

aktiv.

Alfred Skaiåsveg 28, 4735 EVJE

**Evje. Hel tomannsbolig som ble  
renovert i 2015. Vannlinje til Otra.**



Eiendomsmegler

## Tommy Svendsen

**Mobil** 464 32 223

**E-post** tommy.svendsen@aktiv.no

### Aktiv Sørlandet

Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal. TLF. 38 33 00 99

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 800 000,-  
**Omkostn.:** Kr 96 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 896 350,-  
**Selger:** Ragnhild Hommen Østerhus

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1963  
**BRA-i/BRA Total** 305/305 kvm  
**Tomtstr.:** 1186.6 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 5  
**Antall rom:** 7  
**Gnr./bnr.** Gnr. 5, bnr. 92  
Gnr. 5, bnr. 292  
**Oppdragsnr.:** 1408250038

## Evje. Hel tomannsbolig som ble renoverert i 2015. Vannlinje til Otra.

Vi har en hel tomannsbolig for salg på flott tomt. Boligen er opprinnelig fra 1963 og fikk et tilbygg i 1979. Tilbygget ble totalrenoverert i 2015 og omgjort til egen boligdel. Den eksisterende boligen ble i denne forbindelsen også renoverert. Eiendommen holder i dag en gjennomgående god standard med ny kledning, tak samt de fleste vinduer og dører.

Den største boenheten inneholder: Hall m/ trapp, stue, kjøkken, trapperom, toalettrom, gang, bad/ vaskerom, kontor, 3 soverom og lagerrom i kjelleren.

Den minste boenheten inneholder: Hall m/ trapp, stue/ kjøkken, bad/ vaskerom, 3 soverom og gang.

Begge boenhetene har hver sin inngang og hver sin terrasse som ligger skjermet for hverandre.

Eiendommen har en sentrumsnær beliggenhet med lang vannlinje til Otra.

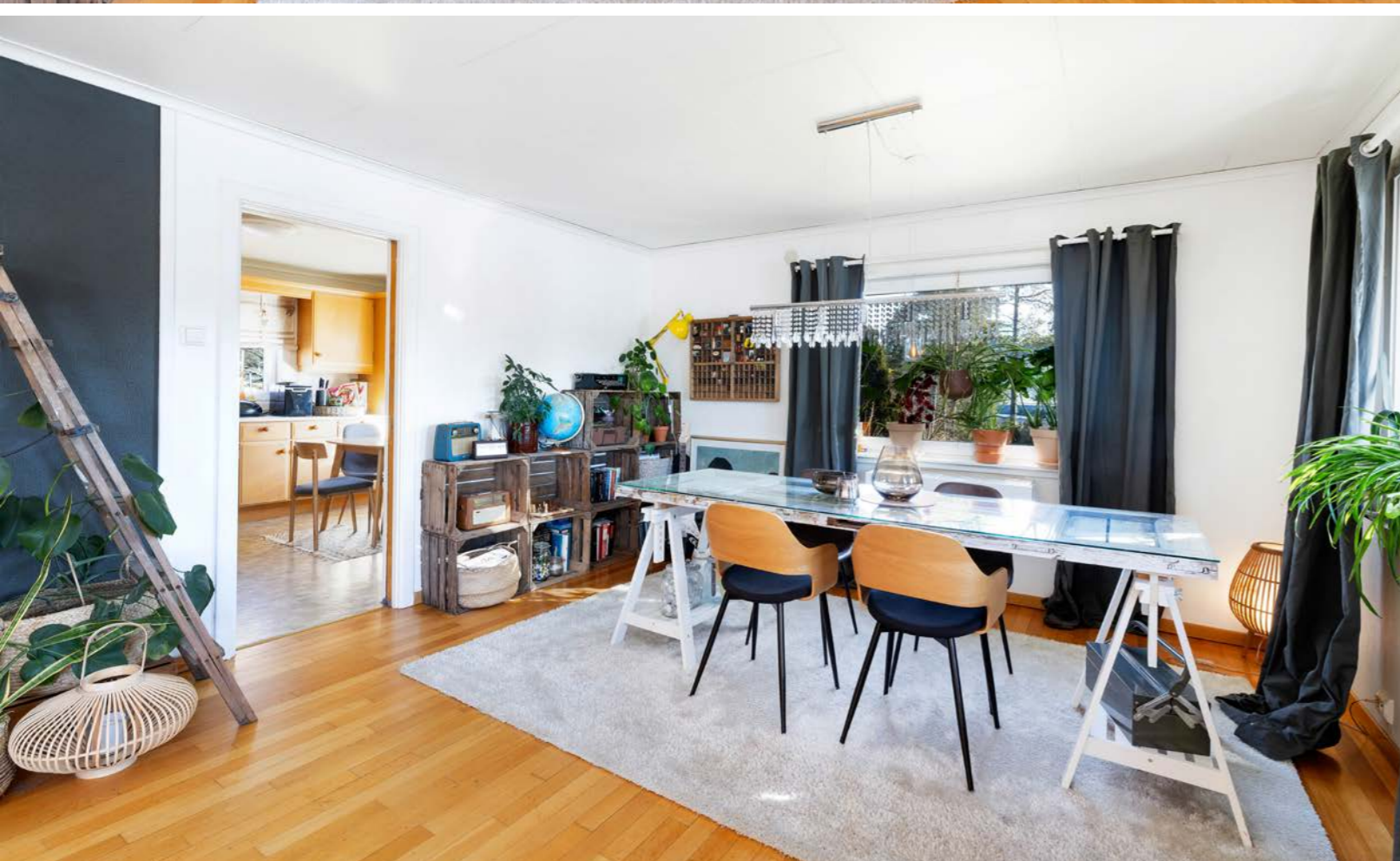
Flott eiendom med muligheter.



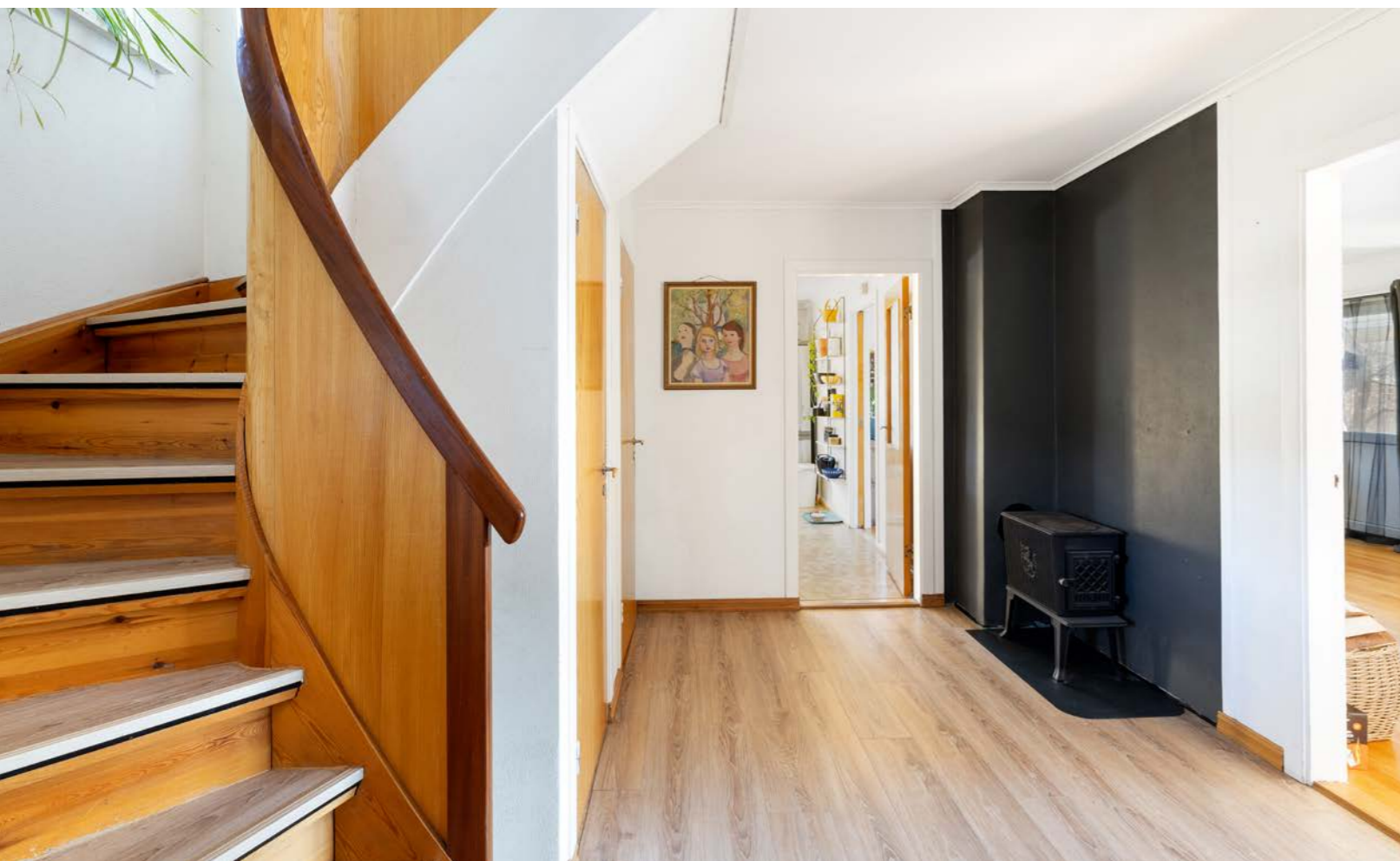
## Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	19
Om eiendommen .....	30
Tilstandsrapport .....	40
Egenerklæring .....	64
Forbrukerinformasjon .....	122
Budskjema .....	123





Toalettrom i entreen.



Bad/ wc i loftsetasje med dusjkabinett og oppleg for vaskemaskin.

