35 92

Byggherrens e-post: info@data-design.ch

Byggherrens hjemmeside: www.data-design.ch

Byggherrens referanse: 2013/400563/200

Byggherrens dato: 22.04.2018

Byggherrens arkitekt: K/NTN AS

Byggherrens arkitekt adresse: G. Liebs

Byggherrens arkitekt telefon: 21111111

Byggherrens arkitekt e-post: info@kntn.no

Byggherrens arkitekt hjemmeside: www.kntn.no

Byggherrens arkitekt referanse: 2013/400563/200

Byggherrens arkitekt dato: 22.04.2018

Byggherrens arkitekt arkitekt: K/NTN AS

Byggherrens arkitekt arkitekt adresse: G. Liebs

Byggherrens arkitekt arkitekt telefon: 21111111

Byggherrens arkitekt arkitekt e-post: info@kntn.no

Byggherrens arkitekt arkitekt hjemmeside: www.kntn.no

Byggherrens arkitekt arkitekt referanse: 2013/400563/200

Byggherrens arkitekt arkitekt dato: 22.04.2018

Byggherrens arkitekt arkitekt arkitekt: K/NTN AS

Byggherrens arkitekt arkitekt arkitekt adresse: G. Liebs

Byggherrens arkitekt arkitekt arkitekt telefon: 21111111

Byggherrens arkitekt arkitekt arkitekt e-post: info@kntn.no

Byggherrens arkitekt arkitekt arkitekt hjemmeside: www.kntn.no

Byggherrens arkitekt arkitekt arkitekt referanse: 2013/400563/200

Byggherrens arkitekt arkitekt arkitekt dato: 22.04.2018

Byggherrens arkitekt arkitekt arkitekt arkitekt: K/NTN AS

Byggherrens arkitekt arkitekt arkitekt arkitekt adresse: G. Liebs

Byggherrens arkitekt arkitekt arkitekt arkitekt telefon: 21111111

Byggherrens arkitekt arkitekt arkitekt arkitekt e-post: info@kntn.no

Byggherrens arkitekt arkitekt arkitekt arkitekt hjemmeside: www.kntn.no

Byggherrens arkitekt arkitekt arkitekt arkitekt referanse: 2013/400563/200

Byggherrens arkitekt arkitekt arkitekt arkitekt dato: 22.04.2018

Byggherrens arkitekt arkitekt arkitekt arkitekt arkitekt: K/NTN AS

Byggherrens arkitekt arkitekt arkitekt arkitekt arkitekt adresse: G. Liebs

Byggherrens arkitekt arkitekt arkitekt arkitekt arkitekt telefon: 21111111

Byggherrens arkitekt arkitekt arkitekt arkitekt arkitekt e-post: info@kntn.no

Byggherrens arkitekt arkitekt arkitekt arkitekt arkitekt hjemmeside: www.kntn.no

Byggherrens arkitekt arkitekt arkitekt arkitekt arkitekt referanse: 2013/400563/200

Byggherrens arkitekt arkitekt arkitekt arkitekt arkitekt dato: 22.04.2018

Sn- 5-10 loft 50/32 EVJE

Dagbok nr. 1385 11 59
Setesdal sorenskriverembete 21/10.59

Utskrift

av jordskifterettsbok nr.18 for Setesdal domssokn,
for så vidt etterstående angår.

Ar 1959 den 18. juni ble jordskifterett satt i huset til
tannl. Skomedal, ^{pa galleland} gnr.14 bnr.131 i Evje herred.

Rettens formann: Jordskiftedommer Knut Brödsjö.

Jordskiftemenn: 1. Tønnes Haugland, Evje.
2. Steffen Kleveland, "

Protokollfører: Jordskifteass. Johannes Toppe.

Sak nr. 1/1958.

Saksöker: Gunstein og Anund Skomedal.

Saksökt: Eierne av gnr.14 bnr.32, Erling, Anna og Signe
Gullestad.

Eier av gnr.14 bnr.42, fru Sigrid Kjetså.

Saka gjelder: Grensegang mellom bnr.131, 32 og 42 i gnr.14
i Evje herred.

Til stede var: Gunstein Skomedal, Erling Gullestad, Anna
Gullestad, fru Sigrid Kjetså.

Som vitner møtte postfullm. Age Hansen og Olav
Tveit.