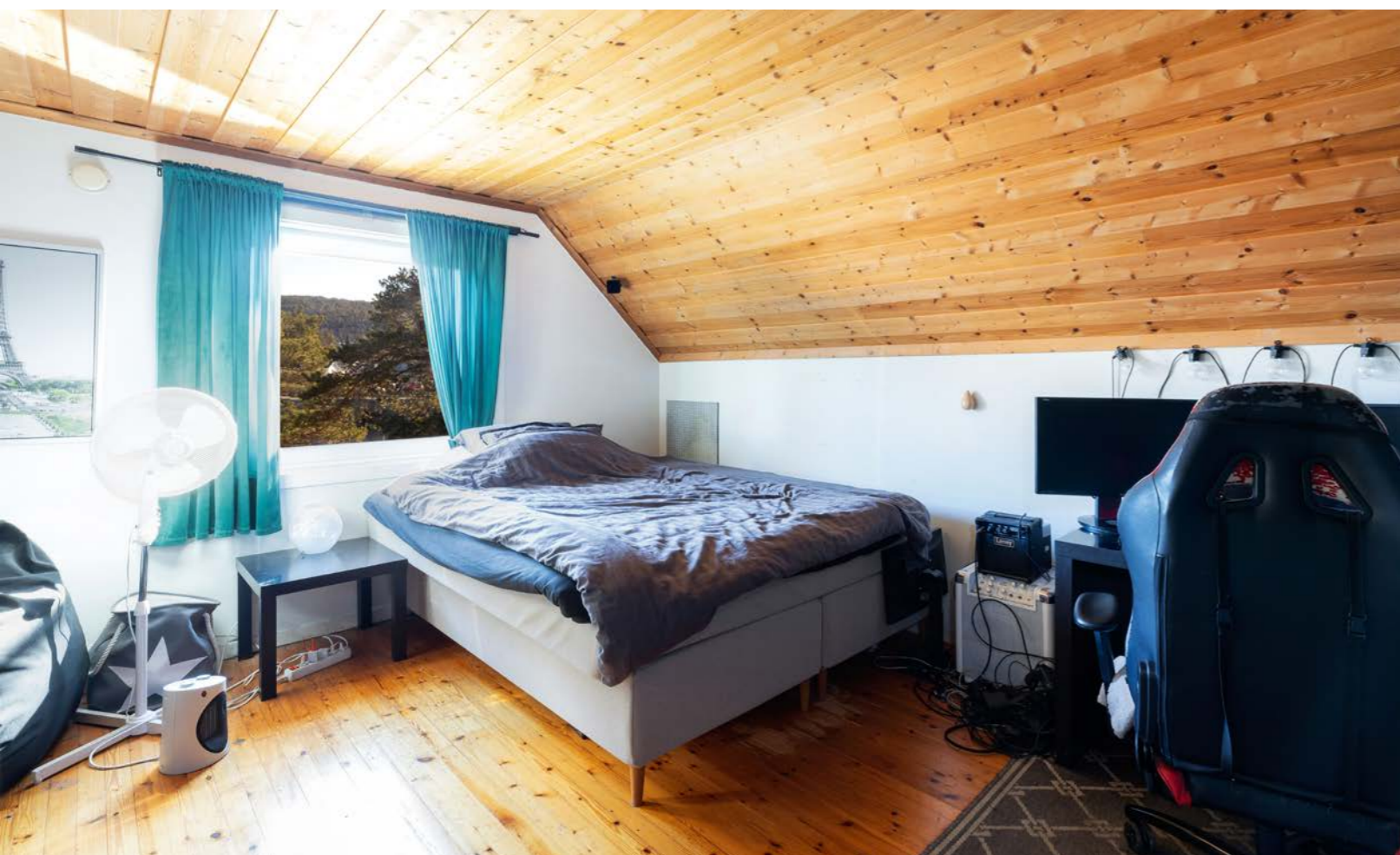


Loftsetasje



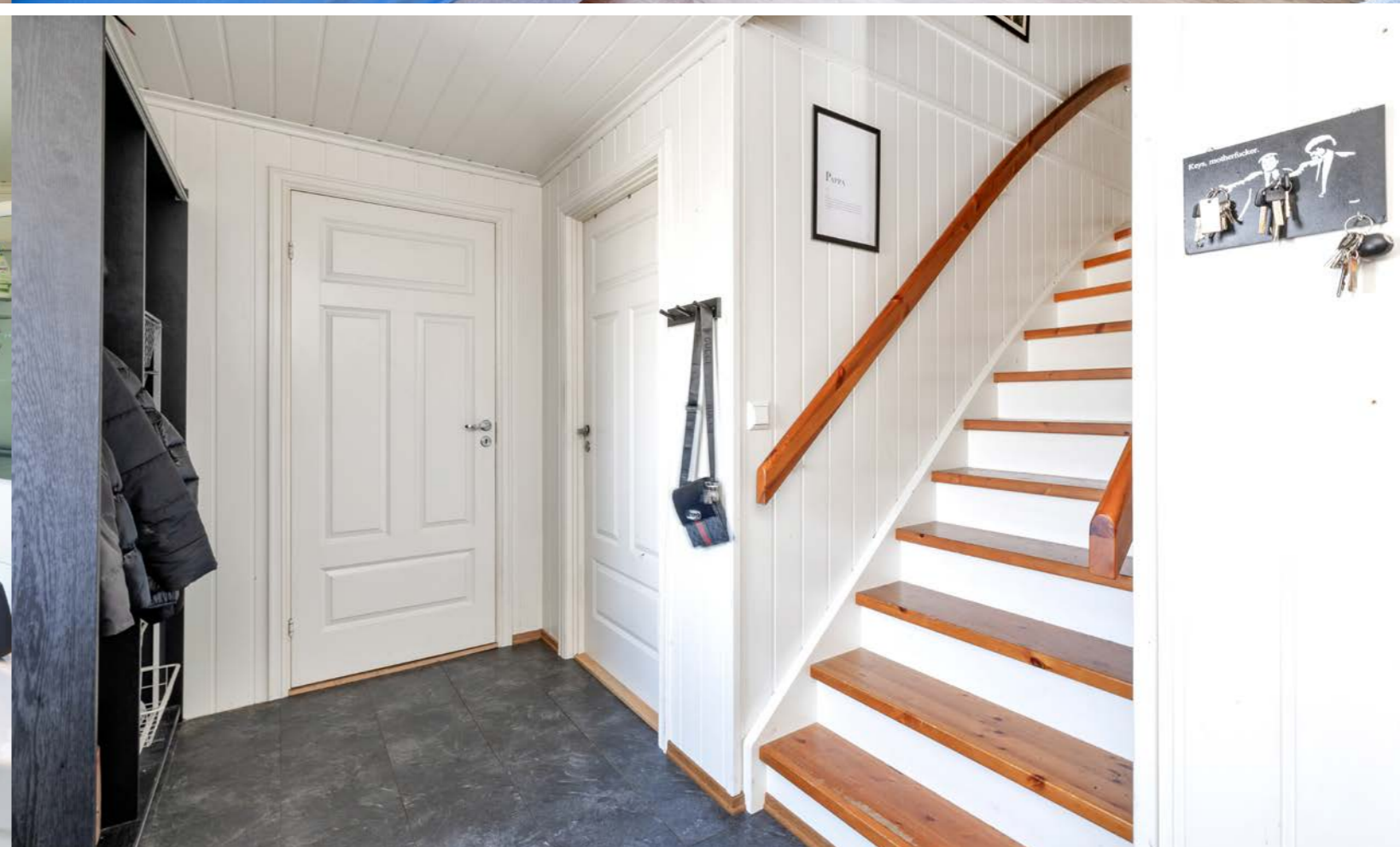


Loftsetasjen har 3 soverom, kontor og bad/ wc





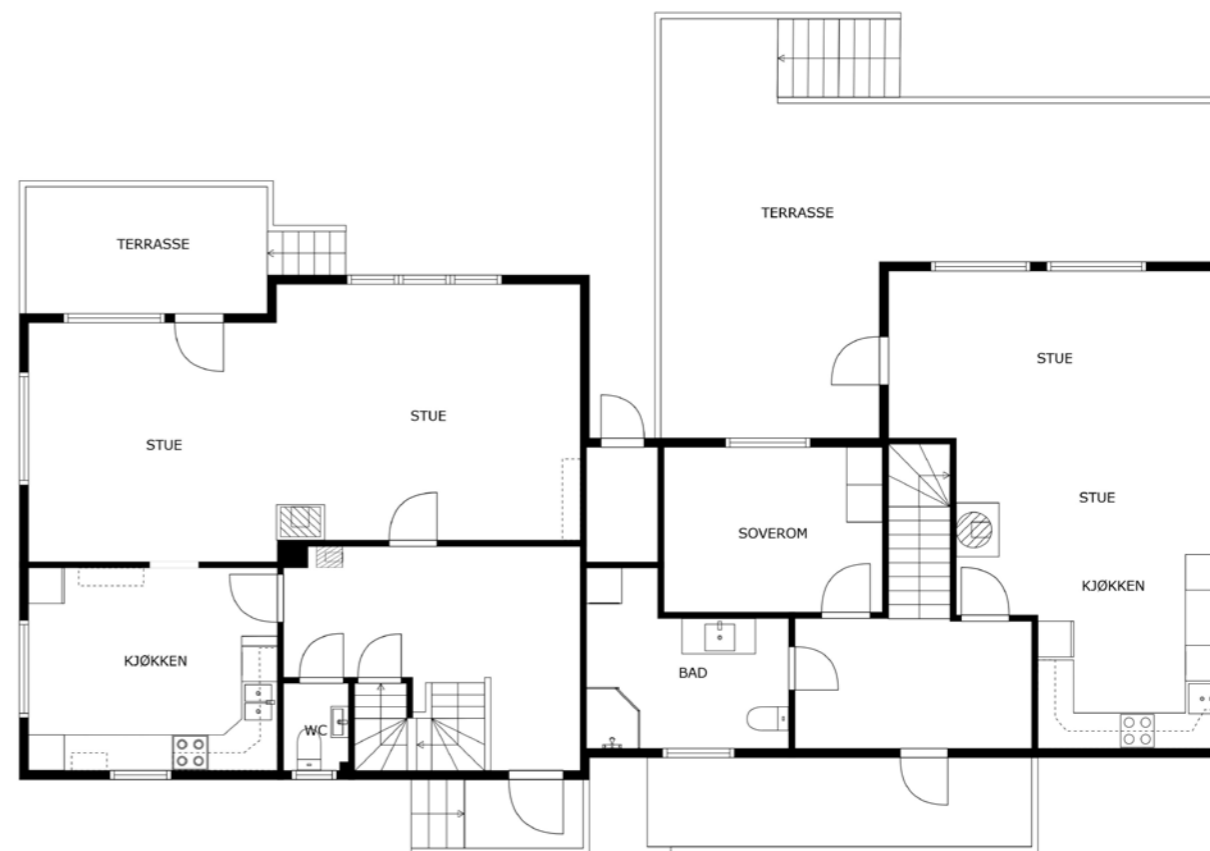






# Plantegning

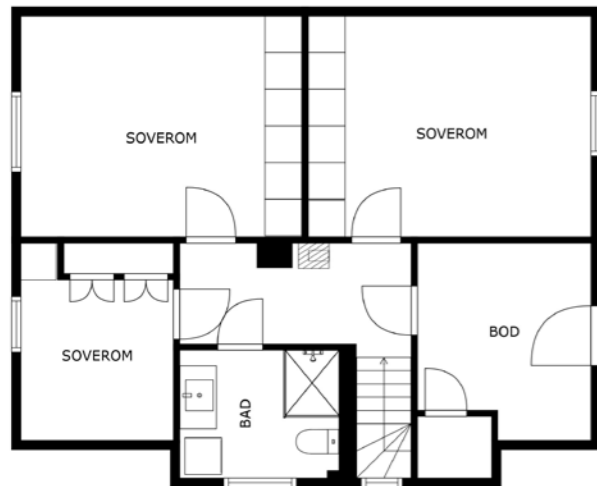
1. etasje



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

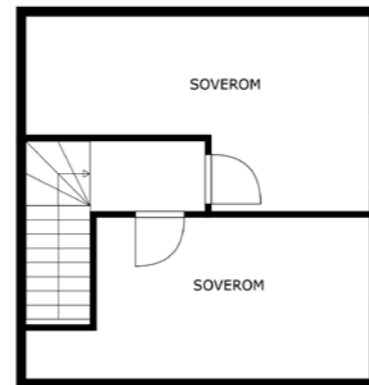
2. etasje



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

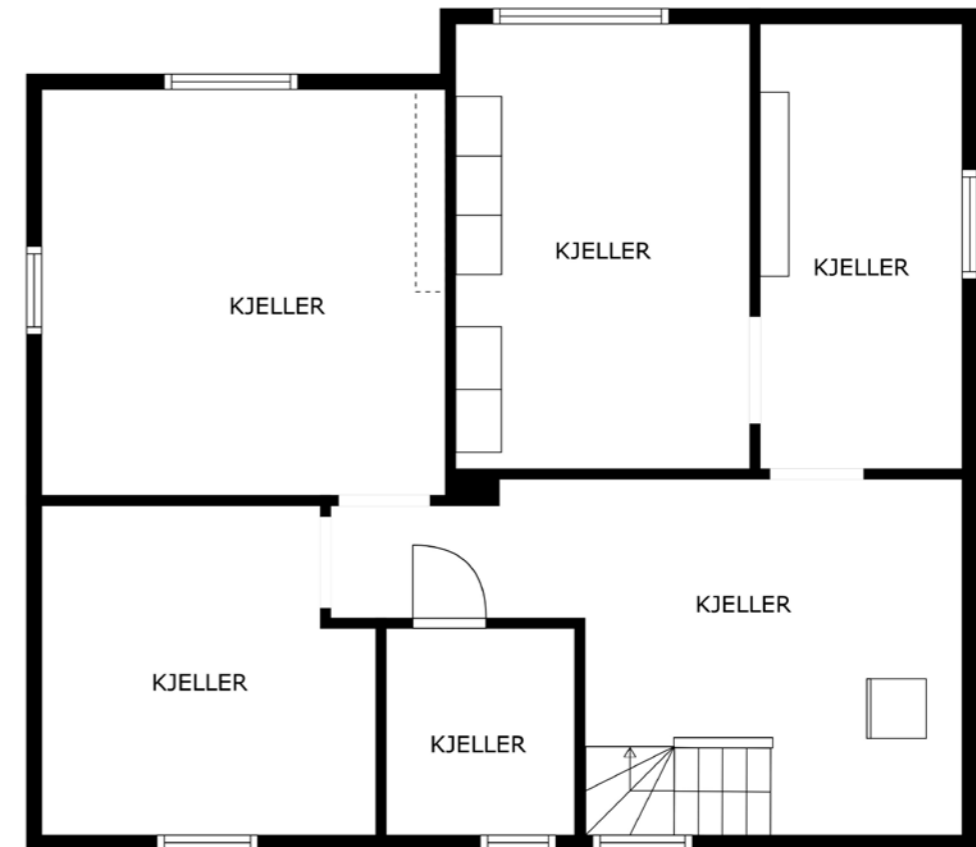
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Kjeller



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.











# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 305 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 305 m<sup>2</sup>

TBA: 42 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 69 m<sup>2</sup> 5 lagerrom og bod

1. etasje

BRA-i: 73 67 m<sup>2</sup> HOVEDDEL: Hall m/ trapp, stue, kjøkken, trapperom og toalettrom UTLEIEDEL: Hall m/ trapp, stue/ kjøkken, bad/ vaskerom og soverom.

2. etasje

BRA-i: 66 30 m<sup>2</sup> HOVEDDEL: Gang, bad/ vaskerom, kontor og 3 soverom UTLEIEDEL: Gang og 2 soverom

### TBA fordelt på etasje

1. etasje: 7 m<sup>2</sup>

2. etasje: 35 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1186.6 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med stort, gruslagt gårdrom og innkjørsel. Ellers er det hage til begge boenhetene som går ned til elva. Hver boenhet har hver sin terrasse som er skjermet og har flott utsikt med gode solforhold.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger litt for seg selv og har vannlinje til Otra, samt gode solforhold. Her er sentral beliggenhet med kort avstand til sentrum.

### Adkomst

Se skilting fra Aktiv Eiendomsmegling.

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

### Barnehage/Skole/Fritid

BARNEHAGER:

Babuschka barnehage

Oddeskogen barnehage

Hornnes barnehage

SKOLER:

Evje barneskule

Evje ungdomsskule

Setesdal vgs avd. Hornnes

### Skolekrets

Evje

### Offentlig kommunikasjon

BUSS:

Evje sentrum

### Bygningssakkyndig

Torleif Fjellestad

Boligsalgsrapport

### Byggemåte

Bygningen er oppført i tre.

Takkonstruksjonen over opprinnelig del har sperrekonstruksjon med bord som undertak. Osb plater på tilbygget kvist. Taktekkingen er av betongtakstein type dobbelkrum. Tekking på opprinnelig del og noe eldre tilbygg ble byttet i samband med siste tilbygget i 2015..

Opprinnelig del er ført opp i datidens reisverk.

Tilbygget deler har vanlig bindingsverk og hele bygget er blitt kledd på nytt med liggende royalimpregnert dobbelfals kledning med tilhørende belistninger.

Etasjeskiller er av trebjelkelag med underliggende furugulv i hoveddelen og plattformgulv i utleiedelen. Grunnmur av tykke sementteinsblokker i rundt opprinnelig del og antar at det er støpte stripefundamenter under denne grunnmur som var mest vanlig i denne byggeperioden. Grunnmur i rundt tilbygget i fra 1979 er ført opp av lettkinkerblokker av type leca. Støpt grunnmur i rundt tilbygget i fra 2015.

### Innhold

Vi har en hel tomannsbolig for salg på flott tomt. Boligen er opprinnelig fra 1963 og fikk et tilbygg i 1979. Tilbyggel ble totalrenovert i 2015 og omgjort til egen boligdel. Den eksisterende boligen ble i denne forbindelsen også renovert. Eiendommen holder i dag en gjennomgående god standard med ny kledning, tak samt de fleste vinduer og dører. Den største boenheten inneholder: Hall m/ trapp, stue, kjøkken, trapperom, toalettrom, gang, bad/ vaskerom, kontor, 3 soverom og lagerrom i kjelleren. Den minste boenheten inneholder: Hall m/ trapp, stue/ kjøkken, bad/ vaskerom, 3 soverom og gang. Eiendommen har en sentrumsnær beliggenhet med lang vannlinje til Otra. Her er fin utsikt og svært gode solforhold. I tillegg så er det bare en kort spassertur

til Evje sentrum. Tomtestørrelsen er på i overkant av 1,1 mål og er opparbeidet med fin hage og gruslagt gårdsrom. Begge boenhetene har hver sin inngang og hver sin terrasse som ligger skjermet for hverandre.

Dette er en unik mulighet til å ha sin egen bolig med attraktiv utleiedel som holder gjennomgående god standard. Velkommen.

### Standard

Boligene holder god standard og er oppgradert. Boligen er fr 1963 og fikk et tilbygg i 1979. Tilbygget ble totalrenovert i 2015 og omgjort til bolig. I tillegg så ble eksisterende bolig renovert samtidig i 2015.

Største boenhet inneholder:

Første etasje:

Entre/ gang: Stort inngangsparti med god plass for yttertøy. Her er det innstallert en vedovn. I entreen er det plassert et toalettrom, og man har trappeløp til loft og kjeller.

Stue: Stor stue med vedovn. Her er store vindusflater hvor man kan se den flotte utsikten. I enden av stuen er det plass til spisestue. Her er utgang til terrasse.

Kjøkken: Stort kjøkken med eldre Hamran innredning. Her er plass til spisebord. Loft: Loftsgang med eldre vedovn.

Bad/ wc: Flott bad/ wc som inneholder servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Soverom 1: Stort soverom med kott og skaplass.

Soverom 2: Stort soverom



Soverom 3: Mindre soverom med skaplass.

Kontor.

Kjeller: Uinnredet kjeller med bod og lagerrom.

Minste boenhet:

Første etasje:

Entre/ gang: Stort, praktisk inngangsparti med garderobeplass og trapp til loft.

Bad/ wc: Lyst og pent bad som inneholder dusjkabinett og servant.

Soverom 1: Stort soverom.

Stue: Stor stue med vedovn og varmepumpe. Her er store vindusflater hvor man kan se den fine utsikten. Utgang til terrasse.

Kjøkken: Praktisk kjøkken med god benk- og skaplass. Åpen løsning mellom stue og kjøkken. det er plass til et lite spisebord i tilknytning til kjøkkenet.

Loft:

Soverom 2: Soverom med god størrelse.

Soverom 3: Soverom med god størrelse. Innvendige overflater:

Gulv: Furugulv, gulvbelegg, laminat og parkett.

Himling: Himlingsplater, malt slett og mdf panel.

Vegger: Malt tapet og panelingsplater.

Våtrom minste boenhet:

Våtromsplater på vegger og mdf panel i himling.

Gulvet er flislagt med oppkantflis og har elektriske varmekabler.

Våtrom største boenhet:

Våtromsplater på vegger og takessplater i himling.

Gulvet er flislagt med oppkantflis og har elektriske varmekabler.

Kjøkken minste boenhet:

Laminatgulv, panelingsplater på vegger og mdf panel i himling.

Kjøkken største boenhet:

Gulvbelegg, malte slette vegger, takessplater i himling og fliser over kjøkkenbenken.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Vinduer - 2:

Eldre topphengslet vinduer i grovkjeller.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. En del vedlikehold må beregnes på disse vinduer med utskiftning på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.

Utvendige dører - 2:

Eldre ytterdør med glass i trappegang til ene

krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Denne dørreren bærer en del preg av slitasje og elde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe vedlikehold må beregnes på denne ytterdøren

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Gjelder i stue og loft opprinnelig del.