Formannen forklarte reglene for ugildhet, domstollovens
§§.106-108. Hverken partene eller jordskiftemennene visste
om forhold som skulle gjøre noen av rettens medlemmer ugild.

Jordskiftemennene har tidligere avgitt forsikring som
jordskiftemenn.

På forespørsel framkom ingen merknad mot rettens sam-
mensetning.

Rettens formann la fram:

1. Krav om grensegang fra Gunstein og Anund Skomedal, dat.
13/1 1958.
2. Innkalling til Setesdal jordskifterett, dat.23.mai 1959,
med foreløbig og endelig mennsoppnevning, vedheftet post-
verkets kvittering for innlevert rek.brev til sakens
parter.
3. Innkalling av jordskiftemenn, dat. 30.mai 1959, vedheftet
kvittering for mottatt varsel.
4. Erklæring fra postfullm. Age Hansen.
5. Skylddelingsforretning av 20.juni 1935.

De framlagte dokumenter ble lest opp.

2.

6. Det ble framlagt utskrift av pantebok for Setesdal sorenskriveri av 10.juni 1901.

Jordskifteretten sammen med partene foretok så åstedsbefaring, hvor partene fikk anledning til å forklare seg om saka.

Det viste seg å være endel uklarhet om grensene mellom bnr.32, 42 og 131, men ved jordskifterettens mekling ble partene enig om grensen og disse beskrives her saledes:

De i forretningen interesserte parter og bruk er:

gnr.14 bnr.32 eier Erling, Anna og Signe Gullestad.

" 14 " 42 " Sigrid Kjetså.

" 14 " 131 " Gunstein Skomedal.

Grense 1. - mellom gnr.14 bnr.131 til høyre og den kommunale vei til venstre av denne linje.

Linjen går ut fra eikepel(1) i veiens syd-østlige side og går NO. litt O. 16 m.(2), gjør vinkel til høyre og går SO. litt S. 24.30 m. til nedsatt jernrør(3), gjør vinkel til høyre og går SV. litt V. 1.97 m. til gjerdestolpe(4), gjør vinkel til venstre og går SO. litt S. 7.73 m. til gjerdestolpe (5), gjør vinkel til høyre og går SV. litt V. 12.60 m. til nedsatt jernrør(6), hvor gnr.14 bnr.32 motstøter.

Grense 2. - mellom gnr.14 bnr 32 til høyre og gnr.14 bnr.42 til venstre for denne linje.

Linjen går ut fra endepunktet av linje 1. og går SO. litt S. 11.50 m. til nedsatt jernrør(7) og videre et kort stykke til nabogrensen.

Grense 3. - mellom gnr.14 bnr.131 på høyre og gnr.14 bnr.32 på venstre side av linjen.

Linjen går ut fra endepunktet av linje 1. og går NV. litt N. 32.25 m. til merke 1. - eikepel i veikanten.

4. Det bemerkes at i byttelinje 1. mellom merkene 2 og 3, er der felles vei mellom bnr.42 og 131. Midtlinjen av veien ligger i byttelinjen og veibredden skal være lik til begge kanter.

På denne del av linjen må ikke gjerde oppsettes på en slik måte at det hindrer veiadkomsten for noen av partene.

5. Forretningen bilegges en skisse over ^{bytte}linjer og byttemerker.

6. Den tinglyste utskrift av forretningen oppbevares for ettertiden av gnr.14 bnr.131, nåværende eier Gunstein Skomedal, til fri avbenyttelse for de interesserte parter.

De til forretningen medgatte omkostninger er:

Tilsammen: ----- kr. 96.40
som er betalt.

3.

Kunngjøring.

Kunngjøring fant sted i huset til Gunstein Skomedal den 18.juni 1959, ved at rettsboka ble lest opp. Tilstede var: Gunstein Skomedal, Sigrid Kjetså, Erling Gullestad, Anna Gullestad.

I krafttreden.

Partene var enig om at forretningen trer i kraft idag. På forespørsel framkom ingen merknad til forhandlingene, eller føringa av rettsboka.

Retten hevet
Evje, 18.juni 1959.

Knut Brödsjö.

Tønnes Haugland.

Steffen Kleveland.



HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 4 400

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 7 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 12 200

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 1 400/2 100/2 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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



Rett skal være rett. For alle.