Konsekvens/tiltak

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

Radon:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Rom Under Terreng:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe mindre fuktvandring ble registrert ved søk i nedre del av grunnmur og direkte på støpte gulv med en fuktighetsindikator. Dette har sammenheng med at det ikke ble brukt fuktsperre (plast) under gulvstøpen og fundamenter i denne byggeperioden som gjør at det alltid vil kunne bli noe oppsug av jordfuktighet. Kan også være noe aldring/slitasje på dreneringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er viktig at ikke grunnmur blir foret ut og lukket inne før årsaken til noe fuktighet er blitt utbedret. Fungerer greit med dagens bruk som en grovkjeller.

Krypkjeller:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen fuktsperre på bakken som gjør at det alltid vil komme opp noe jordfuktighet og innsig av fuktighet ved større nedbørmengder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En må følge med på tilstand i slike rom ved jevne mellomrom. anbefaler at en fuktsperre blir lagt ut. På generelt grunnlag vil jeg nevne at det ikke må lagres organsike materialer i slike rom.

Innvendige trapper:

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

#### Vannledninger:

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

#### Vannledninger - 2:

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

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

#### Avløpsrør - 2:

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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

#### Elektrisk anlegg:

Se tilstandsrapport.

#### Fuktsikring og drenering:

##### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

#### Grunnmur og fundamenter:

##### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser. En sprekk i grunnmur opprinnelig del ved kjellertrapp ble registrert.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen ting tyder på at det nå skal være noen bevegelser i denne sprekken.

#### Utvendige vann- og avløpsledninger:

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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

#### Kjøkken > Hoved (Hoveddelen) > Kjøkken >

##### Overflater og innredning:

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrade. En god del slitasje på enkelte fronter og en eldre fuktskade i benkeskap under vask.(ingen fukt i benkeskapet på befaringen)

##### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

#### Spesialrom > Hoved (Hoveddelen) > Toalettrom >

##### Overflater og konstruksjon:

##### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- ##### Konsekvens/tiltak
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

#### Kjøkken > Hoved (Utleiedel) > Stue/kjøkken >

##### Overflater og innredning:

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrade. En god del merker i benkeplater og panelingsplater har lett for å svulle ved kjøkkenbenken ved kontakt med noe fuktighet.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

#### Våtrom > Hoved (Utleiedel) > Bad/vaskerom >

##### Overflater Gulv:

##### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

#### Våtrom > Loft (Hoveddelen) > Bad/vaskerom >

##### Overflater Gulv:

##### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Noe mindre fall ved selve sluke. Ellers tilnærmet flatt gulv

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet

#### Våtrom > Loft (Hoveddelen) > Bad/vaskerom >

##### Ventilasjon:

##### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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

#### Hvitevarer

Hvitevarer medfølger ikke.

#### Moderniseringer og påkostninger

Tilbygg / modernisering:

1979 Tilbygg Tilbygg. Oppgradert i samband med tilbygg i 2014

2015 Tilbygg Utleiedel

2015 Modernisering Utvendig hoveddelen.

#### Modernisert/Påkostet år

2015

#### TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber.

#### **Parkering**

Plass til parkeing på egen eiendom

#### **Solforhold**

Eiendommen har svært gode solforhold.

## Energi

#### **Oppvarming**

Det er installert varmepumpe i stue hoveddelen og utleiedelen.

#### **Energikarakter**

Ikke angitt

#### **Energifarge**

Ikke angitt

## Økonomi

#### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 800 000

#### **Kommunale avgifter år 2024**

Kr 27 588

#### **Info kommunale avgifter**

FAKTURERT BELØP 2024:

Avløp: 13 082,64 kr

Feiing: 906,00 kr

Renovasjon: 6 330,00 kr

Vann: 7 269,37 kr

Sum 27 588,01 kr

#### **Formuesverdi primær**

Kr 641 983 år 2023

#### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 567 933 år 2023

#### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 5, bruksnummer 92 i Evje og Hornnes kommune. Gårdsnummer 5, bruksnummer 292 i Evje og Hornnes kommune.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for tilbygg boligbygg datert 06.08.1980

Ferdigattest for tilbygg fra 2014 mangler.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

06.08.1980.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Delareal 1 185 kvm

Formål Boliger

#### **Adgang til utleie**

Tilbygget som ble omgygd til egen boenhet fra 2015

er byggemeldt, men det foreligger ingen ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse på denne delen.

#### **Legalpant**

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

## Kontrakt grunnlag

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/ hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgivertilelektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

95 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

96 350 (Omkostninger totalt)

112 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

115 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 896 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 912 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 915 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 96 350

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Oppdragsansvarlig**

Tommy Svendsen  
Eiendomsmegler  
tommy.svendsen@aktiv.no  
Tlf: 464 32 223

#### **Ansvarlig megler**

Tommy Svendsen  
Eiendomsmegler  
tommy.svendsen@aktiv.no  
Tlf: 464 32 223

Sør-Vest Megleren AS, Fiboveien 2 A  
4580 Lyngdal  
Tlf: 383 30 099

#### **Salgsoppgavedato**

24.03.2025

# Tilstandsrapport

NITO

📍 Alfred Skaiåsveg 28, 4735 EVJE

🏠 EVJE OG HORNNES kommune

# gnr. 5, bnr. 92

Sum areal alle bygg: BRA: 305 m<sup>2</sup> BRA-i: 305 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.03.2025

Rapportdato: 14.03.2025

Oppdragsnr.: 20127-1796

Referansenummer: GU7274

Autorisert foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad

Sertifisert Takstingeniør: Torleif Fjellestad

Vår ref: Nils Gjermund Østerhus



NITO



## Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

Er et enmannsforetak som ble etablert i 1994 og jobbet som byggmester frem til 2005.

Gikk Teknisk fagskole på midten av 80- tallet og tok senere takstutdanningen gjennom Nito takst systemet i 2005.

Har jobbet på fulltid som takstmann siden 2006 og det har for det meste gått i utarbeidelse av tilstandsrapporter.

Etter 20 år som takstmann har jeg nå valgt å trappe ned på oppdragsmengden.

Er nå medlem av et takstnettverk for takstmenn som er tilknyttet Nito, hvor vi har en helgesamling vår og høst med

kometansehevende foredrag/kurs og nettverksbygging

Mitt kontor finner dere i Tollbodgaten 8, som ligger midt i Kristiansand sentrum.



### Rapportansvarlig



Torleif Fjellestad

Uavhengig Takstingeniør

torl-fj@online.no

900 65 203

NITO



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

## 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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

### Enebolig med utleiedel - Byggeår: 1963

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein type dobbelkrum. Taket er besiktiget fra bakkenivå.  
Tekking på opprinnelig del og noe eldre tilbygg ble byttet i samband med siste tilbygget i 2015.  
Takrenner og nedløp av stål som er blitt skiftet ut i samband med ny takteking.  
Opprinnelig del er ført opp i datidens reisverk. Tilbygget deler har vanlig bindingsverk og hele bygget er blitt kledd på nytt med liggende royalimpregnert dobbelfals kledning med tilhørende belistninger.  
Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på fasader.  
Takkonstruksjonen over opprinnelig del har sperrekonstruksjon med bord som undertak. Osb plater på tilbygget kvist.  
Kaldtloftet over opprinnelig del ble vurdert og knekott på sidene.  
Det meste av tilbygget deler er en lukket takkonstruksjon som ikke er synlig for vurdering.  
De fleste vinduer er blitt byttet i samband med siste tilbygget i 2015 og er av pvc type sidehengslet med luftestilling i toppen.  
Noen med fast karm. Et trevindu av type toppsving på soverommet i utleiedel.  
Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på disse vinduer.  
Eldre topphengslet vinduer i grovkjeller.  
Hoveddør med glass. Er samme type dør til utleiedelen.  
Balkongdør av pvc i stue hoveddelen og en balkongdør av tre med høy brystning i utleiedelen.  
Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på disse dører.  
Eldre ytterdør med glass i trappegang til ene krypkjeller.  
Veranda ut i fra stue i hoveddelen med støpt dekke og smijernsrekkverk. Større terrasse ved utleiedelen på to sider av tilbygget.  
Normalt vedlikehold må beregnes på veranda og terrasse med tilhørende deler.  
Støpt trapp til veranda i fra have. To trapper med stålrister til inngangsparti hoved og utleiedel.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Furugulv, gulvbelegg, laminat og parkett.  
Himling: Himlingsplater, malt slett og mdf panel.  
Vegger: Malt tapet og panelingsplater.  
De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.  
  
Etasjeskiller er av trebjelkelag med underliggende furugulv i hoveddelen og plattformgulv i utleiedelen.  
Underliggende stubbloft i to krypkjellere er vurdert og funnet i orden.  
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Eldre opprinnelig teglsteinspipe i hoveddelen. Vedovn i hall og stue.  
Sotluke i grovkjeller. Står en eldre vedovn i gangen på loftet som ikke har vært i bruk på mange år i følge eier.  
Utleiedelen har isolert stålpipeline og vedovn i stue.  
Er en grovkjeller under opprinnelig del med synlige pusset murvegger.  
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør

hulltaking unødvendig.

Det må nevnes at det var lagret større mengder med ting på befaringen.  
Tilbygget del har to krypkjellere under trebjelkelag og stubbegulv. Noe synlig fjell i den ene krypkjeller og den andre er oppfylt med pukk.  
Eldre opprinnelig sving trapp til loftet i hoveddelen og en eldre kjellertrapp.  
Nyere trapp med tette opptrinn til loftet i utleiedelen.  
Ingen merknader til denne.  
Eldre finerdører og noen med glass i hoveddelen er funnet i bra stand ut i fra alder på disse.  
Nyere formpresset innerdører med fire spegler i utleiedelen.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i utleiedelen:  
Overflater i fra 2015.  
Våtromsplater på vegger og mdf panel i himling.  
Gulvet er flislagt med oppkantflis og har elektriske varmekabler.  
Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk under dusjkabinett.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.  
Det er elektrisk styrt vifte med direkte utkast i ytterveggen for ventilasjon av rommet.  
Hulltaking er foretatt i fra underliggende himling (stubbloft) i krypkjeller, uten å påvise unormale forhold.

Bad/vaskerom i hoveddelen:

Ble oppgradert i 2015 i følge eier.  
Våtromsplater på vegger og takesplater i himling.  
Gulvet er flislagt med oppkantflis og har elektriske varmekabler.  
Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk under dusjkabinett.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.  
Det er elektrisk styrt vifte i ytterveggen for ventilasjon av rommet.  
Hulltaking er foretatt i fra gangen, uten å påvise unormale forhold.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hoveddelen:  
Gulvbelegg, malte slette vegger, takesplater i himling og fliser over kjøkkenbenken.  
Eldre innredning med hetre fronter.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Utleiedelen:

Laminatgulv, panelingsplater på vegger og mdf panel i himling.  
Innredning med slette fronter.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:  
Gulvbelegg, malte slette vegger og himling.  
Vvs utstyr er funnet i bra stand og det er en ovn på veggen for oppvarming av rommet.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med åpne koblinger (uten fordelerskap) til utleiedel, som er plassert i ene krypkjeller. Er også samme opplegg til bad i hoveddelen med åpne koblinger i ene boden i grovkjeller.  
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe til kjøkken og toalettrom i hoveddelen.  
Det er avløpsrør av plast i hele utleiedelen og deler av hoveddelen.  
Det er noe avløpsrør av støpejern i grovkjeller til hoveddelen.  
Hele boligen har naturlig ventilasjon.  
Det er installert varmepumpe i stue hoveddelen og utleiedelen.  
Varmtvannstanker er på ca. 200 liter og er plassert i grovkjeller til hoveddelen og i ene krypkjeller til utleiedelen.  
Sikringsskapet for hoveddelen er plassert i gangen på loftet og i hall til utleiedelen. Deler av noe eldre anlegg ble fornyet/oppgradert i samband med tilbygget i 2015 og har ingen åpenbare synlige skader/feil.  
Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat. gjelder både hoveddelen og utleiedelen.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Noe synlig fjell i ene krypkjeller.  
Dreneringen er mest sannsynlig i fra byggeåret i rundt opprinnelig del og er ikke synlig for vurdering.  
Grunnmur av tykke sementsteinblokker i rundt opprinnelig del og antar at det er støpte stripefundamenter under denne grunnmur som var mest vanlig i denne byggeperioden.  
Grunnmur i rundt tilbygget i fra 1979 er ført opp av lettkinkerblokker av type leca.  
Støpt grunnmur i rundt tilbygget i fra 2015.  
Skråned tomt i rundt boligen.  
Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL)  
Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

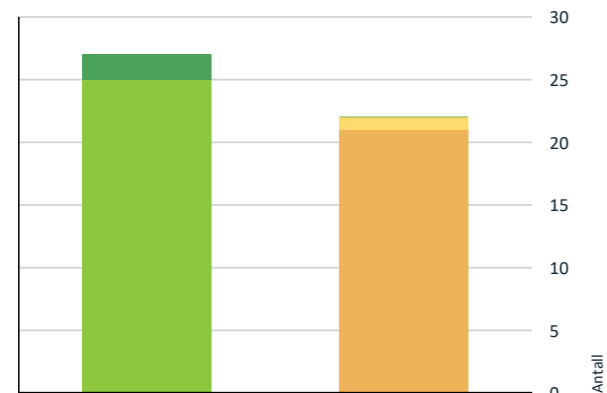
[Gå til side](#)

#### Enebolig med utleiedel

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Dette gjelder tilbygget deler. Ingen plantegninger i kommune sitt arkiv av opprinnelig del.

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig med utleiedel

##### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Hoved (Hoveddelen) > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Hoved (Hoveddelen) > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Hoved (Utleiedel) > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hoved (Utleiedel) > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

- ! Våtrom > Loft (Hoveddelen) > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft (Hoveddelen) > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## ENEBOLOG MED UTLEIEDEL

### Byggeår

1963

### Kommentar

Opprinnelig del.

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

År	Byggeår	Beskrivelse
1979	Tilbygg	Tilbygg. Oppgradert i samband med tilbygg i 2014
2015	Tilbygg	Utleiedel
2015	Modernisering	Utvendig hoveddelen.

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein type dobbelkrum. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Tekking på opprinnelig del og noe eldre tilbygg ble byttet i samband med siste tilbygget i 2015.

### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av stål som er blitt skiftet ut i samband med ny taktekking.

### Veggkonstruksjon

Opprinnelig del er ført opp i datidens reisverk. Tilbygget deler har vanlig bindingsverk og hele bygget er blitt kledd på nytt med liggende royalimpregneret dobbelfals kledning med tilhørende belistninger. Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på fasader.

### Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen over opprinnelig del har sperrekonstruksjon med bord som undertak. Osb plater på tilbygget kvist. Kaldtloftet over opprinnelig del ble vurdert og knekott på sidene. Det meste av tilbygget deler er en lukket takkonstruksjon som ikke er synlig for vurdering.

### Vinduer

De fleste vinduer er blitt byttet i samband med siste tilbygget i 2015 og er av pvc type sidehengslet med luftestilling i toppen. Noen med fast karm. Et trevindu av type toppsving på soverommet i utleiedel. Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på disse vinduer.

### Vinduer - 2

Eldre topphengslet vinduer i grovkjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

# Tilstandsrapport

### Konsekvens/tiltak

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

En del vedlikehold må beregnes på disse vinduer med utskiftning på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.

### Dører

Hoveddør med glass. Er samme type dør til utleiedelen. Balkongdør av pvc i stue hoveddelen og en balkongdør av tre med høy brystning i utleiedelen. Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på disse dører.

### Dører - 2

Eldre ytterdør med glass i trappegang til ene krypkjeller.

#### Vurdering av avvik:

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

Denne døreren bærer en del preg av slitasje og elde.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe vedlikehold må beregnes på denne ytterdøren.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda ut i fra stue i hoveddelen med støpt dekke og smijernsrekkeverk. Større terrasse ved utleiedelen på to sider av tilbygget. Normalt vedlikehold må beregnes på veranda og terrasse med tilhørende deler.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### Utvendige trapper

Støpt trapp til veranda i fra have. To trapper med stålrister til inngangsparti hoved og utleiedel.

## INNVENDIG

### Overflater

Gulv: Furugulv, gulvbelegg, laminat og parkett.  
Himling: Himlingsplater, malt slett og mdf panel.  
Vegger: Malt tapet og panelingsplater.  
De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag med underliggende furugulv i hoveddelen og plattformgulv i utleiedelen. Underliggende stubbloft i to krypkjellere er vurdert og funnet i orden.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gjelder i stue og loft opprinnelig del.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

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

Rommene fungerer med dette avviket.

## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 2 Pipe og ildsted

Eldre opprinnelig teglsteinspipe i hoveddelen. Vedovn i hall og stue. Sotluke i grovkjeller. Står en eldre vedovn i gangen på loftet som ikke har vært i bruk på mange år i følge eier.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

## TG 1 Pipe og ildsted - 2

Utleiedelen har isolert stålpipeline og vedovn i stue.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Er en grovkjeller under opprinnelig del med synlige pusset murvegger. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det må nevnes at det var lagret større mengder med ting på beforingen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe mindre fuktvandring ble registrert ved søk i nedre del av grunnmur og direkte på støpte gulv med en fuktighetsindikator. Dette har sammenheng med at det ikke ble brukt fuktsperre (plast) under gulvstøpen og fundamenter i denne byggeperioden som gjør at det alltid vil kunne bli noe oppsug av jordfuktighet. Kan også være noe aldring/slitasje på dreneringen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er viktig at ikke grunnmur blir foret ut og lukket inne før årsaken til noe fuktighet er blitt utbedret. Fungerer greit med dagens bruk som en grovkjeller.

## TG 2 Kryp kjeller

Tilbygget del har to krypkjellere under trebjelkelag og stubbegulv. Noe synlig fjell i den ene krypkjeller og den andre er oppfylt med pukk.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen fuktsperre på bakken som gjør at det alltid vil komme opp noe jordfuktighet og innsig av fuktighet ved større nedbørmengder.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

En må følge med på tilstand i slike rom ved jevne mellomrom. Anbefaler at en fuktsperre blir lagt ut. På generelt grunnlag vil jeg nevne at det ikke må lagres organsike materialer i slike rom.

## TG 2 Innvendige trapper

Eldre opprinnelig sving trapp til loftet i hoveddelen og en eldre kjellertrapp.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

## TG 1 Innvendige trapper - 2

Nyere trapp med tette opptrinn til loftet i utleiedelen. Ingen merknader til denne.

## TG 1 Innvendige dører

Eldre finerdører og noen med glass i hoveddelen er funnet i bra stand ut i fra alder på disse. Nyere formpresst innerdører med fire spegler i utleiedelen.

## VÅTROM

### HOVED (UTLEIEDEL) > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og mdf panel i himling.

### HOVED (UTLEIEDEL) > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med oppkantflis og har elektriske varmekabler.

### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

### HOVED (UTLEIEDEL) > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk under dusjkabinett.

### HOVED (UTLEIEDEL) > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

# Tilstandsrapport

## HOVED (UTLEIEDEL) > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte med direkte utkast i ytterveggen for ventilasjon av rommet.

## HOVED (UTLEIEDEL) > BAD/VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i fra underliggende himling (stubbloft) i krypkjeller, uten å påvise unormale forhold.

## LOFT (HOVEDDELEN) > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og takessplater i himling.

## LOFT (HOVEDDELEN) > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislågt med oppkantflis og har elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Noe mindre fall ved selve sluke. Ellers tilnærmet flatt gulv

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

## LOFT (HOVEDDELEN) > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk under dusjkabinett.

## LOFT (HOVEDDELEN) > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

## LOFT (HOVEDDELEN) > BAD/VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i ytterveggen for ventilasjon av rommet.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## LOFT (HOVEDDELEN) > BAD/VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt i fra gangen, uten å påvise unormale forhold.

## KJØKKEN

## HOVED (HOVEDDELEN) > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Gulvbelegg, malte slette vegger, takessplater i himling og fliser over kjøkkenbenken. Eldre innredning med hetre fronter.

#### Vurdering av avvik:

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

En god del slitasje på enkelte fronter og en eldre fuktskade i benkeskap under vask.(ingen fukt i benkeskapet på befaringen)

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

## HOVED (HOVEDDELEN) > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## HOVED (UTLEIEDEL) > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Laminatgulv, panelingsplater på vegger og mdf panel i himling. Innredning med slette fronter.

#### Vurdering av avvik:

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

En god del merker i benkeplater og panelingsplater har lett for å swelle ved kjøkkenbenken ved kontakt med noe fuktighet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

## HOVED (UTLEIEDEL) > STUE/KJØKKEN

### Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

## HOVED (HOVEDDELEN) > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:

Gulvbelegg, malte slette vegger og himling.

Vvs utstyr er funnet i bra stand og det er en ovn på veggen for oppvarming av rommet.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med åpne koblinger (uten fordelerskap) til utleiedel, som er plassert i ene krypkjeller. Er også samme opplegg til bad i hoveddelen med åpne koblinger i ene boden i grovkjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensere løsning.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

### TG 2 Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe til kjøkken og toalettrom i hoveddelen.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast i hele utleiedelen og deler av hoveddelen.

### TG 2 Avløpsrør - 2

Det er noe avløpsrør av støpejern i grovkjeller til hoveddelen.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Ventilasjon

Hele boligen har naturlig ventilasjon.

### TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i stue hoveddelen og utleiedelen.

### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanker er på ca. 200 liter og er plassert i grovkjeller til hoveddelen og i ene krypkjeller til utleiedelen.

### TG 2 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskapet for hoveddelen er plassert i gangen på loftet og i hall til utleiedelen. Deler av noe eldre anlegg ble fornyet/oppgradert i samband med tilbygget i 2015 og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Byggeåret 1963.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**

#### I samband med siste tilbygget i 2015.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

8. 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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

#### Inntak og sikringsskap

10. 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**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

12. 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?  
**Ja En gjennomgang av noe eldre anlegg i hoveddelen av fagfolk ved jevne mellomrom anbefales.**

### TG 0 Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

*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 bygnings sakkyndig 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.*

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat. gjelder både hoveddelen og utleiedelen.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Noe synlig fjell i ene krypkjeller.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringen er mest sannsynlig i fra byggeåret i rundt opprinnelig del og er ikke synlig for vurdering.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av tykke sementblokker i rundt opprinnelig del og antar at det er støpte stripefundamenter under denne grunnmur som var mest vanlig i denne byggeperioden.

Grunnmur i rundt tilbygget i fra 1979 er ført opp av lettinkerblokker av type leca.

Støpt grunnmur i rundt tilbygget i fra 2015.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke dannelser.

En sprekk i grunnmur opprinnelig del ved kjellertrapp ble registrert.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen ting tyder på at det nå skal være noen bevegelser i denne sprekken.

## TG 0 Terrengforhold

Skråned tomt i rundt boligen.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

# 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

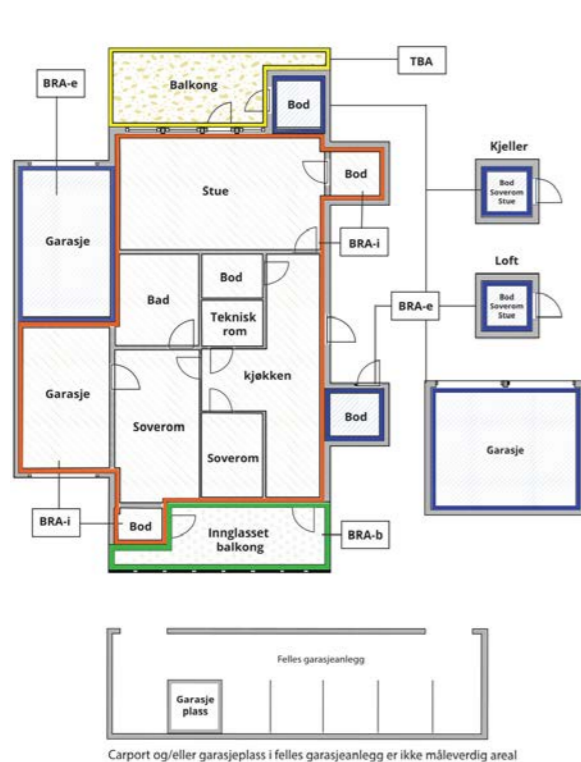
## Hva er måleverdig areal?

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.



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Enebolig med utleiedel

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hoved (Hoveddelen)	73			73	7		73
Hoved (Utleiedel)	67			67	35		67
Loft (Hoveddelen)	66			66			66
Loft (Utleiedel)	30			30		5	35
Kjeller (Hoveddelen)	69			69			69
<b>SUM</b>	<b>305</b>				<b>42</b>	<b>5</b>	<b>310</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>305</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved (Hoveddelen)	Hall m/trapp, Stue, Kjøkken, Trapperom, Toalettrom		
Hoved (Utleiedel)	Hall m/trapp, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom		
Loft (Hoveddelen)	Gang, Bad/vaskerom, Kontor, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
Loft (Utleiedel)	Gang, Soverom, Soverom 2		
Kjeller (Hoveddelen)	Lagerrom, Lagerrom 2, Lagerrom 3, Lagerrom 4, Lagerrom 5, Bod		

## Kommentar

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
*Kommentar:* Dette gjelder tilbygget deler. Ingen plantegninger i kommune sitt arkiv av opprinnelig del.

### 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)
Enebolig med utleiedel	236	69

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2025	Torleif Fjellestad	Takstingenør
	Nils Gjermud Østerhus	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4219 EVJE OG HORNNES	5	92		0	1186.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
<b>Adresse</b> Alfred Skaiåsveg 28							
<b>Hjemmelshaver</b> Østerhus Ragnhild Hommen							

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2001	Skifteoppgjør

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.02.2025		Gjennomgått	5	Nei
Infoland.no	12.03.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.03.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger		Plantegninger av opprinnelig del	Finnes ikke		Nei
Tegninger	02.05.1978	Første tilbygget.	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	27.05.2014	Andre tilbygg. (Utleiedel)	Gjennomgått	2	Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	14.03.2025	

## Forutsetninger

### Tilstandsrapportens avgrensninger

#### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

#### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

#### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

#### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

• Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningssdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 fordeling 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

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



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Sørlandet	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1408250038	
<b>Selger 1 navn</b>	
Nils Gjermund Østerhus	
<b>Gateadresse</b>	
Alfred Skaiåsveg 28	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
EVJE	4735
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Ragnhild Hommen Østerhus	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2001
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	01
Antall måneder	12
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	7707918

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: NGØ

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar: Ja, kun av faglært  
Beskrivelse: Det ble bygget nytt bad i ny leilighet og bad i gammel del ble fornyet.  
Arbeid utført av: Ragnar Aas as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse: Nybygd tilbygg. Smeland Byggservice as

2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse: Nybygd tilbygg. Smeland Byggservice as

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

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

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

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

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

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

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

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

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar: Ja, kun av faglært  
Beskrivelse: Skiftet til automatsikringer.  
Arbeid utført av: Evje Elektroservice as

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

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse: Rimvydas Valutis, Dekorbygg Valutis. orgnr 995519453

Initialer selger: NGØ

2

Document reference: 1408250038

Document reference: 1408250038

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

Document reference: 1408250038

#### Tilleggs kommentar

Den opprinnelige boligen ble bygget i 1963. Den ble påbygget med ekstra soverom, bad og vaskerom i 1979. Påbygg fra 1979 ble i 2015 ytterligere utvidet og totalrenovert. Dette fremstår nå som en separat leilighet. I 2015 ble det også utført omfattende vedlikehold av den opprinnelige delen av huset. Det ble skiftet vinduer, ny royalimpregnert kledning, fornyet elektrisk anlegg, solskjerming og div malerarbeid.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1408250038

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nils Gjermund Østerhus	398f1268dde8c6c65b8c3a4 e32cc0c8c795e6732	25.02.2025 11:13:47 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

**Torleif Fjellestad**

Rådhusgata 21 B  
4614 Kristiansand S

Vår ref: 1408250038  
Lyngdal, 03.03.2025

**Bestilling av tilstandsrapport (på vegne av boligselger).**

Bestilling av tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter (forskrift til avhendingslova), gjeldende fra 01.01.2022.

Eiendommen: Alfred Skaiåsveg 28, 4735 Evje. gnr. 5, bnr. 92 i Evje og Hornnes kommune

Rekvirent: Ragnhild Hommen Østerhus v/Nils Gjermund Østerhus

Faktura adresse: Gautestadvegen 149, 4735 Evje

Tlf./e-post til kunden: 909 85 550 / nils.osterhus@outlook.com

Boligtype: Enebolig

Byggeår: **Eiendom Byggear**

Boligens innhold: 1. etg.:  
2. etg.:  
Kjeller:

Etasje (hvis leilighet i flermannsbolig/blokk): **Eiendom Etasje**

Garasje, eventuelle andre bygninger: **Eiendom Parkering**

Megler: Tommy Svendsen

Ønsket dato for befaring:

Rapport må være klar innen:

Så snart tilstandsrapporten er godkjent av boligselger, oversendes denne til undertegnede per e-post.

Meglerforetaket rekvirerer opplysninger.

Document reference: 1408250038

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

Vennlig hilsen  
for Aktiv Sørlandet

Tommy Svendsen  
Eiendomsmegler  
tommy.svendsen@aktiv.no

## Bestilling av Foto (på vegne av boligselger).

Eiendommen: Alfred Skaiåsveg 28 4735 Evje

Selger: Ragnhild Hommen Østerhus v/Nils Gjermund Østerhus

Tlf/e-post til boligselger: 958 71 334

E-post: nils.osterhus@outlook.com

Type bolig: Enebolig

Standard: Fyll inn

Megler: Tommy Svendsen

Tjenster som bestilles: Fyll ut

Ønsket dato/ uke for utførelse: Fyll inn

Vennlig hilsen  
for Aktiv Sørlandet

Tommy Svendsen  
Eiendomsmegler  
tommy.svendsen@aktiv.no

## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00010435	03.03.2025	1408250038

## Om dokumentet

Ident  
1962/100738/93

### Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på  
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Nr. 531 B. Nynorsk.  
Baardsen & Co., Halden.  
4-57.

Dagbok nr. 738 19 62 28/5-62 6  
Setesdal sorenskriverembete

## Skyldskifteforretning

Man dag den 21/5 19 62 heldt underskrivne skyldskiftingsmenn etter oppnemning frå lensmannen skyldskifte over garden Skaiå  
g.-nr. 5 b.-nr. 63 med skyld 0,01 mark i Evje og Hornnes herad. Skyldskiftet er kravt av Ragnhild Skaiå

.....  
som har grunnboksheimelen til den egedomen kravet gjeld.<sup>1)</sup>  
Oppnemninga frå lensmannen ligg ved. Av skyldskiftingsmennene har desse gjevi skjønsmannslovnad<sup>2)</sup> før: alle

.....  
Desse møtte på skyldskiftet:<sup>3)</sup> Selger: Ragnhild Skaiå,  
Kjøper: Olaf Hommen,  
Einaste nabo: Olav Möllen.

.....  
Til formann valde mennene Ola Oma  
Grensene for de n lut en av garden som er skild ifrå, går såleis som her vert sagt<sup>4)</sup>:  
1.) Areal: Dyrka jord ..... dekar, naturleg eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, anna areal ..... dekar. I alt 1 dekar.  
2. Korleis grensene går:<sup>5)</sup>  
Utgangspunkt jernpåle i skifte med gnr. 5, bnr. 54 - Olav Möllen, fra denne 26 m i retning Syd-aust til ny jernpåle ved elvekanten, fra denne 38 m i retning Syd-vest langs elvekanten til ny jernpåle 3-4 m fra elvebredden, fra denne 36 m i retning Nord-vest til ny jernpåle i skifte med Olav Möllen, fra denne 32 m i retning Nord-aust langs grenselinje med Olav Möllen tilbake til utgangspunktet.