Årsoppgjør for
EIERSEKSJONSSAMEIET GULLESTADBYGGET
928683737

01.01.2023 - 31.12.2023

Innhold	Side
Resultatregnskap	2
Eiendeler	3
Egenkapital og gjeld	4
Noter	5
Kontospesifisert årsregnskap	6

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		85 647	105 652
Sum driftsinntekter		85 647	105 652
Driftskostnader			
Annen driftskostnad		-63 888	-100 309
Sum driftskostnader		-63 888	-100 309
Driftsresultat		21 759	5 343
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		0	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		0	0
Resultat før skattekostnad		21 759	5 342
Årsresultat		21 759	5 342
Overføringer			
Annen egenkapital		21 759	5 342
Sum overføringer		21 759	5 342

EIERSEKSJONSSAMEIET GULLESTADBYGGET
928 683 737

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		28 873	10 217
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		28 873	10 217
Sum omløpsmidler		28 873	10 217
SUM EIENDELER		28 873	10 217

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		27 101	5 342
Sum opptjent egenkapital		27 101	5 342
Sum egenkapital		27 101	5 342
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 772	4 875
Sum kortsiktig gjeld		1 772	4 875
Sum gjeld		1 772	4 875
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 873	10 217

Vennesla, 22.02.2024

Arild Gjeitrem
styrets leder

Tor Langerak
styremedlem

Rune Gjeitrem
styremedlem

EIERSEKSJONSSAMEIET GULLESTADBYGGET
928683737

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Sameiet består av 10 sameiere.

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Kontospesifisert årsregnskap

	2023	2022
Resultatregnskap		
Salgsinntekt		
3100 Innbetaling av felleskostnader	85 647,00	105 652,00
	85 647,00	105 652,00
Sum driftsinntekter	85 647,00	105 652,00
Annen driftskostnad		
6340 Lys, varme	-17 490,11	-27 688,94
6600 Heis, service og vedlikehold	-12 438,00	-12 990,00
6620 Reparasjoner og vedlikehold utstyr	0,00	-18 512,50
6690 Årskontroll brann	0,00	-7 275,00
6705 Regnskapshonorar	-15 000,00	-15 000,00
6790 Annen fremmed tjeneste	0,00	-2 250,00
7500 Forsikringspremie	-18 323,00	-16 010,00
7770 Bank og kortgebyrer	-637,00	-583,04
	-63 888,11	-100 309,48
Sum driftskostnader	-63 888,11	-100 309,48
Driftsresultat	21 758,89	5 342,52
Annen rentekostnad		
8150 Annen rentekostnad	0,00	-0,28
	0,00	-0,28
Sum finanskostnader	0,00	-0,28
Netto finans	0,00	-0,28
Resultat før skattekostnad	21 758,89	5 342,24
Årsresultat	21 758,89	5 342,24
Annen egenkapital		
8960 Overføringer annen egenkapital	21 758,89	0,00
8990 Udekket tap	0,00	5 342,24
	21 758,89	5 342,24
Sum overføringer	21 758,89	5 342,24

Kontospesifisert årsregnskap

	31.12.2023	31.12.2022
Balanse		
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
1930 Bankinnskudd	28 873,47	10 217,24
	<u>28 873,47</u>	<u>10 217,24</u>
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	<u>28 873,47</u>	<u>10 217,24</u>
Sum omløpsmidler	<u>28 873,47</u>	<u>10 217,24</u>
Sum eiendeler	<u>28 873,47</u>	<u>10 217,24</u>

Kontospesifisert årsregnskap

	31.12.2023	31.12.2022
Annen egenkapital		
2050 Annen egenkapital	-27 101,13	-5 342,24
	<u>-27 101,13</u>	<u>-5 342,24</u>
Sum opptjent egenkapital	<u>-27 101,13</u>	<u>-5 342,24</u>
Sum egenkapital	<u>-27 101,13</u>	<u>-5 342,24</u>
Leverandørgjeld		
2410 Leverandørgjeld	-1 772,34	-4 875,00
	<u>-1 772,34</u>	<u>-4 875,00</u>
Sum kortsiktig gjeld	<u>-1 772,34</u>	<u>-4 875,00</u>
Sum gjeld	<u>-1 772,34</u>	<u>-4 875,00</u>
Sum egenkapital og gjeld	<u>-28 873,47</u>	<u>-10 217,24</u>

Vedtekter
For Eierseksjonssameiet
Gullestadbygget
vedtatt i sameiemøte den.....