.....  
<sup>1</sup> Når han som krev skyldskiftet ikkje har grunnboksheimel, vert forretninga ikkje å godtaka til tinglysing minder han ved dom er tilkjend eigedomsretten til den luten av egedomen som skal skiljast ifrå (§ 1 i skyldskiftingslova).  
<sup>2</sup> Har nokon av skyldskiftingsmennene ikkje gjevi slik lovnad som nemnd i lov nr. 1 frå 1. juni 1917 § 20, skal han før forretninga vert halden, skriva under denne fråsegna, som vert å senda inn til sorenskriveren saman med skyldskifteforretninga: «Eg lovar at eg i alle saker vil gjera mi skjønsmannsteneste samvitsfullt og etter beste overtyding. \_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_ 19\_\_\_\_ N. N.»  
<sup>3</sup> Når nokon av dei partar eller grannar som forretninga vedkjem, ikkje møter, må forretninga innehalda opplysning om det ligg føre prov for at dei er varsla, eller når det gjeld grannar, om det er rekna for uturvande å varsla dei (§§ 2 og 8 i skyldskiftingslova).  
<sup>4</sup> Oppgave over areal m. m. for den fråskilde luten, skal berre gjevast for areal som er over 2 dekar (jfr. § 9 i skyldskiftingslova).  
<sup>5</sup> Sjå §§ 3 og 8 i skyldskiftingslova. Grensene mot granne-eigedomar skal ikkje skrivast opp her når desse eigarane ikkje er til stades og samtvkkier i det som er skrivi. Når mennene etter krav frå partane skifter marka med det

Kjøperen har vegrett over eigedomane til Ragnhild Skaiå og Olav Møllen, og Olav Møllen har rett til å nytta den same vegen. Kjøperen skal legge avløpsrør for flövatn gjennom vegen.

1. Høyrer det jordbruk med skog til den eigedom som vert delt? Nei

2. Får kvart jordbruk som det vert etter delinga, den skog som trengst til husbruk og gardsturft?

4. Får kvart jordbruk som vert etter delinga, den fjellvidd som trengst til bruket? .....

Vert det svara ja til spørsmål 1 og nei til spørsmål 2, eller vart det svara ja til spørsmål 3 og nei til spørsmål 4, skal det og svarast på desse spørsmåla:

5. Har heradstyret samtykt i skyldskifte? .....

6. Eller meiner skyldskiftingsmennene at det er prov for at det stykket som vert skilt ifrå eigedom, skal dyrkast opp eller nyttast til byggjetuft, veg, industriltak eller anna slik føremål? byggjetuft

7. Eller vert eigedom skift med heimel i § 14 i lova frå 26. juni 1821 om odels- og åsetesretten? nei

Skyldskiftingsmennene vitnar med dette:

a) At det ikkje vert stifta ny jordsameige med delinga. Vi har likevel samtykt i at av utmarka kan .....

nyttast saman av .....  
for di vi meiner at det er ikkje tenleg å skifta meir.<sup>1)</sup>

b) At kvart bruk har fått den form som etter tilhøva er mest tenleg for fredning og nytting. Skylda for de n fraskilde luten vart sett til 0,01 mark

Hovudbølet har då att i skyld 0,01 mark

Det som står att av hovudbølet er: Dyrka jord ..... dekar, naturleg eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, anna areal ..... dekar. I alt 4 dekar.

De n fraskilde lut ..... har fått til bruksnamn<sup>2)</sup> ELVEBakkon

Avgjerd om kostnadene til skyldskifte og tinglysing: .....  
betales av kjøperen

Det vart sagt til partane at det kan ankast over skyldskiftet til overskjon i fall nokon av dei er misnøgd med skyldfastsetjinga eller markeskiftinga, og at krav om overskjon må vera komi til sorenskrivaren, innan 3 månader frå den dag skyldskiftet vert tinglyst.

Vi seier frå at vi har gjort skyldskiftet etter beste skjøn og overtiding i samsvar med gjeven lovnad.

Vi har fastsett at Tobias Refsnes  
skal syta for at skyldskiftet vert gjevi inn (sendt) til tinglysing.

Ola Oma Olav Tambini Tobias Refsnes

Går til ..... jordstyre.<sup>1)</sup>

Fråsegna åt jordstyret:

..... den ..... 19.....

..... formann

..... sekretar

Går til ..... landbruksselskap.

Fråsegna åt fylkeslandbruksstyret:

..... den ..... 19.....

..... formann

..... fylkeslandbruksjef

Godteki til tinglysing ..... den 28/5 19 62

Tinglyst ved .....

De 7 fråskilde luten har fått g.nr. 5 b.nr. 92

For tinglysing kr. 20

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

**Eiendomsdata (Grunneiendom)**

Bruksnavn	ELVEBAKKEN	Beregnet areal	1186.6
Etablert dato	28.05.1962	Historisk oppgitt areal	1000
Oppdatert dato	11.01.2024	Historisk arealkilde	Annen arealkilde (9)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant		

- Tinglyst     Del i samla fast eiendom     Grunnforensning     Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående     Under sammenslåing     Kulturminne  
 Seksjonert     Klage er anmerket     Ikke fullført oppmålingsforr.    Frist fullføring:   
 Har fester     Jordskifte er krevd     Mangel ved matrikkelføringskrav    Frist retting:

**Forretninger**

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.for.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berorte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	5/92
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	24.11.2016 15.12.2016	03/00551		0937-Mnrvannmangler, 5/92, 5/100, 5/214
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	24.11.2016 15.12.2016	03/00551	Tinglyst 22.12.2016	5/100 (-70,7), 5/292 (70,5) 5/92, 5/214
Skylddeling Skylddeling	28.05.1962			5/63 (-1000), 5/92 (1000)

**Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)**

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6494911.76	430556.67	0	Ja	1186.6	Hjelpelinje vannkant (VA)

**Tinglyste eierforhold**

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ØSTERHUS RAGNHILD H F280755*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	GAUTESTADVEGEN 149 4735 4735 EVJE	Bosatt (B)

**Adresse****Vegadresse: Alfred Skaiåsveg 28****Adressetilleggsnavn:**

Poststed	4735 EVJE	Kirkesogn	05050204 Evje og Hornnes
Grunnkrets	201 Birkeland	Tettsted	3603 Evje
Valgkrets	1 Evje		

**Bygg**

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	167787533		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	167787533	1	Tilbygg	Igangsettingstillatelse (IG)	19.08.2014

3	167787541	Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning godkjent for riving/brenning (GR)	19.08.2014
---	-----------	-------------------------------------	---	------------

**1: Bygning 167787533: Enebolig (111), Tatt i bruk**

**Bygningsdata**

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	165
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	165
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		14.09.2007

**Bruksenheter**

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Alfred Skaiåsveg 28	H0101	5/92	165	0	0	0	

**Etasjer**

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	165	0	165	0	0	0

**2: Bygningsendring 167787533-1: Tilbygg, Igangsettingstillatelse 19.08.2014**

**Bygningsdata**

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	65,2
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	65,2
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	65,2
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	19.08.2014	22.08.2014

**Bruksenheter**

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Alfred Skaiåsveg 28	H0101	5/92	65,2	3	0	0	

**Etasjer**

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	65,2	0	65,2	0	0	0

**3: Bygning 167787541: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning godkjent for riving/brenning 19.08.2014**

**Bygningsdata**

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

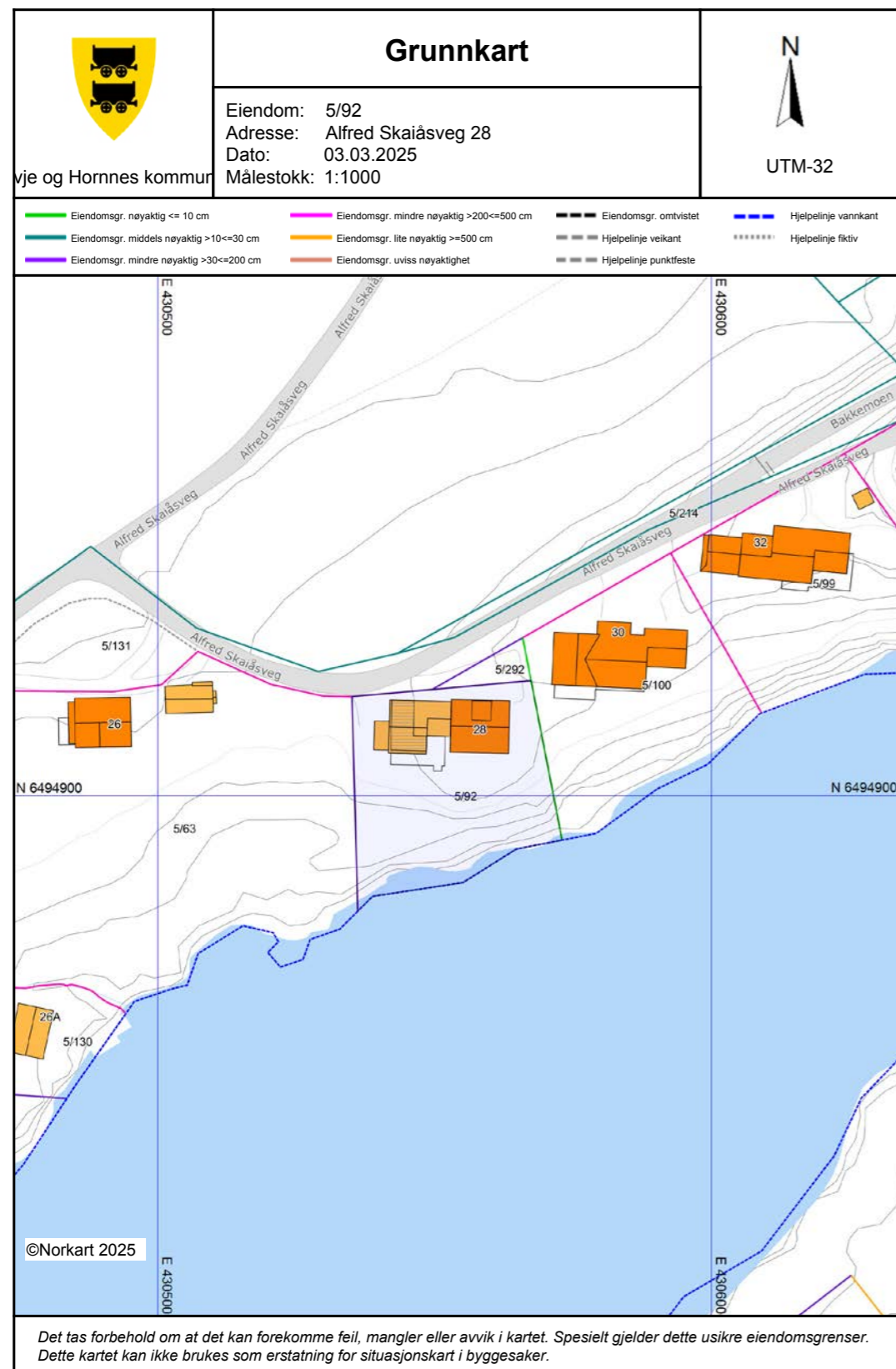
**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		14.09.2007
Bygning godkjent for riving/brenning	19.08.2014	22.08.2014

**Bruksenheter**

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	5/92	-	-	-	-	-



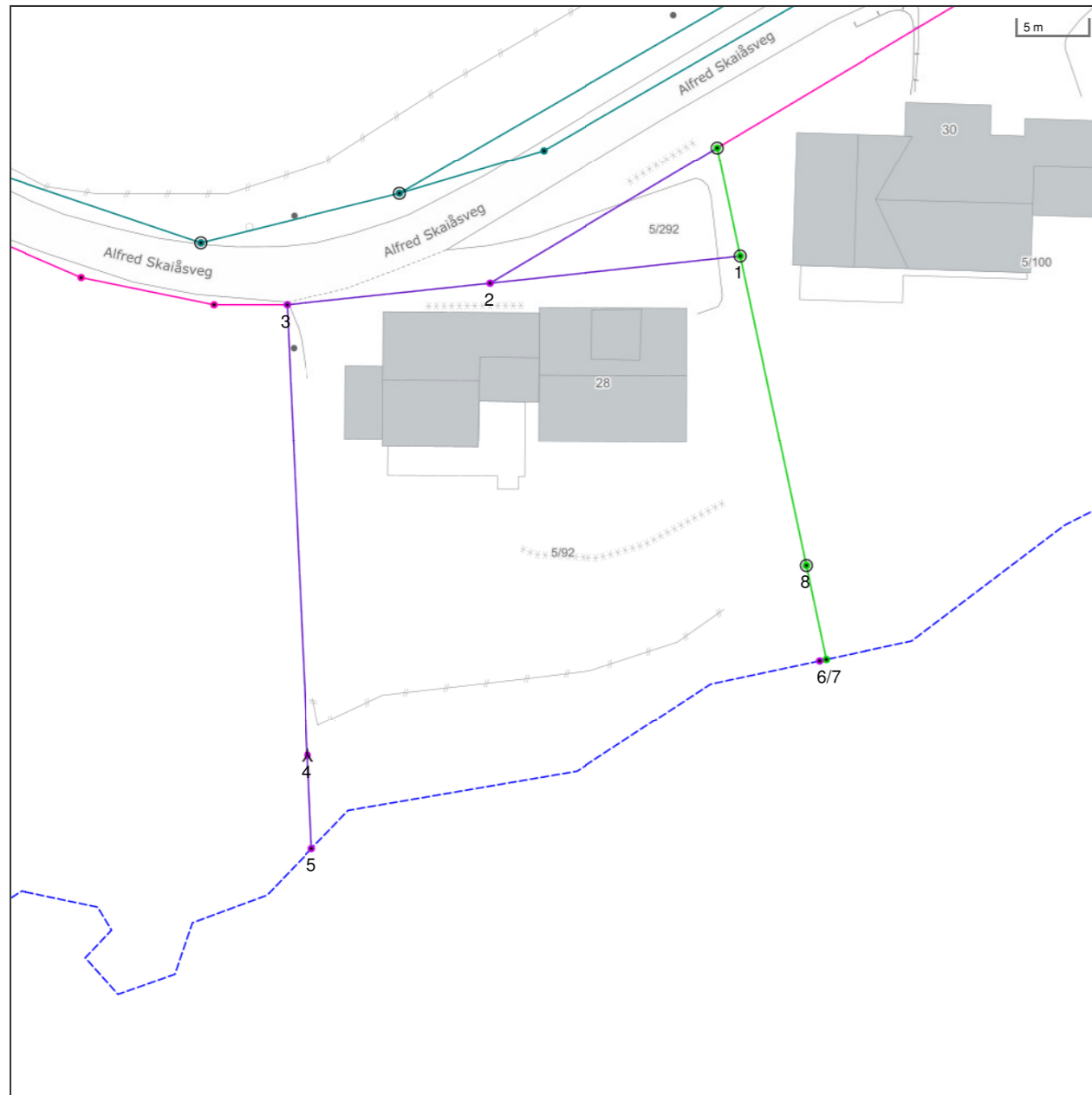


## Oversiktskart for eiendom 4219 - 5/92//



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.

# Eiendomskart for eiendom 4219 - 5/92//



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punkt feste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	⊙ Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet	● Grensepunkt - uten klassifisering	

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	1 186,60 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>	Hjelpelinje vannkant			
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6494911,76	<b>Øst</b>	430556,67

#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Grenselinjer (m)	
						Lengde	Radius
1	6494920,8	430567,43	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,53	
2	6494919,19	430549,56	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	17,94	
3	6494917,92	430535,07	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	14,55	
4	6494885,81	430535,96	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	32,12	
5	6494879,17	430536,14	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	6,64	
6	6494891,9	430572,56	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	39,61	
7	6494891,994138	430573,039195	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,49	
8	6494898,69	430571,74	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,82	



# Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

Utskriftsdato: 03.03.2025

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	5	Bruksnr.	92	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	---	----------	----	----------	--	-------------	--

<b>BruksenhetId</b>	491555927	<b>Bygningstype</b>	Bolig
<b>Bygningsnummer</b>	167787533	<b>Bruksenhetsnummer</b>	H0101
<b>Bygningstatus</b>	Igangsettingstillatelse	<b>Bruksenhetsadresse</b>	Alfred Skaiåsveg 28, 4735 EVJE
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 491555927.			

<b>BruksenhetId</b>	68237833	<b>Bygningstype</b>	Bolig
<b>Bygningsnummer</b>	167787533	<b>Bruksenhetsnummer</b>	H0101
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	Alfred Skaiåsveg 28, 4735 EVJE

### Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
3	0	0	1	0	0

### Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Gang	Vedovn	Jøtul	F 602 Eco
1 Stue	Vedovn	Contura	Contura
1 Stue	Etasjeovn	Dovre	Dovre
2 Gang	Vedovn	Ildsted	Ildsted

### Siste utførte tiltak

<b>Siste utførte tiltak bruksenhet</b>	<b>Siste utførte tiltak røykløp</b>
--	-------------------------------------

Dato	Type	Dato	Type
17.08.2022	Branntilsyn	01.02.2024	Feiing

### Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Røykløp - Plassering: Øst. Type: Tegl. Produsent: Tegl. Modell: Tegl
<b>Beskrivelse</b>	Ønsker ikke feiing på nåværende tidspunkt

Type	Detaljer
Anmerkning	Røykløp - Plassering: Øst. Type: Tegl. Produsent: Tegl. Modell: Tegl
<b>Beskrivelse</b>	Ønsker ikke feiing på nåværende tidspunkt

Informasjon for bruksenhetId 68237833

<b>BruksenhetId</b>	68237889	<b>Bygningstype</b>	Unummerert
<b>Bygningsnummer</b>	167787541	<b>Bruksenhetsnummer</b>	0000
<b>Bygningstatus</b>	Bygning godkjent for riving/brenning	<b>Bruksenhetsadresse</b>	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 68237889.			

### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



# Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

Utskriftsdato: 03.03.2025

Utskriftsdato: 03.03.2025



## Ortofotorapport for eiendom 4219 - 5/92//

### Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	5	Bruksnr.	92	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Alfred Skaiåsveg 28, 4735 EVJE								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
64151816	4084	05.11.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	258

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Beste

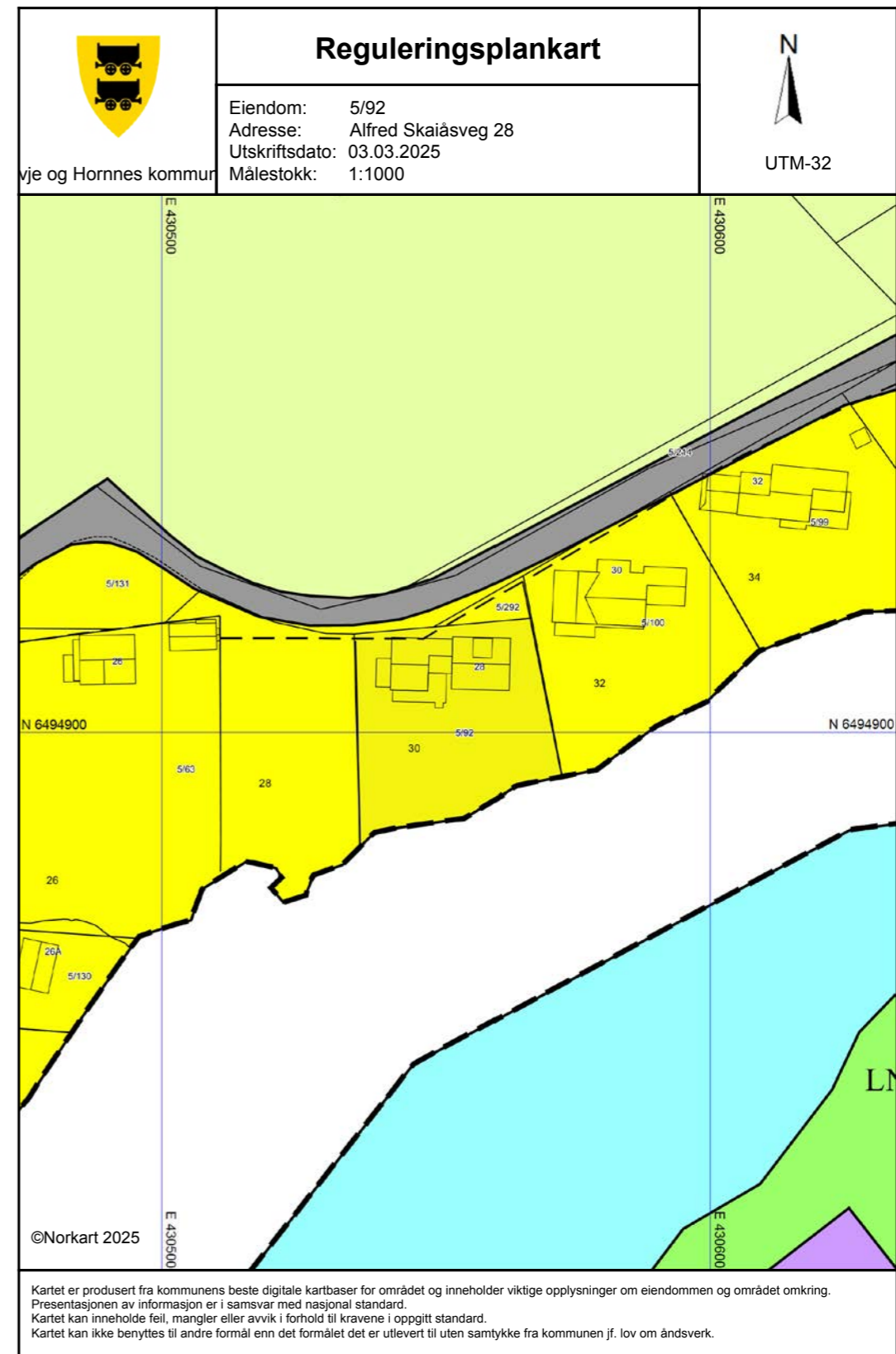


5 m

© 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.

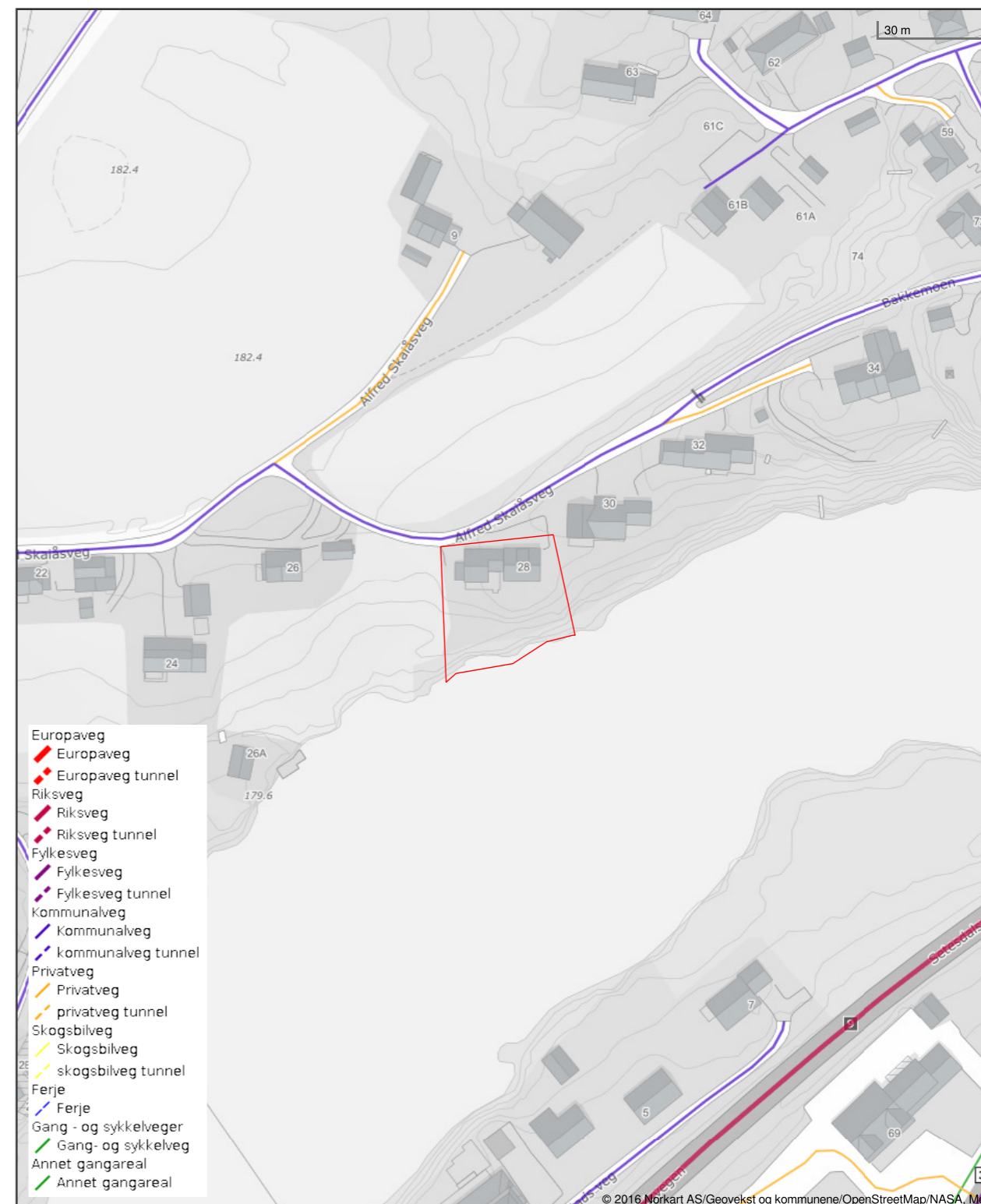




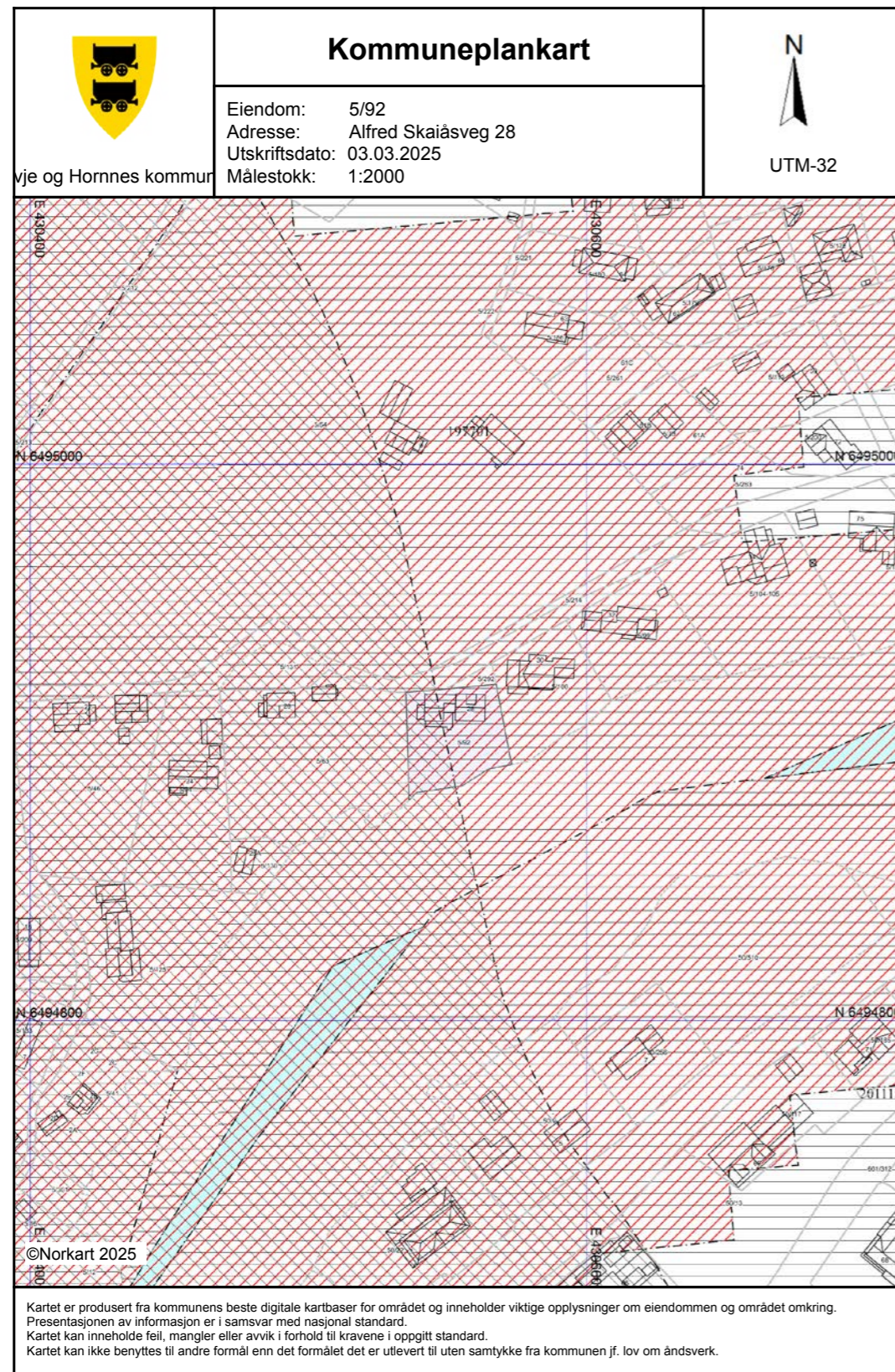


### Vegstatuskart for eiendom 4219 - 5/92//

Tegnforklaring	
	Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 1)
	Område for bustader med tilhørende anlegg
	Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985)
	Landbruksområde
	Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 § 1)
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 § 12)
	Bustader - konsentrert småhus
	Hotell/overnatting
	Bustad/forretning/kontor
	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
	Veg
	Gang-/sykkelveg
	Annan veggrunn - tekniske anlegg
	Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 § 1)
	Frømråde
	Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og frik
	Friluftsmål
	Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va
	Friluftsområde
	Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyr
	Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 § 12)
	Faresone - Høgspenningsanlegg (inkl. høgsp
	Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20
	Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planens si avgrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggjegrænse
	Regulert senterlinje
	Påskrift feltnavn
	Påskrift plantilbehør



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







# Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

Utskriftsdato: 03.03.2025

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Evje og Hornnes kommune

<b>Kommunenr.</b>	4219	<b>Gårdsnr.</b>	5	<b>Bruksnr.</b>	92	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Alfred Skaiåsveg 28, 4735 EVJE								

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	13 082,64 kr
Feiing	906,00 kr
Renovasjon	6 330,00 kr
Vann	7 269,37 kr
<b>Sum</b>	<b>27 588,01 kr</b>

## Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnem.gebyr vann	1 stk	2 425,00 kr	1/1	0 %	2 425,00 kr	0,00 kr
Å konto vann	252 m3	22,29 kr	1/1	0 %	5 616,45 kr	0,00 kr
Abonnem.gebyr avløp	1 stk	4 500,00 kr	1/1	0 %	4 500,00 kr	0,00 kr
Å konto avløp	252 m3	37,50 kr	1/1	0 %	9 450,00 kr	0,00 kr
Std Renovasjon	1 stk	4 375,00 kr	1/1	0 %	4 375,00 kr	0,00 kr
Større dunk 240 l rest	2 stk	1 270,00 kr	1/1	0 %	2 540,00 kr	0,00 kr
Feiing/Tilsyn 2025	2 stk	504,00 kr	1/1	0 %	1 008,00 kr	0,00 kr
				<b>Sum</b>	<b>29 914,45 kr</b>	<b>0,00 kr</b>

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

# Kulturminnerapport



Eiendom	4219 5/92		
Utskriftsdato	03.03.2025	Antall datasett	4

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.