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
23.mai 1997 nr. 31

§ 1. EIENDOM – FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) omfatter eiendommen:
Lianvegen gnr. 50 bnr. 32 i Evje og Hornnes kommune.
Sameiets navn er: **Gullestadbygget**

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av det til enhver tid antall tinglyste seksjoner på eiendommen.
Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Snr. 3 og 4 har tilleggsdel i bygning, bod.
Snr. 3 og 4 disponerer hver sin parkeringsplass beliggende som vist på vedlegg til vedtektene. Resterende uteareal er felles og disponeres av alle i sameiet.

§ 3. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 3 personer, en leder og to medlemmer. Ved avstemninger i sameiemøte har hver seksjon stemmevekt i henhold til brøk.
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.



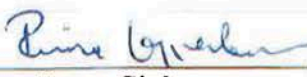
§ 4. RESEKSJONERING

Eiere av snr. 1, 2, 3 og 4 kan ikke motsette seg søknad om oppdeling og reseksjonering av snr. 5 til flere nærings- og boligseksjoner. Styret skal samtykke med signatur.
Ombygging/ utbygging av snr. 5 skal søkes og godkjennes av kommunen og eier av snr. 5 skal bære alle kostnader i forbindelse med søknad om byggetillatelse og reseksjonering.

§ 5. GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Evje den 16/4-2013

		
Arild Gjeitrem	Tor Langerak	Rune Gjeitrem

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningsakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningsakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningsakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstillende de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEF.no](https://nef.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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



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 eignedom (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-antennene 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Ortofotorapport for eiendom 4219 - 50/32//



Beste



10 m

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

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

BUDSKJEMA



Oppdragsnr: 0124001	Matrikket: Gnr 42 Bnr 313 i Lillesand kommune	Ansvarlig megler: Asbjørn Svaland Eiendomsmegler MNEF. Tlf: 45 90 91 00
---------------------	---	---

Jeg/vi gir herved et bindende bud pålydende

kr _____ (tall) _____ (blokkbokstaver)

på overnevnte eiendom, med tillegg av offentlige omkostninger, evt andel fellesgjeld og evt omkostninger til forretningsfører (se salgsprospekt)

Budet gjelder til: _____ (dato) _____ (klokkeslett) Dersom ingenting er angitt gjelder budet til kl 15:00 (akseptfrist)

Ønsket overtakelsesdato _____

Eventuelle forbehold: _____

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

Finansieringsplan:

Långiver bank: _____ Lånefinansiering kr: _____

Kontaktperson: _____ Egenkapital kr: _____

Tlf/e-post bank: _____

Navn budgiver 1:	Navn budgiver 2:
Fødselsnummer:	Fødselsnummer:
Adresse:	Adresse:
Postnummer/sted:	Postnummer/sted:
Telefon:	Telefon:
E-post:	E-post:

Proffmegleren AS er behandlingsansvarlig, og behandler personopplysninger som er nødvendig i en eiendomshandel/ -transaksjon. Proffmegleren AS benytter informasjonen i budskjemaet for å registrere ditt bud, sjekke finansiering, formidle og avholde budrunde. Vi innhenter nødvendige og lovpålagte personopplysninger fra deg og tredjeparter, slik at vi kan oppfylle avtale og ivareta lovpålagte krav, herunder hvitvaskingsregelverket. Vi vil også kunne dele nødvendig informasjon med tredjeparter.

Undertegnede bekrefter å ha lest opplysninger og salgsvilkår som fremkommer i salgsoppgaven datert 16.08.2024, samt forbrukerinformasjon om budgivning som er vedlagt salgsprospektet. Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake innen akseptfristen dersom selger er gjort kjent med budet. Jeg/vi er kjent med at kjøperen av eiendommen vil få opplysninger om min identitet. Undertegnede budgivere (hvis flere) gir hverandre gjensidig representasjonsfullmakt. Dette innebærer at megler kan forholde seg til hvem som helst av oss med tanke på informasjon om bud, endringer i bud fra vår side samt informasjon om avslag eller aksept. Jeg/vi er kjent med at eventuelle budforhøyninger også skal skje skriftlig.

Sted og dato: _____

Underskrift budgiver 1: _____ Underskrift budgiver 2: _____

Legg ved legitimasjon her

Legg ved legitimasjon her



Fjellgata 6
4612 KRISTIANSAND S

proffmegleren.no