## 0 Berørte datasett

Ingen datasett

## 4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Fredete bygninger



# Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

Utskriftsdato: 03.03.2025

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Evje og Hornnes kommune

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	5	Bruksnr.	92	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Alfred Skaiåsveg 28, 4735 EVJE								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	201701
<b>Navn</b>	Kommuneplan Evje og Hornnes 2020-2030
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	27.02.2020
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/1601/200227-kp-gjeldende-bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/1601/200227-kp-gjeldende-bestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 187 m <sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> 197701 <b>KPDetaljering</b> Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	197701
<b>Navn</b>	Bakkemoen

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.02.1977
Bestemmelser	- <a href="https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/1920/4219_197701_bestemmelser_221020.pdf">https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/1920/4219_197701_bestemmelser_221020.pdf</a>
Delarealer	<b>Delareal</b> 1 185 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boliger

//

REGULERINGSBESTEMMELSER  
til reguleringsplan for  
DEL AV BIRKELAND MED BAKKEMOEN.

o--o--o--o

Sist revidert 20.10.2022 - pkt. 2.1 og 21.09.2017 pkt. 2.1 og pkt. 6

1. Denne reguleringsplanen omfatter arealet øst for fylkesvegen Krossen-Senum på neset mellom Bakkekilen og Otra, som vist med "reguleringsgrense" på reguleringskartet.
2. Bebyggelse.
  - 2.1. I område for ÅPEN BEBYGGELSE må det bare oppføres hus i overensstemmelse med bygningslovens §§ 70, 71 og 72. Tillatt utnyttelsesgrad er 1 : 4, inkl. garasjer o.a. uthus. Tomt med gbnr. 5/129 og 5/93 har tillatt BYA lik 40%.
  - 2.2. Bygningsrådet kan tillate at enkelte tomter innenfor boligområdet tas i bruk til små forretningsbygg, når dette kan skje uten å medføre trafikkmessige vansker eller andre ulemper for nabolaget. Ved slike saker skal det gis nabovarsel som bestemt for søknad om byggetillatelse.
3. Landbruksområde.  
I landbruksområder må det ikke oppføres andre hus eller anlegg enn slike som er nødvendige for vanlig jordbruk.
4. Trafikkområder. Veier.
  - 4.1. Langs fylkesvegen Krossen-Senum, kalt Senumsvegen, skal veilovens krav om 12.5 m avstand fra midt vei til bebyggelse gjelle for nybygg.
  - 4.2. Langs fylkesvegen Krossen-Evje Bru, kalt Gamle Setesdalsveg, kan det bygges inntil 12.5 m fra vegens midtlinje.
  - 4.3. På veger som er merket "gang- og sykkelveg" er det bare tillatt å bruke motorkjøretøy for nødvendig kjøring til og fra eiendommer som ikke har annen kjørbar adkomst, samt for kommunalt vedlikeholdsarbeid.
  - 4.4. Gangstier er linjer der almenhetens ferdsel er tillatt og ikke må sperres eller hindres. Kommunen påtar seg ikke plikt til opparbeidelse eller vedlikehold av slike.
5. I FRIOMRÅDE må det ikke føres opp hus eller andre anlegg bortsett fra kommunens vann- og kloakkledninger og eventuelle anlegg for lek og sport, heller ikke større anlegg for konkurransesport.

6. Siktzone i krysset Olstadvegen x Fv. 303 må være ivaretatt før det kan gis igangsettingstillatelse for ny boenhet på gbnr. 5/129.

Kristiansand i oktober 1975

Gunnar Fjermeros

	<b>Evje og Hornnes kommune</b>	Utskriftsdato: 03.03.2025
	Org.nr.: 964 966 109 Telefon: 37 93 23 00 E-post: post@e-h.kommune.no	

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	5	Bruksnr.	92	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Alfred Skaiåsveg 28, 4735 EVJE								

#### Ferdigattest / Midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Det foreligger ferdigattest:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Det foreligger midlertidig brukstillatelse:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentarer:	Ferdigattest for tilbygg fra 2014 mangler	

#### Generell informasjon

Plan- og bygningsloven kom i 1965, og først da var det et krav om å søke og få godkjent bruk av bygning. Eldre hus oppført tidligere mangler ofte brukstillatelse. Vi opplever også at det ved senere anledninger har skjedd at et bosted ikke har fått formell brukstillatelse. Kommunen kan ikke i ettertid skrive ut ferdigattest for saker før 01.01.1998.

Det er ikke utstedt ferdigattest for fritidsboliger bygd før 1998.

En del mindre tiltak som for eksempel garasjer, uthus og mindre tilbygg ble tidligere behandlet som meldingssaker. I disse sakene skulle det ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festnr) ev. parsellnr		
Birkeland i Evje		gnr. 5 bnr. 63 (92)		
Arbeidsart	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
tilbygg	Boligbygg	9/6-78	3/7-78	161/78
Byggherre	Adresse		Tlf.	
Olaf Hommen	4660 Evje		1135	
Anmelder	Adresse		Tlf.	
— 11 —	— 11 —		— 11 —	
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	
— 11 —	— 11 —		— 11 —	

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

hele bygget  følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Evje 4/8-80	Evje og Hornnes kommune Teknisk kontor Öyvind Fiskaa Underskrift

Sendes til

Byggherre  Anmelder  Ansvarshavende  Byggesjefmyndighet

av møtebok for Evje og Hornnes formannskap i møte 6. oktober 1981, kl. 18.00 i formannskapssalen.

Av 5 medlemmer møtte 4 og 1 varamann.

ES. AOK  
01083 06.08.80  
ARKIV NR. 5

TF/IBL

Ark. nr. 561.2

F-sak nr. 336/81: HEVING AV GARASJE - OLAF HOMMEN.

./.

Ein viser til vedlagte kopi av skriv frå teknisk sjef om heving av garasje tilhøyrande Olaf Hommen.

Ein har ikkje merknadar til saka, og vil rå formannskapet til å gjere slikt vedtak:

"For å hindre at overflatevatn frå kommunal veg medfører ulemper for Olaf Hommen, påtar kommunen seg å heve garasjen.

Utgiftene til arbeidet, kr. 1.000,-, vert belasta u-post 1.613.151, som blir styrka tilsvarande ved overføring frå U-post 1.889.290 - Reservert til tilleggsbevilgning."

Evje, 2. oktober 1981

Bjørn Tønsager  
kontorsjef

Samrøystes vedtak:

"Kontorsjefens forslag vedtas."

Utskrift sendes:

Teknisk sjef

Kommunekasserar

Revisor

Arkiv

Rett utskrift

Inger B. Lien  
Inger B. Lien

Evje og Hornnes kommune  
Teknisk kontor

4660 EVJE

T.H.P.

EVJE OG HORNNES KOMMUNE
TEKNISK KONTOR
00942 10.03.87
ARKIV NR.: B 5/63

SØKNAD OM TILKOPLING  
TIL KOMMUNALT VASSVERK OG KLOAKNETT

Underskrivne søker med dette om løyve til å kopla eksisterende bygg/planlagt nybygg/tilbygg på - <sup>92</sup> ~~83~~ <sub>83</sub> eiegenomen ... *Olaf Hammen* ... gnr. 5 ... bnr. <sup>92</sup> ~~83~~ <sub>83</sub> \* til Evje og Hornnes kommunale vassverk og kloakk på gjeldande vilkår.

Samla golvareal i bygget/tilbygget er <sup>130</sup> ..... m<sup>2</sup>.  
Eg er kjend med gjeldande vedtekter og forskrifter og godtek vilkåra som gjeld til ei kvar tid for kommunens vass- og avlaupsanlegg.

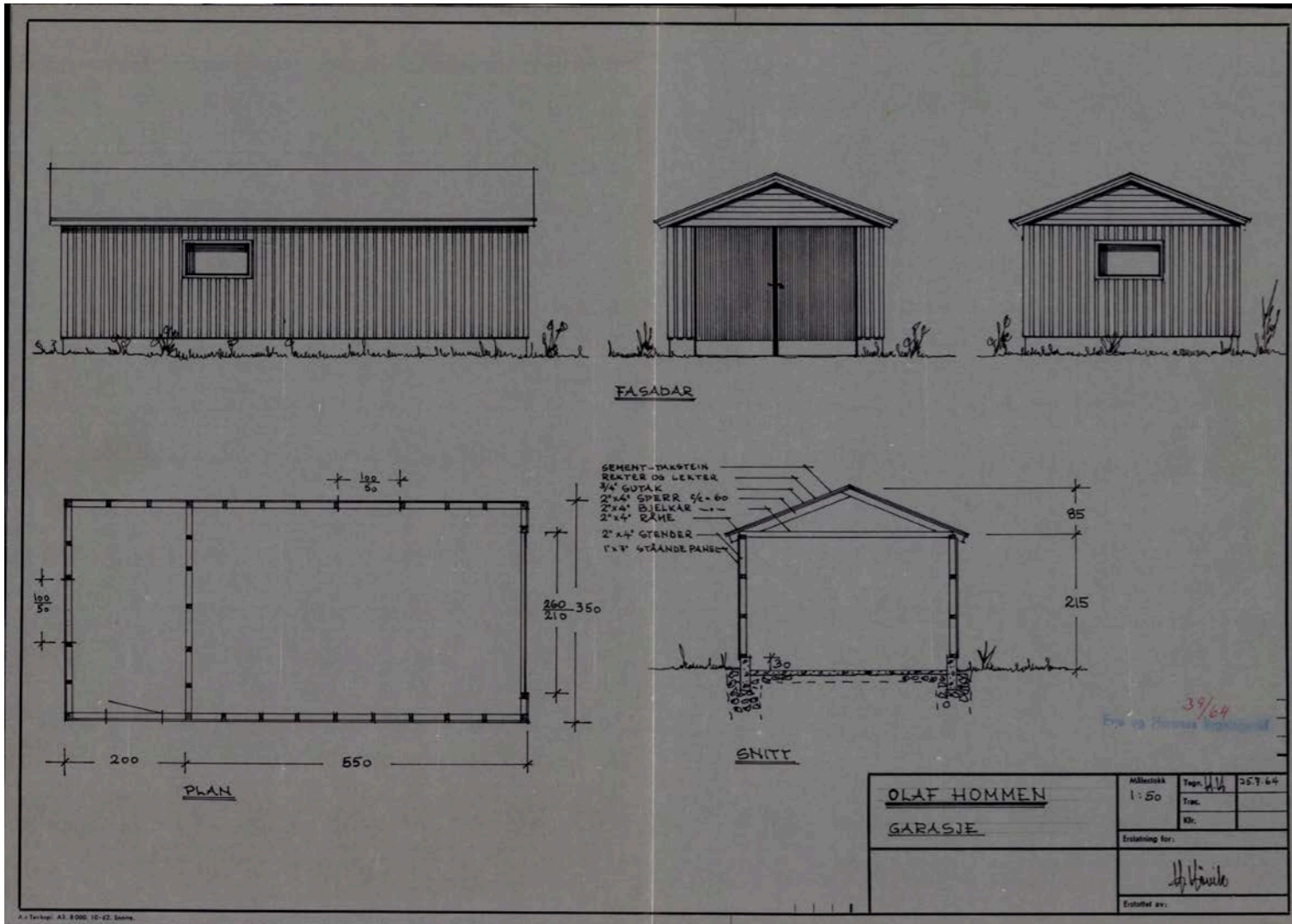
Rørleggearbeidet med stikkleidningane skal utførast av *Ragnar As* ..... og i samsvar med vedlagte ./. kartskisse.

..... den .....

*Olaf Hammen*

\* Stryk det som ikkje passar.

Vend





Evje og Hornnes kommune

Drift og forvaltning

Ovanemnde søknad vert hermed innvilga på fylgjande vilkår:

- Tilkoplingsavgiftene må innbetalast før tilkoplinga vert utført.
- Teknisk etat må varslast for påvising av tilkoplingspunkt.
- Grøfta må ikkje gjenfyllast før teknisk etat har kontrollert arbeidet og føreteke nødvendige innmålingar.
- Søkjaren må sjølv syta for nødvendige løyve dersom arbeidet berører andre sine eigedomar.
- Eventuelle skadar på kommunale veg/grunn må utbetrast straks (inkl. lapping av asfalt). Skadar kan eventuelt utbetrast av kommunen mot betaling frå søkjaren.

Tilkoplingsavgifta vert etter gjeldande avgiftssatsar:

For vatn kr. 12.769 - + m.v.a.  
For kloakk " ..... + m.v.a.

Evje den 19.08.2014

Kopi til:  
Kommunekassen  
Revisor  
B-arkiv  
Samleperm.  
Oppsynsmann

Evje og Hornnes kommune

Teknisk sjef  
Torstein Moe

Smeland Byggeservice AS  
Att. Morten Aasland  
Malmvegen 1  
4735 EVJE

Vår ref:  
2014/416-2

Saksbeh:  
991 69 377  
E-post: olav.morten.heggland@e-  
h.kommune.no

Arkivkode:  
5/92

Dato:  
19.08.2014

Søknad om tillatelse i ett trinn-tilbygg Bolig og riving garasje Alfred Skaiåsveg, G.nr. 5 Br.nr.92

### Saksopplysninger

Søknad datert 10.07.2014 om tillatelse til oppføring av tilbygg Enebolig, bruksareal på 65,2 m<sup>2</sup>.

**Byggested:** Gnr 5, bnr 92, Alfred Skaiåsveg, 4735 EVJE  
**Tiltakshaver:** Nils Gjermund Østerhus, Gautestadvegen 49, 4735 EVJE  
**Ansvarlig søker:** Smeland Byggeservice AS, Malmvegen 1, 4735 EVJE,

- Berørte naboer er varslet. Det er ikke kommet merknader til saken.

### Bygningsmyndighetenes kommentar

#### Plangrunnlag og utforming

Komplett søknad etter Plan- og bygningsloven § 20-1, med vedlegg

Reguleringsplan Del av Birkeland med Bakkemoen.

#### Ansvarsfordeling

Smeland Byggeservice AS: SØK Ansvarlig søker.Tiltaksklasse 1.

Postadresse:  
Ejemoen  
4735 Evje

Telefon: 37 93 23 00  
Telefaks: 37 93 23 90

Bankgiro: 2901 07 40264  
Org.nr: 964 966 109

PRO Prosjektering av ringmur, ca 1,5 m høy. Tiltaksklasse 1.  
 PRO Prosjektering av reisverk i tre, herunder vegger, bjelkelag og takkonstruksjon. Tiltaksklasse 1.  
 UTF Forskaling og støp av ringmur for krypkjeller. Tiltaksklasse 1.  
 UTF Ytter- og innervegger i tre, samt bjelkelag og takverk. Tiltaksklasse 1.  
 Ragnar Aas AS: PRO Prosjektering av sanitærinstallasjoner/ røropplegg. Tiltaksklasse 1.  
 UTF Utførelse av rør- og sanitærinstallasjoner. Tiltaksklasse 1.  
 RJA Bygg og Prosjektering AS: Kontroll Kontroll av våtrom. Tiltaksklasse 1.

### Vurdering

Søknaden gjelder tilbygg til bolig og riving av garasje. Det godkjennes avvik fra TEK 10 vedrørende tetthet.

### Vedtak

I medhold av delegert fullmakt gitt i K-sak 14/99, gis det tillatelse i samsvar med innsendt søknad og på følgende vilkår :

- Søknad om ansvarsrett for Smeland Byggservice AS godkjennes, har sentral godkjenning.
- Søknad om ansvarsrett for Ragnar Aas AS godkjennes, har sentral godkjenning.
- Søknad om ansvarsrett for RJA Bygg og Prosjektering AS godkjennes, har sentral godkjenning.
- Rivingsavfall må leveres til godkjent avfallsmottak.
- Byggemeldingsgebyr kr 6535,- betales Evje og Hornnes kommune, jfr. plan- og bygningslovens § 33-1. Faktura blir ettersendt.

### Generelle bestemmelser

- Dersom arbeidet ikke er igangsatt innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder også om arbeidet innstilles for lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningslovens § 96.
- Ansvarshavende er ansvarlig for at byggearbeidet utføres i samsvar med plan- og bygningsloven med underliggende regelverk.
- Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan utstedes når kontrollklæring for utførelsen er innsendt bygningsmyndighetene.
- Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens § 15 og forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremsettes skriftlig innen 3 uker etter at vedtaket er mottatt.

Med hilsen

Olav Morten Heggland  
ingeniør

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Evje og Hornnes	Bygningsrådet	Teknisk kontor	3.07.78

Sak nr.

161/78: Olav Hommen, 4660 Evje.

Søknad om bygging av tilbygg til bustad på gnr. 5, bnr. 63, Birkeland.

Brutto golvflate i nybygg: 30 m<sup>2</sup>.

Framlagt:

Søknad om byggeløyve i 2 eks. - dagsett 9.06.78.

Kvittering for mottatt nabovarsel " 14.06.78.

Byggherren er sjøl ansvarshavende for bygget.

2 sett teikningar av plan, snitt og fasadar m/situasjonsplan.

Kvittering for betalt byggemeldingsgebyr kr 100.-

Framlegg til vedtak:

Bygningsrådet godkjenner byggemeldinga på dei generelle vilkåra som fylgjer vedlagt.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Sign.

Utskrift sendt til

Olav Hommen.



J.nr. 260/64  
Arkiv nr. 5030

Herr Olav Hommen,

Evje.

UTSKRIFT AV MOTEBOKA FOR EVJE OG HORNNES BYGNINGSRÅD.

År 1964, den 25. aug. hadde Evje og Hornnes bygningsråd møte i heradshuset. Tilstades var: Formannen, Gerh. Haukom  
Komm.tekn. Torstein Møen  
John Østerhus møtte som varamann for Gunnar Møen.

Bernh. Eidem hadde meldt forfall.

Distriktslækjaren og Leikny Galteland møtte ikkje.

Sak. 39/64. Olav Hommen, Evje

Byggemelding garasje.

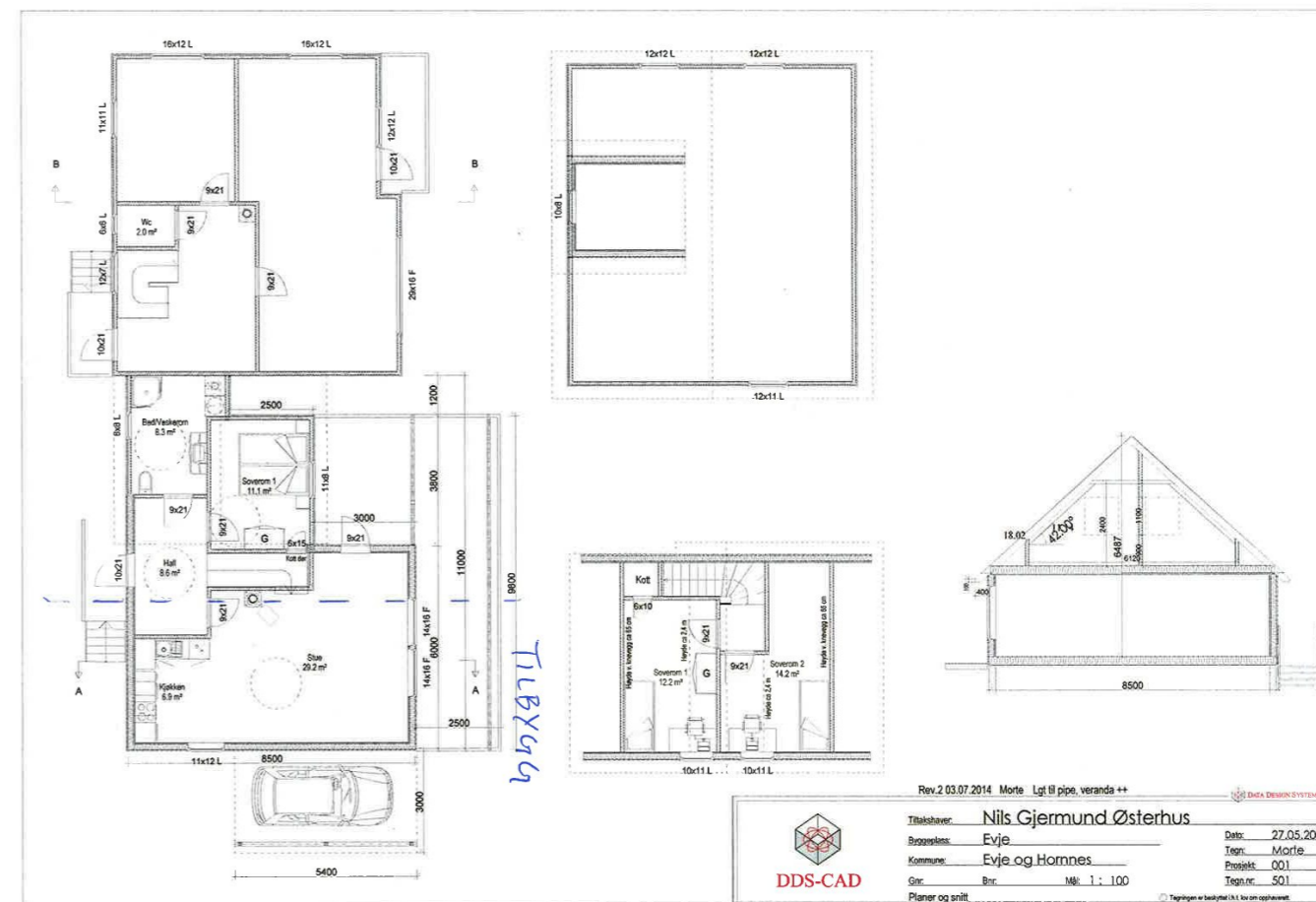
Samrøystes vedtak.

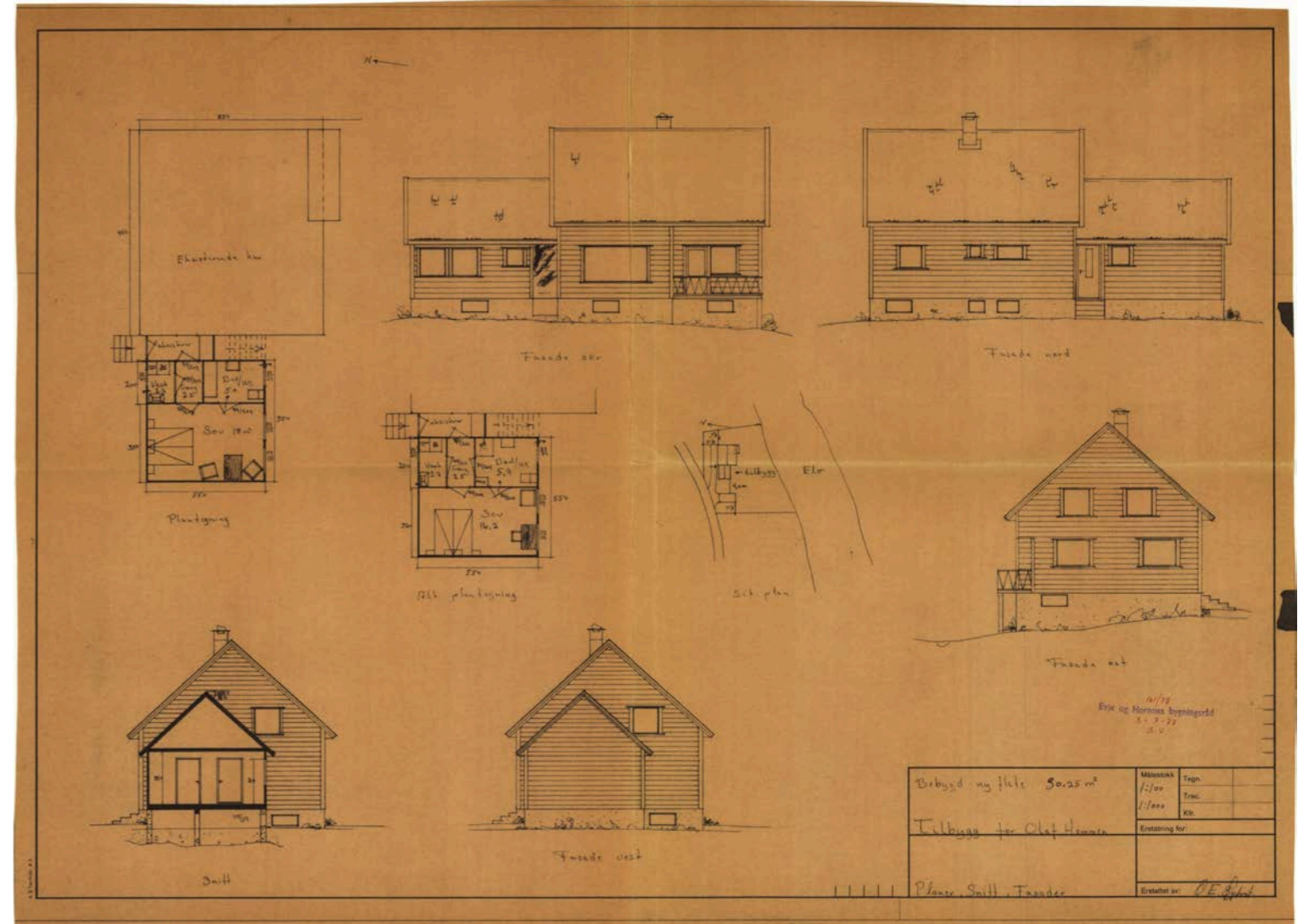
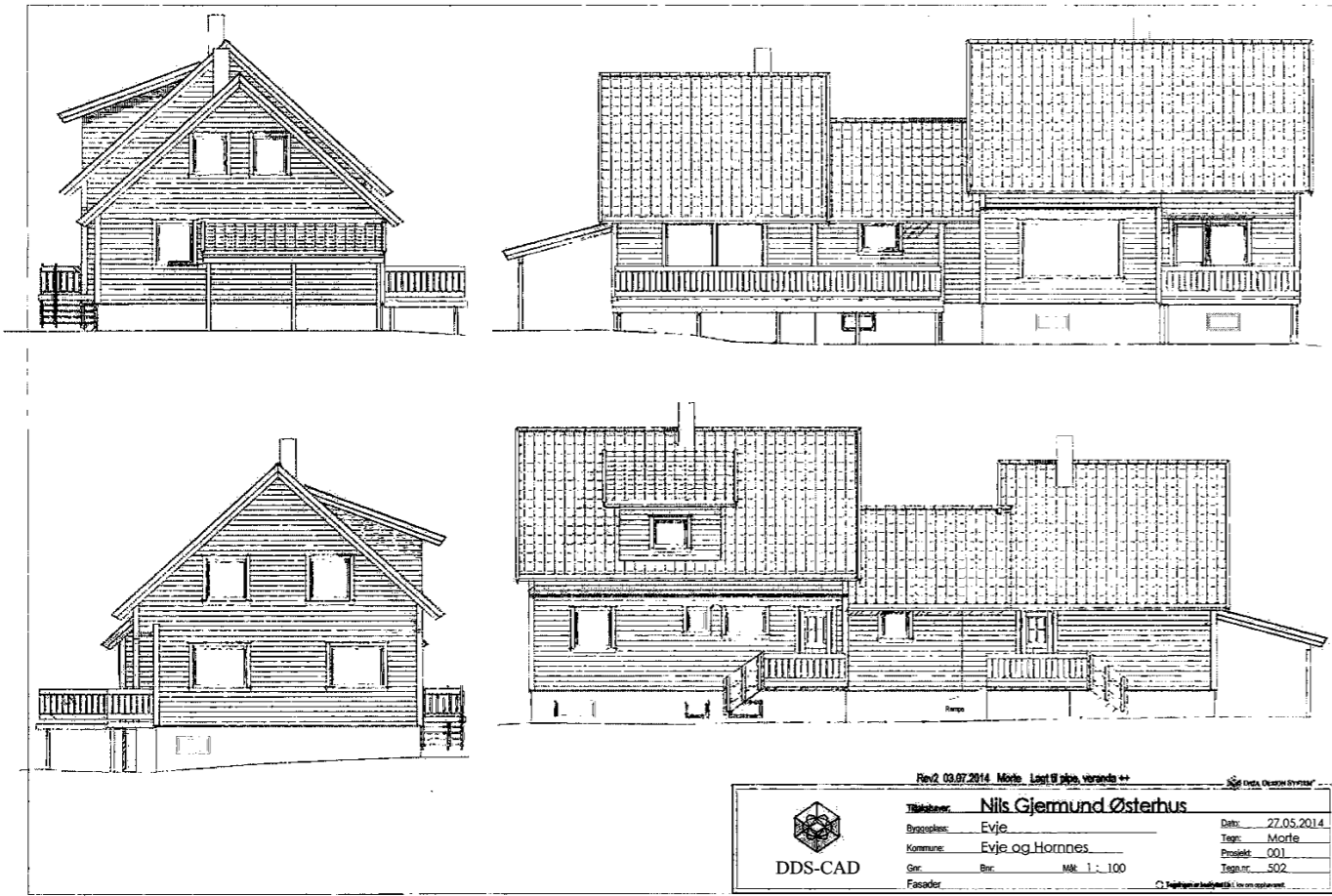
Byggemeldinga vert godkjent med atterhald om at garasjen vert bygt i samsvar med teikningar til liks med gjeldande lov og føresegner.


Rett utskrift:

Evje, den 31.aug. 1964

Vedlegg.





	<b>Evje og Hornnes kommune</b>		Utskriftsdato: 03.03.2025
	Org.nr.: 964 966 109 Telefon: 37 93 23 00 E-post: post@e-h.kommune.no		

<b>Kommunenr.</b>	4219	<b>Gårdsnr.</b>	5	<b>Bruksnr.</b>	92	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse:</b>	Alfred Skaiåsveg 28, 4735 EVJE								

#### Restanser og legalpant

##### Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Ingen kommunale restanser, ajour pr. 31.12.2024. <b>Vennligst oppgi vannmålerstand ved eierskifte.</b>	
<b>Kommunale avgifter 2025:</b>	
Abonnementsgebyr vann	kr. 1.940,- + mva
Abonnementsgebyr avløp	kr. 3.600,- + mva
Forbruk vann	kr. 17,83 pr. m3 + mva
Forbruk avløp	kr. 30,00 pr. m3 + mva
Std. renovasjon	kr. 3.500,- + mva
240 l restavfallsdunk	kr. 1.016,- + mva (kan sies opp)
Feie/tilsyns gebyr	kr. 504,-

*Beløpet er eksklusiv eventuelle morarenter. Ta kontakt med oss når oppgjørsdato er satt slik at vi kan beregne skyldig beløp inklusiv morarenter.*

<p><b>FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:</b></p> <p>Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.</p>
---



Skatteetaten

Dato  
04.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS  
Postboks 2923 Solli  
0230 OSLO

#### Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 4219 EVJE OG HORNNES**

Gnr 5      Bnr 92      Fnr 0      Snr 0

##### Eiendommens adresse:

Alfred Skaiåsveg 28, 4735 EVJE

##### Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:      kr 641 983  
Som sekundærbolig:      kr 2 567 933

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



## 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, varmpumper 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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. 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. Veggglamper, 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.

# 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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



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](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

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

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

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.



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



## 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

- 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.

- 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.

- 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.

## Viktige avtalerettslige forhold

- 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).

- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

- 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.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Alfred Skaiåsveg 28  
4735 EVJE

**Meglerforetak:** Aktiv Sørlandet  
**Saksbehandler:** Tommy Svendsen

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 464 32 223  
**E-post:** tommy.svendsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgssoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre