

aktiv.



Alfred Uglands veg 2, 4735 EVJE

**Sentrum! Næringsbygg med stort
potensiale. Medfølger
garasjeplasser og parkering.**



Eiendomsmegler MNEF

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 3 900 000,-
Omkostn.: Kr 98 890,-
Total ink omk.: Kr 3 998 890,-
Selger: Evje Eiendom AS

Salgsobjekt: Kombinasjonslokale
Eierform: Eiet
Byggeår: 1912
BRA-i/BRA Total 571/571 kvm
Tomtstr.: 1591.3 kvm
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 50, bnr. 66
Oppdragsnr.: 1408250285

Sentrum! Næringsbygg med stort potensiale. Medfølger garasjeplasser og parkering.

Velkommen til Alfred Uglands veg 2. Næringseiendom med svært sentral og synlig beliggenhet ved innkjørselen til Evje sentrum. Eiendommen ligger i et markant kryss mellom Nils Heglands veg, Jernbanegata og Alfred Uglands veg, omgitt av sentrumsbebyggelse med forretninger, kontorer og boliger.

Bygningen er opprinnelig fra 1912, med påbygg i 1984 og 1994. Eiendommen har behov for oppgradering, men gir gode muligheter for videre utvikling og tilpasning til ulike typer næringsvirksomhet.

Hovedadkomst er fra Alfred Uglands veg. Bygget inneholder blant annet kontorlokaler, frisørlokale, møterom, undervisningsrom, lagerarealer, toalettrom og fellesarealer fordelt over flere plan. Underetasjen har adkomst på bakkeplan via Jernbanegata.

Det medfølger garasjebygg til eiendommen. Tomten er ca. 1 591 m² og er hovedsakelig asfaltert.



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen30
Tilstandsrapport40
Egenerklæring73
Nabolagsprofil.....80
Forbrukerinformasjon 144
Budskjema 145



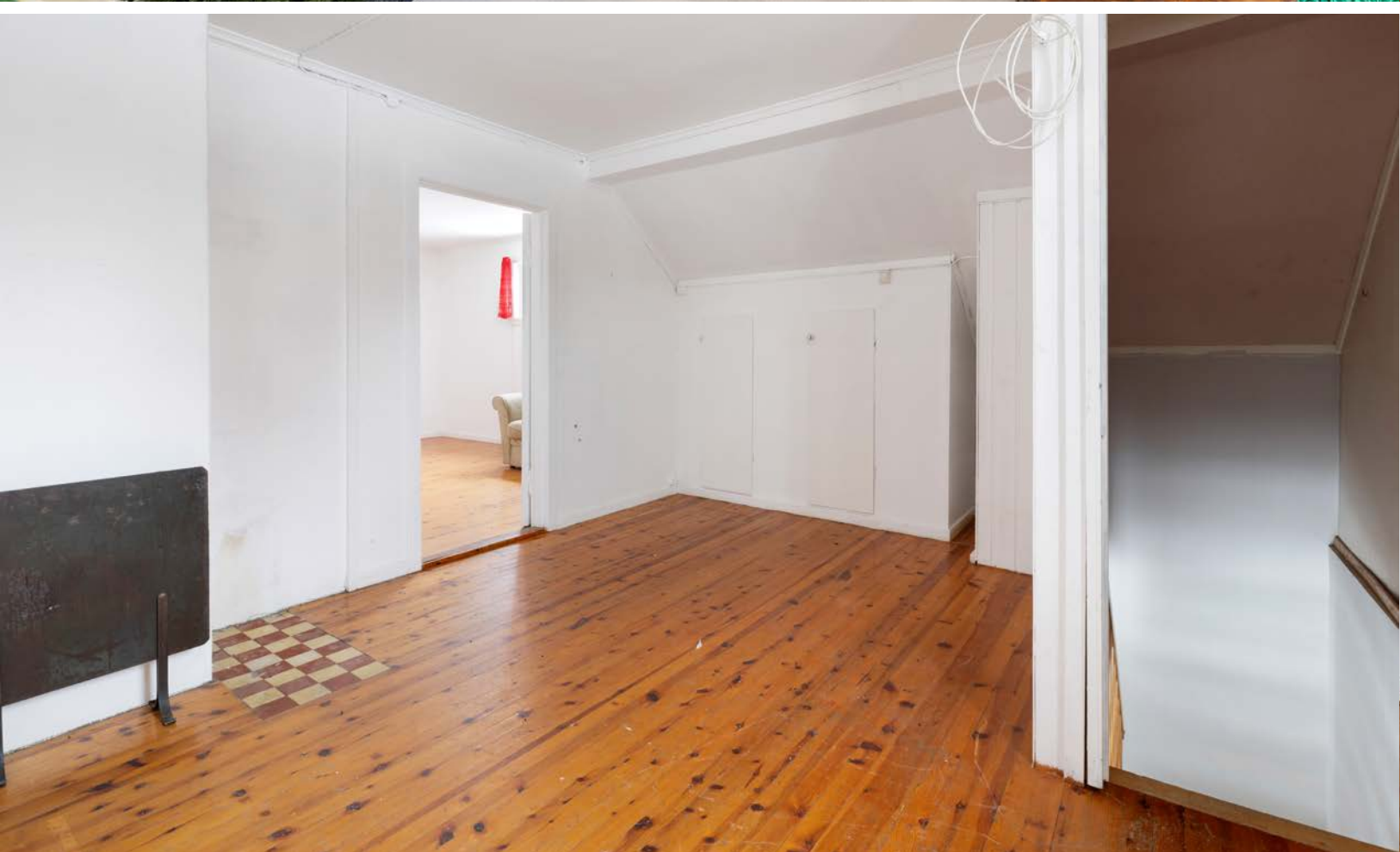


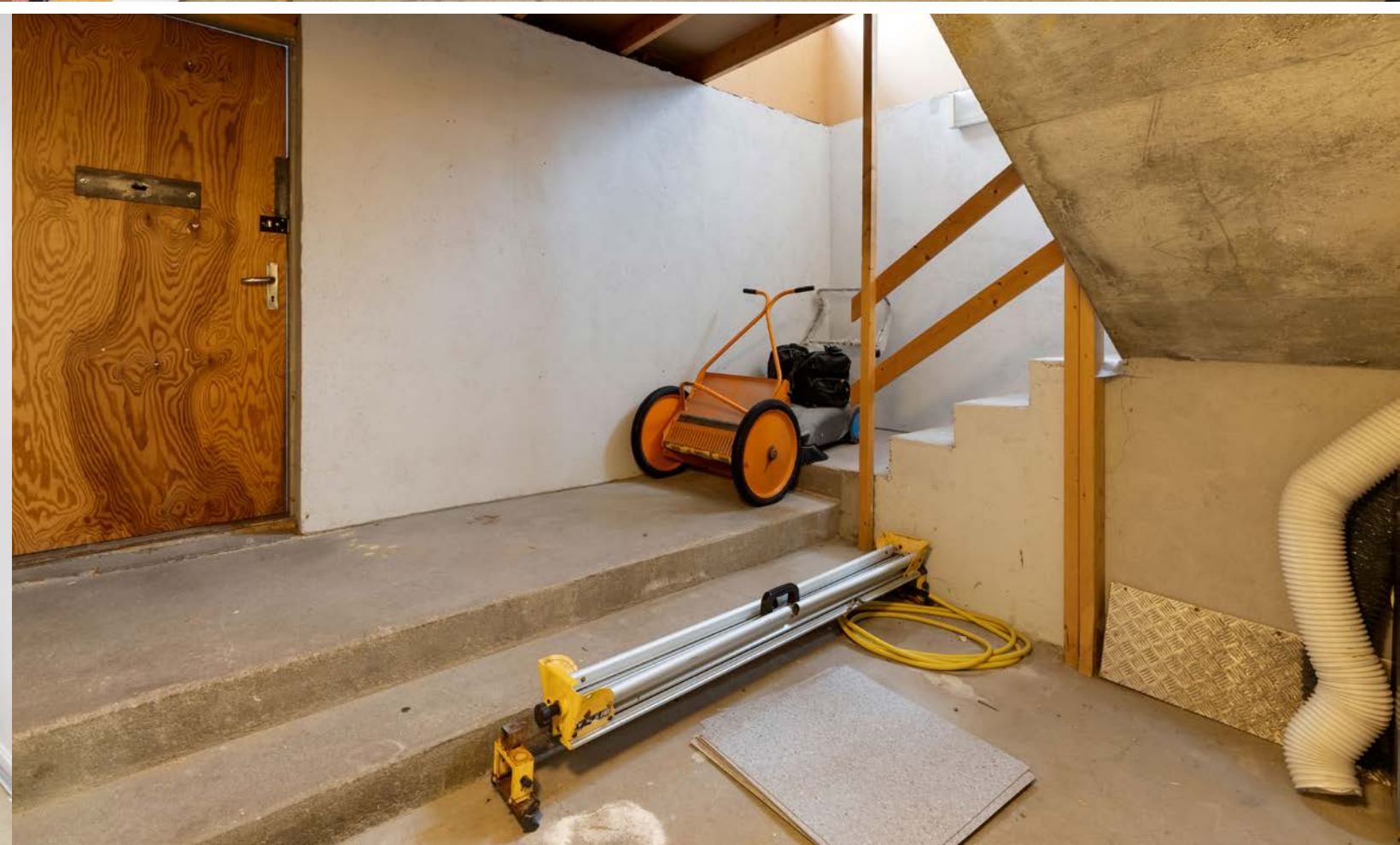


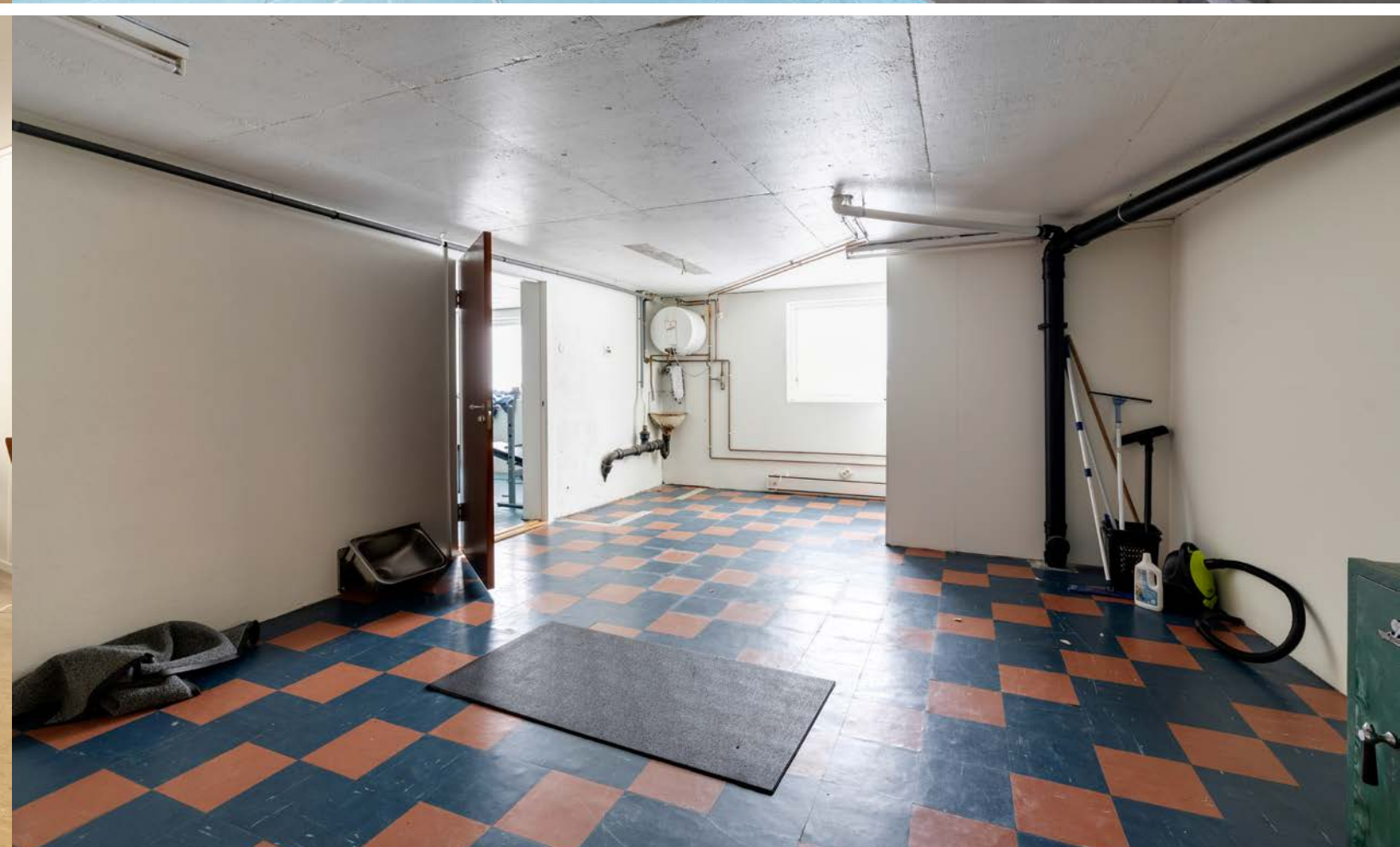
Toalettrom

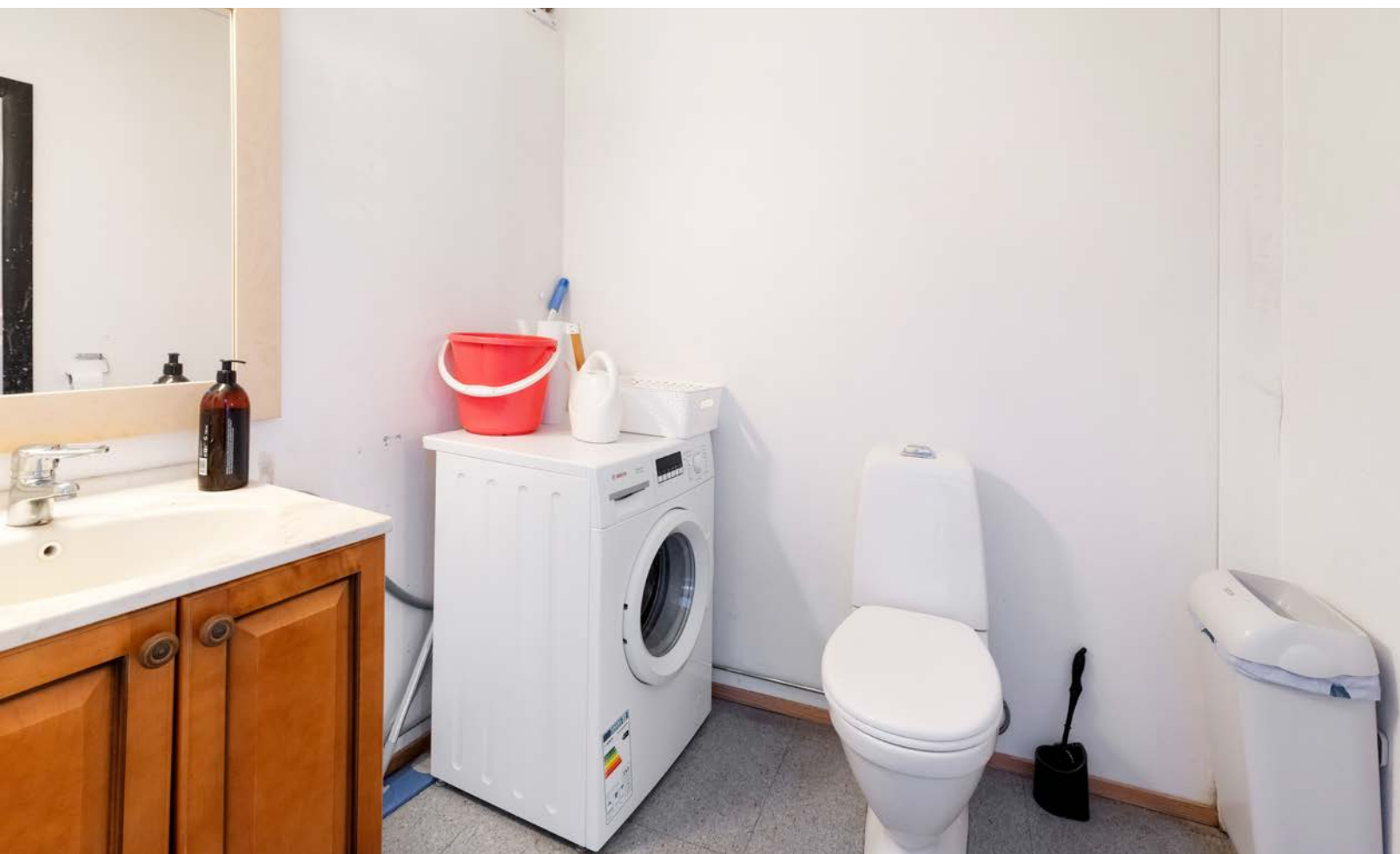




















Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**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: 571 kvm

BRA totalt: 571 kvm

Næring/ butikklokale

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 191 kvm Undervisningslokale m/ tekjøggen, trimrom, toalettrom, 2 trapperom, 3 lagerrom og 3 boder.1. etasje

BRA-i: 220 kvm Gang, 4 kontorer, møterom, 2 trapperom, 2 toalettrom, frisørlokale og lagerrom. 2. etasje

BRA-i: 53 kvm Trapperom, kontor, oppholdsrom, gang og bod/ lagerrom

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 33 kvm Garaaje og bod

Garasje/ lagerbygg

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 74 kvm Garasje og lagerrom

Arealbeskrivelse

Næring/ butikklokale

Bruksareal BRA-I

-1. underetasje: 191 kvm Undervisningslokale m/ tekjøggen, trimrom, toalettrom, 2 trapperom, 3 lagerrom og 3 boder.

1. etasje: 220 kvm Gang, 4 kontorer, møterom, 2 trapperom, 2 toalettrom, frisørlokale og lagerrom.

2. etasje: 53 kvm Trapperom, kontor, oppholdsrom, gang og bod/ lagerrom

Garasje

Bruksareal BRA-I

1. etasje: 33 kvm Garaaje og bod

Garasje/ lagerbygg

Bruksareal BRA-I

1. etasje: 74 kvm Garasje og lagerrom

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1591.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er hovedsakelig asfaltert.

Beliggenhet

Eiendommen har en svært sentral og synlig beliggenhet ved innkjørselen til Evje sentrum.

Eiendommen ligger i krysset ved Nils Heglands veg, Jernbanegata og Alfred Uglands veg. I området er det primært sentrumsbebyggelse med forretninger, kontorer og boligbebyggelse.

Adkomst

Eiendommen ligger i krysset ved Nils Heglands veg, Jernbanegata og Alfred Uglands veg.

Bebyggelsen

Sentrumsbebyggelse bestående av forretninger, kontorer og boligbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Det er gode bussforbindelser like ved.

Bygningssakkyndig

Torleif Fjellestad

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

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 TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Taktekking - 2:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Lekkasjer ble registrert i ene trapperommet og i ytterhjørner av betongdekke i frisørsalong.
- Andre tiltak:

• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Taktekkingen må beregnes og fornyes over denne delen.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Nedløp og beslag:

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på

byggemeldingstidspunktet.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
 - Det er store deformasjoner i renner og nedløp. Er også hull i gradrennebeslag på opprinnelig del.
- Konsekvens/tiltak
- Nye renner og nedløp må monteres
 - Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Tiltak på gradrenne opprinnelig del må beregnes og nye takrenner med beslag i samband med ny taktekking over betongdekke.
- Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Takkonstruksjon/Loft - 2 - 3:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen. Gjelder himling og vegg i trapperommet. (ytterste delen av trapperommet er en isolert sperrekonstruksjon) Ellers er der fuktmerker/ kondens i betonghimling frisørsalong.
- Konsekvens/tiltak
- Påviste skader må utbedres.
 - Konstruksjonene må sikres mot råde, sopp og skadedyr.
 - Andre tiltak:

Kan ikke se at betongdekke som takkonstruksjon er isolert og er dermed stor fare for kondsering. Anbefaler at det blir isolert i fra yttersiden i samband med ny taktekking. Kostnadoverslaget må sees i sammenhen med ny taktekking.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Varmtvannstank:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er avvik:

Ene bereder var koblet i fra strøm og har større rustskader.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Ene bereder må skiftes ut for å taess i bruk på nytt.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Utstyr for varsling og slukking av brann:
Se tilstandsrapport.

Fuksikring og drenering - 2:
Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.
Se også punkt rom under terreng.
Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
Bruken av disse enkle boder vil også være avgjørende.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Oljetank:
Vurdering av avvik:
• Det foreligger krav om sanering av oljetank.
Konsekvens/tiltak
• Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Spesialrom > Hoved > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:
Vurdering av avvik:
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS

3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Må også opprettes tilgang på luft.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:
Taktekking:
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.
Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Det må foretas lokal utbedring.

Taktekking - 2 - 3:
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Det er enkelte knekte taksten.
Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle,

øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Knekte takstein må skiftes.
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Når taktekkingen må skiftes med undertekking med sløyfer og lekter byttes samtidig.

Utvendig veggkonstruksjon:
Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Ellers må vanlig normalt vedlikehold beregnes på fasader med enkelte utskiftninger av kledning på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.

Takkonstruksjon/Loft - 2:
Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Undertaket er misfarget.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
• Lufting/ventilering bør forbedres. Utskiftning av deler av undertaket bør beregnes når taktekkingen med undertekking skal byttes.

Vinduer - 2:
Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. De fleste av disse vinduer bærer preg av slitasje og elde.
Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. En del vedlikehold må beregnes på disse vinduer med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.

Utvendige dører - 2:
Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut. Gjennværende brukstid på denne døren ansees som noe begrenset.

Innvendige overflater:
Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Linoleumsfliser er skadet og en del løsnet i hoved og underetasjen. Overflater på loftet er slitt.
Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes. En del oppgraderinger/fornyng av enkelte overflater må beregnes.

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 begge etasjer 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. Fungerer greit 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.

Rom Under Terreng:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Noe fuktvandring ble registrert ved søk i nedre del av grunnmur og direkte på støpte gulv med en fuktighetsindikator i tre mindre boder i bakkant mot opprinnelig grunnmur. 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 svikt i drenering/ fuktsikring. En del fuktmerker på grunnmur med større saltutslag og høy fuktighet i disse boder. Er benyttet dampsperre (plast) på innsiden av utforede og isolerte vegger som var vanlig i denne byggeperioden.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det er viktig at ikke mer av grunnmur blir foret ut og lukket inne før årsaken til noe fuktighet er blitt utbedret. Nevte tre boder må ventileres bedre for å unngå høy fuktighet i disse boder. Problemet med damsperre på innsiden av utforede vegger er at om det skulle bli litt fuktighet/kondens i veggen vil ikke dette få tørket opp og dermed grobunn for mugg og

råte. Se også punkt drenering.

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
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstillende krav på byggetidspunktet.

Vannledninger:
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.

Avløpsrør:
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.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Varmesentral:
Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Elektrisk anlegg:
Se tilstandsrapport.

Fuktsikring og drenering:
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmur og fundamenter:
Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser. Gjelder på enden av bygget mot riksvei 9.
Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

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.

Spesialrom > Hoved > Toalettrom 2 > Overflater og konstruksjon:
Vurdering av avvik:
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Spesialrom > Underetasje > 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.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Innhold
Velkommen til Alfred Uglands veg 2!
Næringseiendom med svært sentral og synlig plassering ved innkjørselen til Evje sentrum. Eiendommen ligger i krysset mellom Nils Heglands veg, Jernbanegata og Alfred Uglands veg. Området består hovedsakelig av sentrumsbebyggelse med forretninger, kontorer og boliger.

Bygningen er opprinnelig oppført i 1912, med et større påbygg i 1984. Den midtre delen ble ytterligere påbygd i 1994. Bygget fremstår med behov for oppgradering, men gir samtidig gode muligheter for videre utvikling og tilpasning til ulike typer næringsvirksomhet.

Adkomst til hoveddelen skjer fra Alfred Uglands veg. Hovedetasjen inneholder fire kontorlokaler, frisørlokale, møterom, lagerrom, to toalettrom, gangareal samt to trapperom. Loftsetasjen består av trapperom, kontor, oppholdsrom, gang og bod-/lagerrom.

Underetasjen har adkomst på bakkeplan via Jernbanegata. Denne etasjen inneholder undervisningslokale med tekjøkken, trimrom, toalettrom, to trapperom, tre lagerrom og tre boder.

På eiendommen medfølger to frittstående garasjebygg. Det garasjebygget som ligger nærmest næringsbygget medfølger med halvpert, bestående av én garasjeplass. Det andre garasjebygget medfølger i sin helhet og har to garasjeplasser.

Bygningen har blant annet vært brukt til frisørvirksomhet, og har tidligere vært brukt av trafikkskole. Den sentrale beliggenheten, kombinert med byggets størrelse og utforming, gir eiendommen flere bruksmuligheter innen kontor, tjenesteyting, undervisning eller annen næringsvirksomhet.

Tomten er på ca. 1 591 m² og er hovedsakelig asfaltert.

Standard
Bygningen trenger oppgradering, men har en svært sentral beliggenhet med mange bruksmuligheter. Bygget er opprinnelig fra 1912 og fikk et større påbygg i 1984. Den midtre delen ble påbygd i 1994.

Fra Alfred Uglands veg har man adkomst til hoveddelen.
Hoveddelen består av: 4 kontorlokaler, frisørlokale,

møterom, lagerrom, 2 toalettrom, gang og 2 trapperom.
Loft: Trapperom, kontor, oppholdsrom, gang og bod/lagerrom.
Underetasjen har adkomst på bakkeplan via Jernbanegata.
Underetasjen inneholder: Undervisningslokale med tekjøkken, trimrom, toalettrom, 2 trapperom, 3 lagerrom og 3 boder.

Det medfølger to frittstående garasjebygg. Det nærmeste garasjebygget til næringslokalet medfølger halve bygget med en garasjeplass og inngangsdør. Det andre garasjebygget medfølger i sin helhet med to kjøreporter.

Parkering
Det er god plass til parkering på egen tomt.

Diverse
Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi
Oppvarming
Elektrisk oppvarming.

Energimerke
Ikke angitt

Informasjon om energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi
Total prisantydning eksklusiv omkostninger
Kr 3 900 000

Omkostninger kjøper
3 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger
97 500 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

98 890 (Omkostninger totalt)

3 998 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

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

Kommunale avgifter
Kr 8 526 for år 2024

Informasjon om kommunale avgifter
Fakturert beløp i 2024:
Avløp 5 568,18 kr
Vann 2 957,82 kr

Sum 8 526,00 kr

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 50, bruksnummer 66 i Evje og Hornnes kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger en ferdigmelding på stedlig sikring av oljetank datert 21.06.2020

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til Bolig/ forretning/ kontor.

Delareal: 165 kvm

RPHensynsonenavn: H140_1

RPSikring: Frisikt

Delareal 1 504 m

Formål: Bolig/forretning/kontor

Feltnavn B/F/K1

Delareal: 87 kvm

Formål: Annen veggrunn - tekniske anlegg

Feltnavn: VT

Ta kontakt med megler for å få utskrift av
Kommuneplanen.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

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

Budgivning

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 budgiver til

elektronisk 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.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med
personopplysningsloven.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende
3,75% av kjøpesum for gjennomføring av
salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at
oppdragsgiver skal dekke: kr 7 000 Kommunale
opplysninger, kr 7 500 i oppgjørsvederlag, kr 18 750 i
tilretteleggingsgebyr og kr 2 500 per visning.
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget
sies opp, har megler krav å .

Ansvarlig megler

Tommy Svendsen

Eiendomsmegler MNEF

tommy.svendsen@aktiv.no

Tlf: 464 32 223

Ansvarlig megler bistås av

Tommy Svendsen

Eiendomsmegler MNEF

tommy.svendsen@aktiv.no

Tlf: 464 32 223

Oppdragstaker

Sør-Vest Megleren AS, organisasjonsnummer

914747929

Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal

Salgsoppgavedato

02.02.2026



Tilstandsrapport

Alfred Uglands veg 2 , 4735 EVJE
EVJE OG HORNNES kommune
gnr. 50, bnr. 66

Sum areal alle bygg: BRA: 571 m² BRA-i: 464 m²



Befaringsdato: 12.12.2025 Rapportdato: 23.12.2025 Oppdragsnr.: 20127-1931 Referansenummer: YG1669
Autorisert foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad Sertifisert Takstingeniør: Torleif Fjellestad Vår ref: Evje Eiendom AS



NITO



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

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

torl-fj@online.no
900 65 203

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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 • 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Næring/butikklokale - Byggeår: 1912

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen på siste tilbygget del er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra flatt tak. Taktekkingen er av papp av eldre årgang på tilbygget del over betongdekke.. Taket er besiktiget fra taknivå. Se også punkt takkonstruksjon. Taktekkingen er av eldre tegltakstein på opprinnelig del. Taket er besiktiget fra bakkenivå og tilbygget med flatt tak. Se også punkt takkonstruksjon. Eldre takrenner på de eldste deler som bærer preg av slitasje og elde.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon på deler av tilbygget del og pusset murkonstruksjon på restrende deler av tilbygget deler Opprinnelig del er ført opp i datidens reisverk. Fasader har liggende bordkledning av type dobbelfals og noe stående av under og påbord. Murfasader er pusset utvendig. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med rupanel som undertak over det siste tilbygget del. Kaldtloftet er blitt vurdert. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon over opprinnelig del med over og underbord som undertak. Kaldloftet ble vurdert i fra en inspeksjonsluke på kontoret. (Ingen gangbaner på kaldtloftet) Betongdekke som takkonstruksjon over tilbygget del med flatt tak. Se også punkt taktekkning over denne delen. Malte noe eldre større trevinduer med fast karm i hovedetasjen og et nyere toppsving i frisørsalong. Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på disse vinduer. En del eldre vinduer av forskjellige typer og årganger. De fleste av disse vinduer er topphengslet. To eldre ytterdører i underetasjen. (ene av stål) Eldre teakdør med glass og en nyere ytterdør med glass til frisørsalong i hovedetasjen. Disse dører er funnet i bra stand og trenger vanlig normalt vedlikehold. Eldre balkongdør med glass på loftet. (ytter og innerdør)

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Gulvbelegg, linoleumsfliser og furugulv.
Himling: Malt betong, malte himlingsplater og malt slett på loftet. (papir)
Vegger: Malt panel, panelingsplater, malte slette og malt tapet.

Etasjeskiller er av trebjelkelag i opprinnelig del og betongdekke i ene tilbygget del. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eldre mursteinspipe som ikke er bruk og er blitt fjærnet i fra yttertak og ned til kaldtloftet. Er noen utforede vegger under bakkenivå. Ellers er det synlig pusset grunnmur. Hulltaking er foretatt i utforet vegg møterom og det er påvist avvik i konstruksjonen. Måleresultat 10,8 vektprosent. Bygningen har to lakkert tretrapp og en betongtrapp mellom etasjer. Innerdører av forskjellige typer og årganger er funnet i bra stand ut i fra alder på disse.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i underetasjen:
Lenoliumsfliser på gulvet, malte vegger og malt betonghimling.
Innredning og vvs utstyr er funnet i bra stand.

Toalettrom i kontordelen:
Malte slette vegger og himling.
Vvs utstyr er funnet i bra stand.

Toalettrom i frisørsalongen:
Linoleumsfliser på gulvet, malte vegger og en malt betonghimling.
Vvs utstyret er funnet i bra stand.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Bygningen har naturlig ventilasjon.
Det er installert to noe eldre varmpumper.
To eldre mindre vegghengte varmtvannsberdere.
Sikringsskapet er plassert i underetasjen og har merkede kurser.
Deler av anlegget er av eldre dato og har ingen åpenbare synlige skader/feil.
Bygningen har brannslukningsapparat og ingen synlig varslingssystem. (røykvarslere)

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er i fra 90- tallet i rundt tilbygget deler og har synlig fuksikring av type platon med en klemlist på toppen.
Dreneringen er mest sannsynlig fra byggeåret i rundt opprinnelig del og er ikke synlig for vurdering.
Grunnmur som er pusset utvendig og antar at det er støpte stripefundamenter under grunnmur som var mest vanlig i denne byggeperioden.
Svak skråned terreng i rundt grunnmur.
Utvendige avløpsrør og vannrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Næring/butikklokale

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

Betegnelse av rominndeling i underetasjen stemmer ikke med dagens bruk.

Garasje/lagerbygg.

- Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegninger byggemappe i fra kommune.

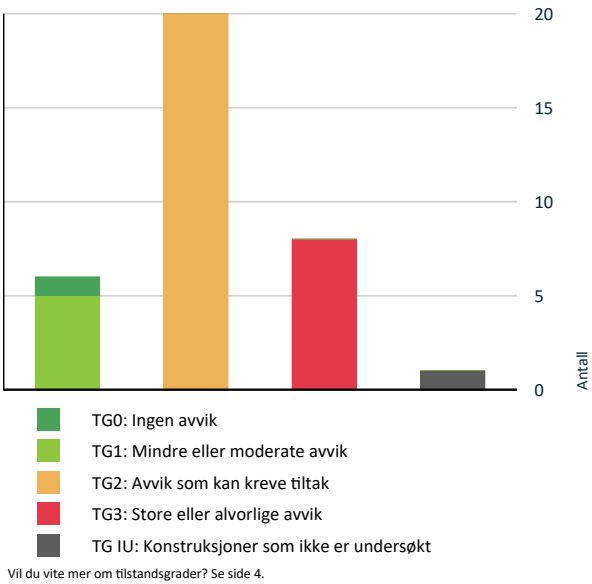
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

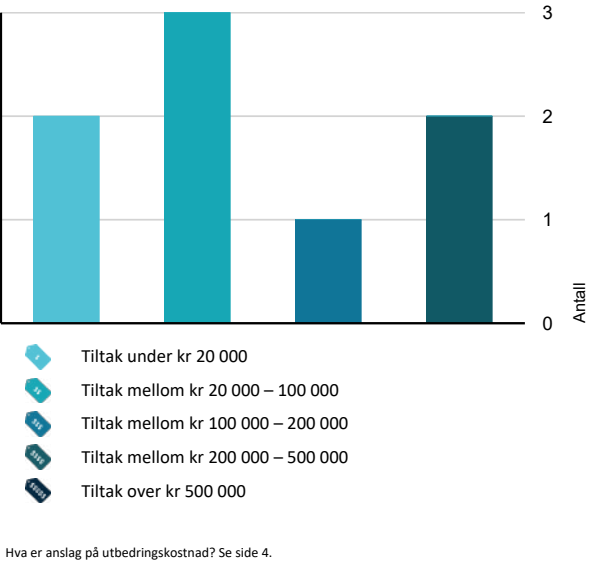
Ingen tegninger byggemappe i fra kommune.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Næring/butikklokale

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Taktekking - 2

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2 - 3

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Fuksikring og drenering - 2

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)



Spesialrom > Hoved > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)



Utvendig > Taktekking - 2 - 3

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer - 2

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører - 2

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	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
!	Spesialrom > Hoved > Toalettrom 2 > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

NÆRING/BUTIKKLOKALE



Byggeår

1912

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1984	Tilbygg	Større tilbygg.
1994	Tilbygg	Mindre tilbygg.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen på siste tilbygget del er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra flatt tak.

Vurdering av avvik:

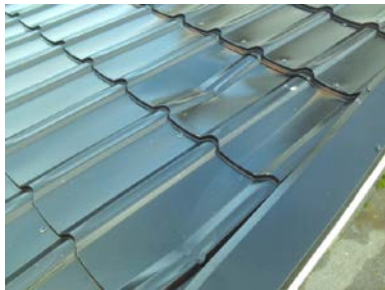
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Det må foretas lokal utbedring.



Deler av tekkingen med gradrenne.



Noen bulker/skader ble registrert.

Taktekking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av papp av eldre årgang på tilbygget del over betongdekke.. Taket er besiktiget fra taknivå.

Tilstandsrapport

Se også punkt takkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Lekkasjer ble registrert i ene trapperommet og i ytterhjørner av betongdekke i frisørsalong.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Taktekingen må beregnes og fornyes over denne delen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Eldre slitt takteking



Grodd en del mose.



Utett løsning ved overgang til takrenner.

Takteking - 2 - 3

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av eldre tegltakstein på opprinnelig del. Taket er besiktiget fra bakkenivå og tilbygget med flatt tak.
Se også punkt takkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Knekte takstein må skiftes.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Når taktekingen må skiftes med undertekking med sløyfer og lekter byttes samtidig.

Tilstandsrapport



Deler av taktekingen.



Noen knekte takstein.



Eldre slitt undertekking av papp.

Nedløp og beslag

Eldre takrenner på de eldste deler som bærer preg av slitasje og elde.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Er også hull i gradrennebeslag på opprinnelig del.

Konsekvens/tiltak

- Nye renner og nedløp må monteres
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Tiltak på gradrenne opprinnelig del må beregnes og nye takrenner med beslag i samband med ny takteking over betongdekke.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Eldre slitte takrenner og skvettzink.



Deler av takrenner på eldste deler.



Slitt bly i gradrenne på opprinnlig del med noen hu

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon på deler av tilbygget del og pusset murkonstruksjon på restrende deler av tilbygget deler Opprinnelig del er ført opp i datidens reisverk. Fasader har liggende bordkledning av type dobbelfals og noe stående av under og påbord. Murfasader er pusset utvendig.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Ellers må vanlig normalt vedlikehold beregnes på fasader med enkelte utskiftninger av kledning på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.



Deler av kledningen med tilhørende belistninger.



Noe lite tilgang på luft enkelte steder bak kledningen.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med rupanel som undertak over det siste tilbygget del. Kaldtloftet er blitt vurdert.

Tilstandsrapport



Deler av kaldtloftet over siste tilbygget del.



Bra med tilgang på luft i fra gesimser.



Lufting er funnet i orden.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft - 2 - 3

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Betongdekke som takkonstruksjon over tilbygget del med flatt tak. Se også punkt takteking over denne delen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Gjelder himling og vegg i trapperommet. (ytterste delen av trapperommet er en isolert sperrekonstruksjon) Ellers er der fuktmerker/kondens i betonghimling frisørsalong.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Andre tiltak:

Kan ikke se at betongdekke som takkonstruksjon er isolert og er dermed stor fare for kondsering. Anbefaler at det blir isolert i fra yttersiden i samband med ny takteking. Kostnadoverslaget må sees i sammenhen med ny takteking.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Skade i betonghimling frisørsalong



Maling skaller av i utstikk. (gesems)



Skader i himlig trapperom.



Skader ved vindu og vegg trapperom.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon over opprinnelig del med over og underbord som undertak. Kaldloftet ble vurdert i fra en inspeksjonsluke på kontoret. (Ingen gangbaner på kaldtloftet)

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Utskiftning av deler av undertaket bør beregnes når taktekkingen med undertekking skal byttes.

Tilstandsrapport



Deler av takkonstruksjone



Sagflis som isolasjon



Misfarget undertak (kondensmerker)



Ingen tilgang på luft

TG 1 Vinduer

Malte noe eldre større trevinduer med fast karm i hovedetasjen og et nyere toppsving i frisørsalong. Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på disse vinduer.



Normal slitasje på store vinduer utvendig

TG 2 Vinduer - 2

En del eldre vinduer av forskjellige typer og årganger. De fleste av disse vinduer er topphengslet.

Vurdering av avvik:

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

De fleste av disse vinduer bærer preg av slitasje og elde.

Konsekvens/tiltak

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

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

Tilstandsrapport



Eldre topphengslet vindu.

TG 1 Dører

To eldre ytterdører i underetasjen. (ene av stål) Eldre teakdør med glass og en nyere ytterdør med glass til frisørsalong i hovedetasjen. Disse dører er funnet i bra stand og trenger vanlig normalt vedlikehold.

TG 2 Dører - 2

Eldre balkongdør med glass på loftet. (ytter og innerdør)

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Gjennværende brukstid på denne døren ansees som noe begrenset.



Eldre slitt ytterdør på loftet

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Gulvbelegg, linoleumsfliser og furugulv.

Himling: Malt betong, malte himlingsplater og malt slett på loftet.(papir)

Vegger: Malt panel, panelingsplater, malte slette og malt tapet.

Vurdering av avvik:

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

Linoleumsfliser er skadet og en del løsnet i hoved og underetasjen. Overflater på loftet er slitt.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

En del oppgraderinger/fornyng av enkelte overflater må beregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag i opprinnelig del og betongdekke i ene tilbygget del.

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 begge etasjer 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.

Fungerer greit 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 IJ Pipe og ildsted

Eldre mursteinspipe som ikke er bruk og er blitt fjærnet i fra yttertak og ned til kaldtloftet.



Pipe er ikke i bruk

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Er noen utforede vegger under bakkenivå. Ellers er det synlig pusset grunnmur.

Hulltaking er foretatt i utforet vegg møterom og det er påvist avvik i konstruksjonen. Måleresultat 10,8 vektprosent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe fuktvandring ble registrert ved søk i nedre del av grunnmur og direkte på støpte gulv med en fuktighetsindikator i tre mindre boder i bakkant mot opprinnelig grunnmur. 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 svikt i drenering/fuktsikring. En del fuktmerker på grunnmur med større saltutslag og høy fuktighet i disse boder. Er benyttet dampspærre (plast) på innsiden av utforede og isolerte vegger som var vanlig i denne byggeperioden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er viktig at ikke mer av grunnmur blir foret ut og lukket inne før årsaken til noe fuktighet er blitt utbedret. Nevte tre boder må ventileres bedre for å unngå høy fuktighet i disse boder. Problemet med damspærre på innsiden av utforede vegger er at om det skulle bli litt fuktighet/kondens i veggen vil ikke dette få tørket opp og dermed grobunn for mugg og råte. Se også punkt drenering.

Tilstandsrapport



Ene boden.



Fuktvandring i opprinnelig grunnmur.



Fuktvandring i støpt gulv.



Ytterhjørne av ene boden.

TG 2 Innvendige trapper

Bygningen har to lakkert tretrapp og en betongtrapp mellom etasjer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

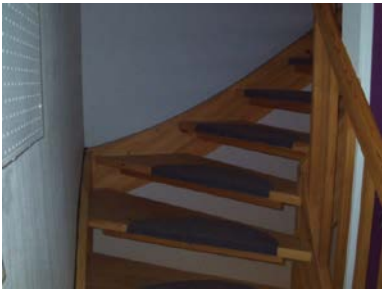
Tilstandsrapport



Betongtrapp i ene trapperommet



Trapp mellom under og hovedetasjen.



Trapp til loftet.

TG 1 Innvendige dører

Innerdører av forskjellige typer og årganger er funnet i bra stand ut i fra alder på disse.

SPESIALROM

HOVED > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i kontordelen:
Malte slette vegger og himling.
Vvs utstyr er funnet i bra stand.

Vurdering av avvik:

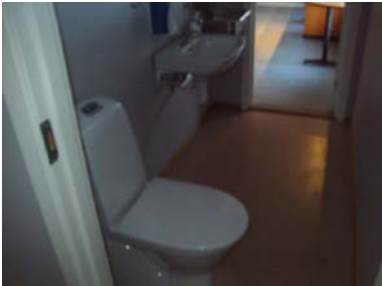
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Må også opprettes tilgang på luft.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Deler av toalettrom i kontordelen.

Tilstandsrapport

HOVED > TOALETTROM 2

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i frisørsalongen:
Linoleumsfliser på gulvet, malte vegger og en malt betonghimling.
Vvs utstyret er funnet i bra stand.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Innredningen.



Vifte for ventilasjon av rommet.

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

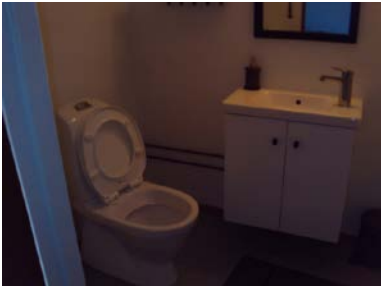
Toalettrom i underetasjen:
Lenoliumsfliser på gulvet, malte vegger og malt betonghimling.
Innredning og vvs utstyr er funnet i bra stand.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.



Deler av toalettrom i underetasjen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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



Kobberrør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



Plastrør



Stakeluke.



Noen eldre soilrør i underetasjen.

TG 1 Ventilasjon

Bygningen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmesentral

Det er installert to noe eldre varmepumper.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Varmtvannstank

To eldre mindre vegghengte varmtvannsberdere.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er avvik:

Ene bereder var koblet i fra strøm og har større rustskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Ene bereder må skiftes ut for å taess i bruk på nytt.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Ene berder var koblet i fra strøm og har større rustskader.



Bereder i ene boden er i bruk.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert i underetasjen og har merkede kurser. Deler av anlegget er av eldre dato 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 1912
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Ingen ting gjort i mitt eierskap.

Tilstandsrapport

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent

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 varmtvannsbereder, jamfør 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 eldre anlegg av fagfolk ved jevne mellomrom anbefales.



Selve sikringsskapet.



Hovedinntak.

TG 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Bygningen har brannslukningsapparat og ingen synlig varslingssystem. (røykvarslere)

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

Tilstandsrapport

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

Ja

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er i fra 90- tallet i rundt tilbygget deler og har synlig fuktsikring av type platon med en klemlist på toppen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Synlig fuktsikring inntil grunnmur på tilbygget deler.

TG 3 Fuktsikring og drenering - 2

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Tilstandsrapport

Se også punkt rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Bruken av disse enkle boder vil også være avgjørende.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Innvendig fuktproblemer.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur som er pusset og innvendig.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Gjelder på enden av bygget mot riksvei 9.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Deler av grunnmur på ene tilbygget del.



Riss/sprekk i mellom murblokker på enden av tilbygget del.

TG 0 Terrengforhold

Svak skråned terreng i rundt grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør og vannrør er av ukjent type. 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.

Tilstandsrapport

TG 3 Oljetank

Det er mest sannsynlig en oljetank av ukjent type i følge eier.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

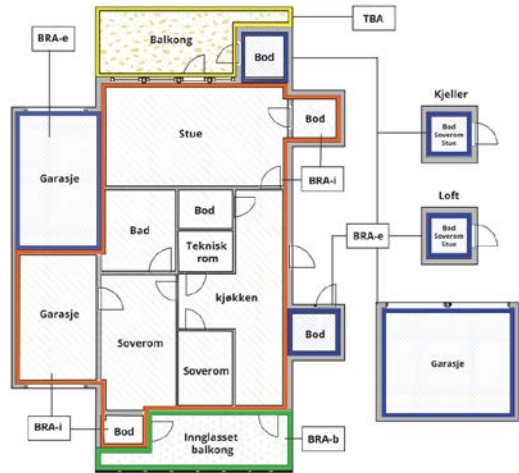
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
	Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
	GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Næring/butikklokale

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)				
Hoved	220			220		7	227
Underetasje	191			191			191
Loft	53			53		8	61
SUM	464					15	479
SUM BRA	464						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)
Hoved	Gang, kontor, kontor 2, kontor 3, kontor 4, møterom, trapperom, trapperom 2, toalettrom, toalettrom 2, frisorlokale, lagerrom		
Underetasje	Undervisningslokale m/tekjòkken, trimrom, toalettrom, trapperom, trapperom 2, lagerrom, lagerrom 2, lagerrom 3, bod, bod 2, bod 3		
Loft	Trapperom, kontor, oppholdsrom, gang, bod/lagerrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Betegnelse av rominndeling i underetasjen stemmer ikke med dagens bruk.

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:

Garasje/lagerbygg.

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)		
Hoved		74		74	
SUM		74			
SUM BRA	74				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)
Hoved		Garasje, lagerrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Ingen tegninger byggemappe i fra kommune.

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:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)		
Hoved		33		33	
SUM		33			
SUM BRA	33				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)
Hoved		Garasje, bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Ingen tegninger byggemappe i fra kommune.

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.

Bygninger på eiendommen

Garasje/lagerbygg.



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere under enkel beskrivelse av konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

- Fundamentert ved hjelp av et støpt dekke med tilhørende søyler i mot bekken.
- Har vært noe sig i nederste del som også vises med en sprekk i ringmur.
- Noe råteskader på enkelte kledningsbord.
- Eldre slitte porter og vinduer.
- Dør på enden av bygningen har utgang til nabotomt. (bygget i tomtegrense)
- Taktekingen bærer preg av slitasje og elde og må fornyes.
- Ellers må det beregnes en del vedlikehold og oppgraderinger ut i fra alder på de forskjellige bygningselementer.

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.12.2025	Torleif Fjellestad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4219 EVJE OG HORNNES	50	66		0	1591.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Alfred Uglands veg 2							
Hjemmelshaver							
Evje Eiendom AS							

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1980

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

- Garasje og bod i rekke.
- Fundamentert ved hjelp av en støpt plate og en ringmur.
- Pult tak med rupanel som undertak som har blitt noe misfarget på grunn av kondens.
- Kledningen er slitt og trenger enkelte utskiftninger av bord.
- Taktekkingen har normal slitasje ut i fra alder på denne.
- Bod delen er blitt platekledd innvendig.
- Vinduer bærer en del preg av slitasje og elde.
- Eldre port trenger noe justewringer og lukker ikke helt.
- Ellers må en del vedlikehold beregnes på denne bygningen med enkelte oppgraderinger nå og på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	11.12.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	23.12.2025		Gjennomgått	6	Nei
Tegninger	02.06.1984	Tegninger av tilbygg	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	08.09.1994	Tegninger av tilbygg	Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.no	15.12.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	15.12.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold 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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Wenche Johanson

Maylinn Johanson

Kjetil Torgersen Johanson

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Alfred Uglands Veg 2

4735 Evje

4219-50/66/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1408250285

1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Vann inntrengning på tilbygg inngang på baksiden a bygget

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Ja

Vann inntrengning via tak inngang bak bygget.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badersvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Ja

Tror der er oljetank foran bygget

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Ja

Se sentrums plan

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Ja

Veirett til naboens garasje

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Ja

Tilstandsrapport ca5/6 år siden når vi kjøpte bygget

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Den eine har seget litt

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Fremtind

Notater

Nabolagsprofil

Alfred Uglands veg 2

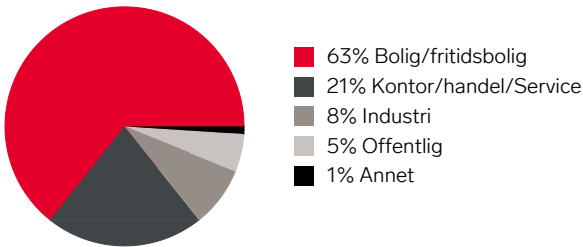
Lokal transport

🚏 Evje rutebilstasjon	1 min 🚶
Linje 170, 172, 175, 178, 1972, 1975	
0.1 km	
🚏 Evje sentrum	3 min 🚶
Linje 170, 175, 178	
0.2 km	
🚏 Verksmoen	4 min 🚶
Linje 170, 178	
0.4 km	

Transport for lengre reiser

✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 🚗
------------------------	-------

Byggmasse i området



Ladepunkt for el-bil

🚗 Kople Coop Evje	1 min 🚶
🚗 Evje	4 min 🚶

🚌 **Kollektivtilbud**
Bra 54/100

🚗 **Gateparkering**
Lett 92/100

🚦 **Trafikk**
Lite trafikk 84/100

Området har blitt vurdert av 36 lokalkjente.

Største bedrifter i området

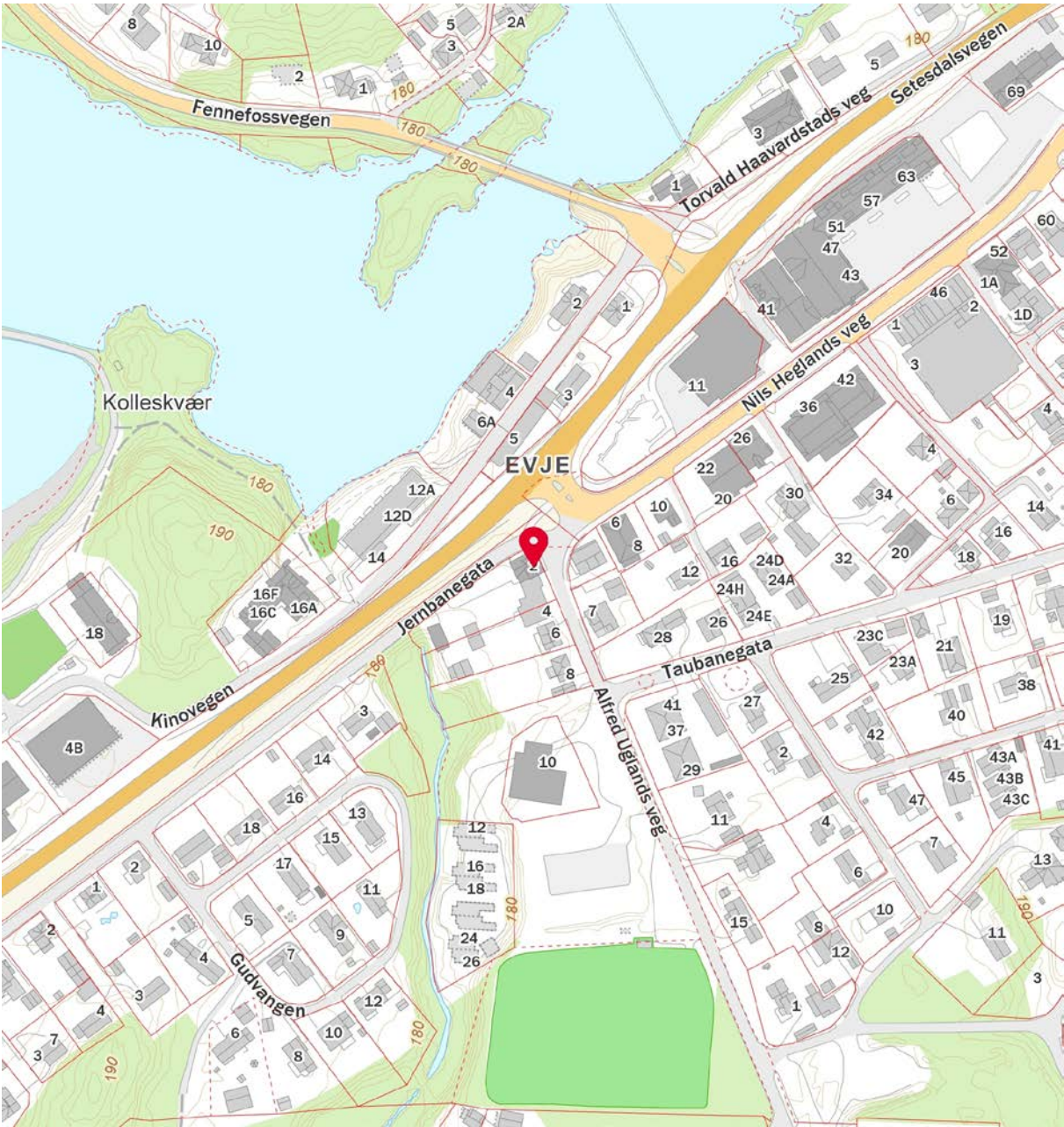
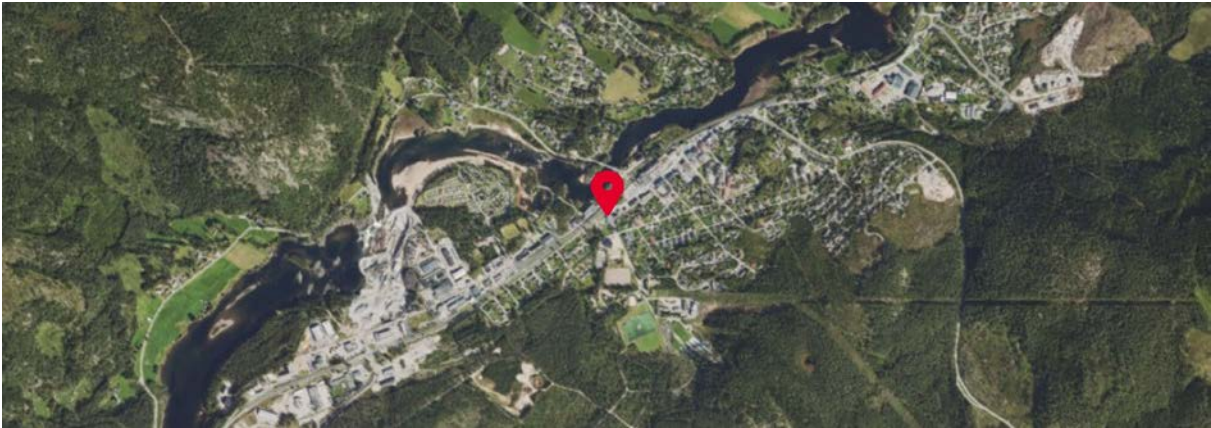
	Ansatte
Evjeheimen	81
Evje og Hornnes Kommune Hovslagerveg...	41
Evje og Hornnes Kommune Hjemmebaser...	40
Posten Norge AS Evje	26
Evje og Hornnes Sparebank	24
Evje Trafikksenter AS	24
Haugsen Drift AS	22
Olav Aas AS	21
HR Service Helge Robstad	19
NYE Top Matsenter AS	19
Ng Kiwi Agder AS	18
Vitusapotek Evje	17
Evje og Hornnes Kommune Habiliteringstj...	16
Smeland Byggservice AS	16
Evje og Hornnes Kommune Grenjåvegen	15

Treningssenter

🏊 Treningssenter	20 min 🚗
------------------	----------

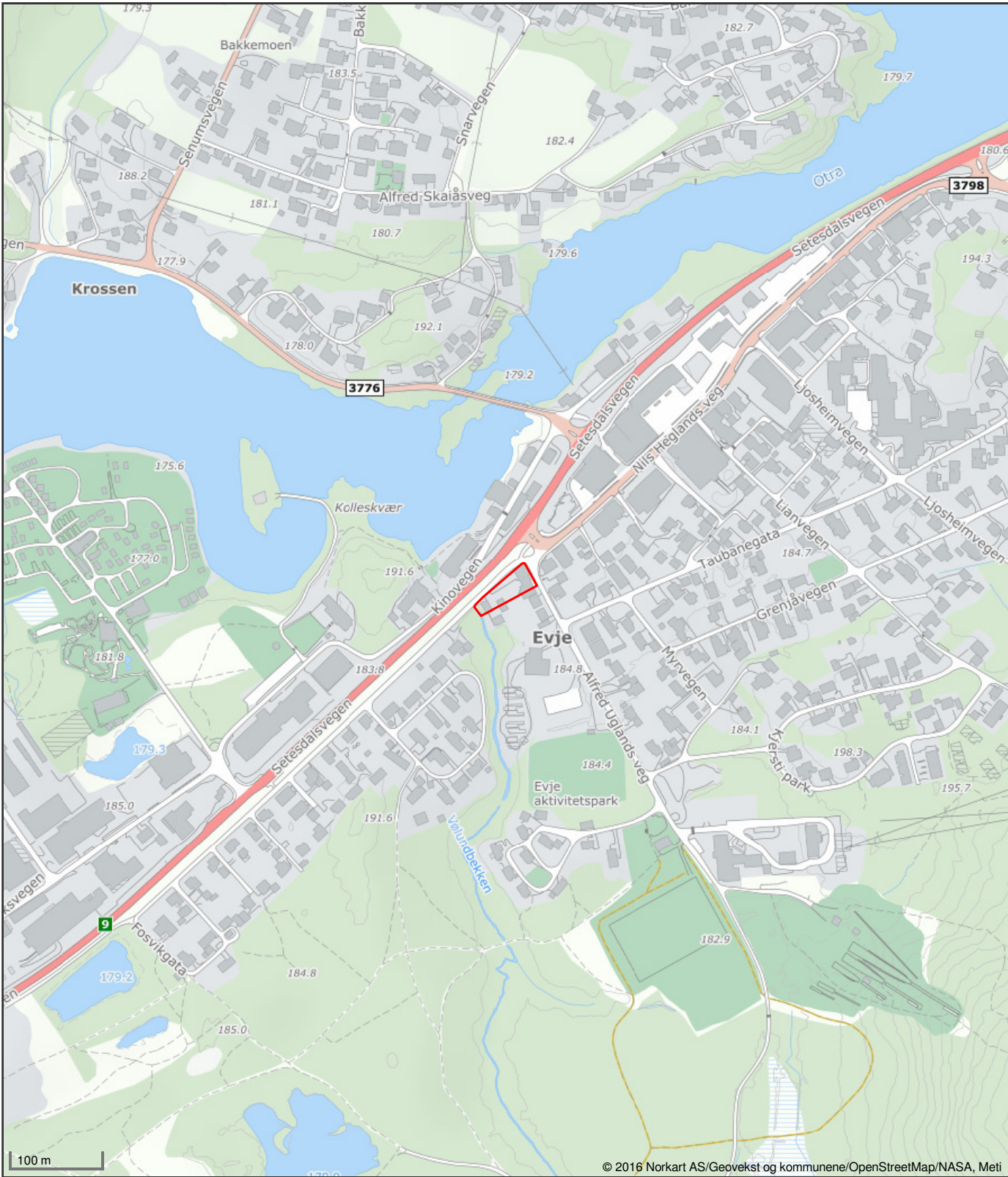
Dagligvare

Coop Extra Evje	2 min 🚶
Søndagsåpent	0.1 km
Kiwi Evje	3 min 🚶
PostNord	0.2 km

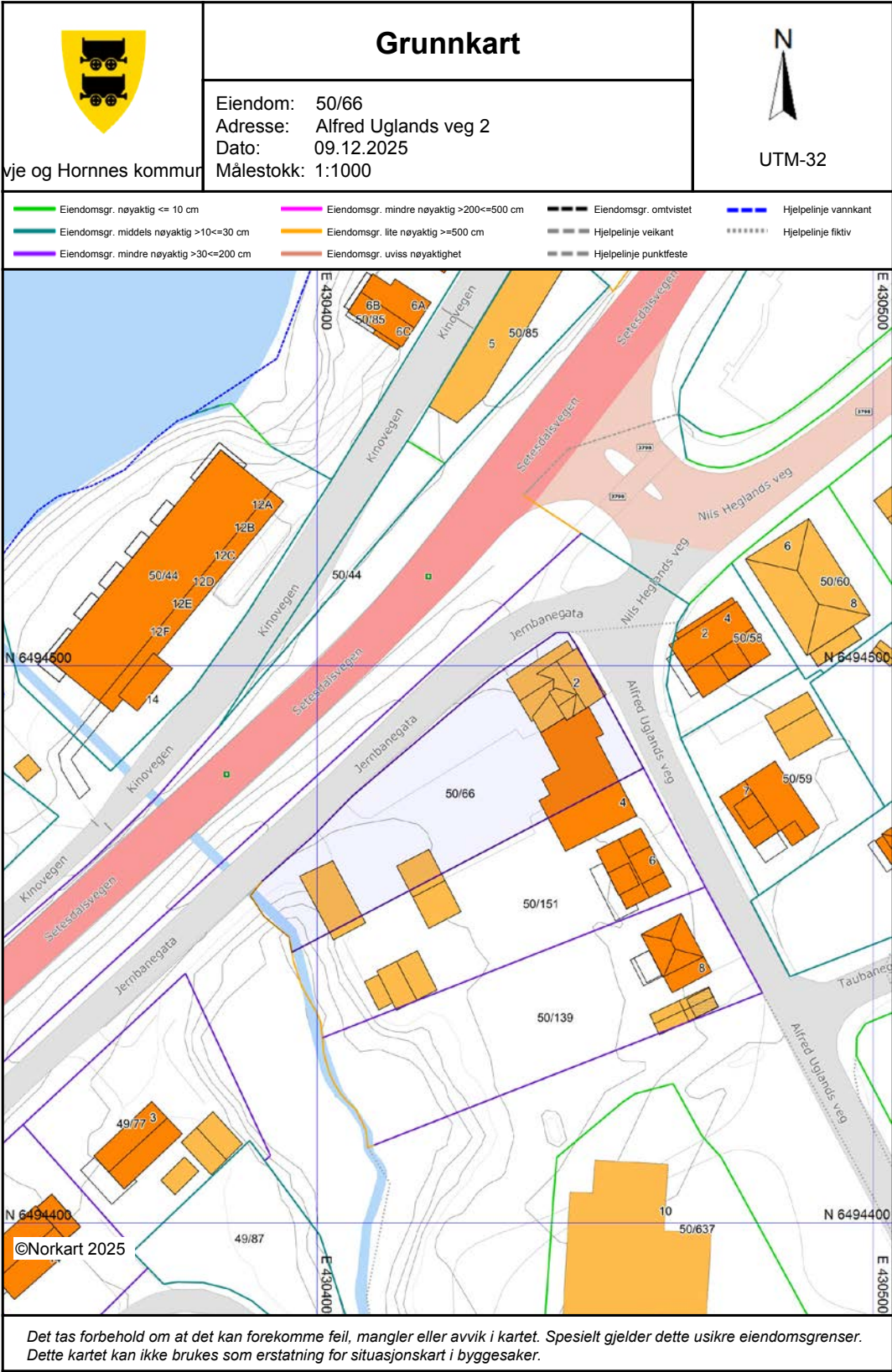




Oversiktskart for eiendom 4219 - 50/66//

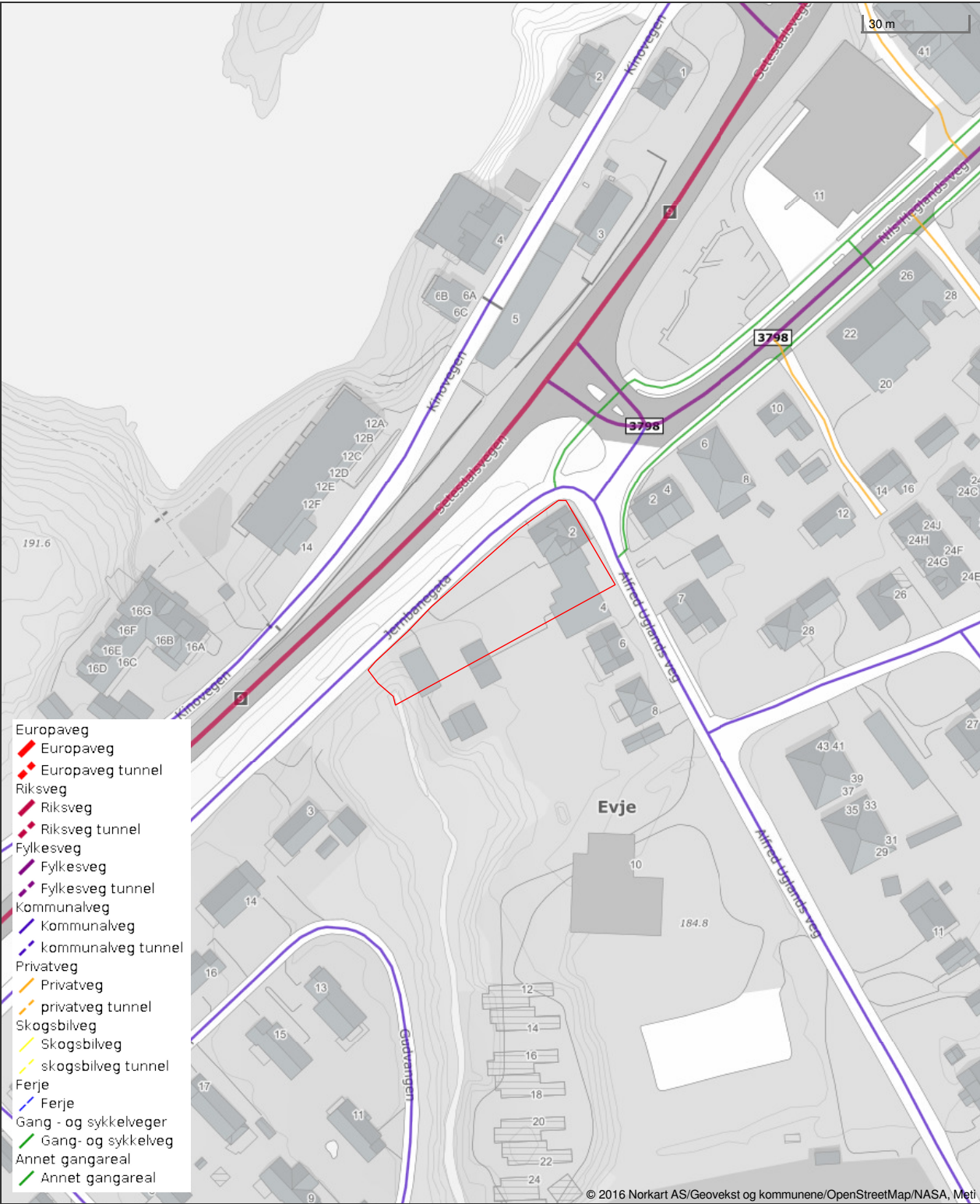


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

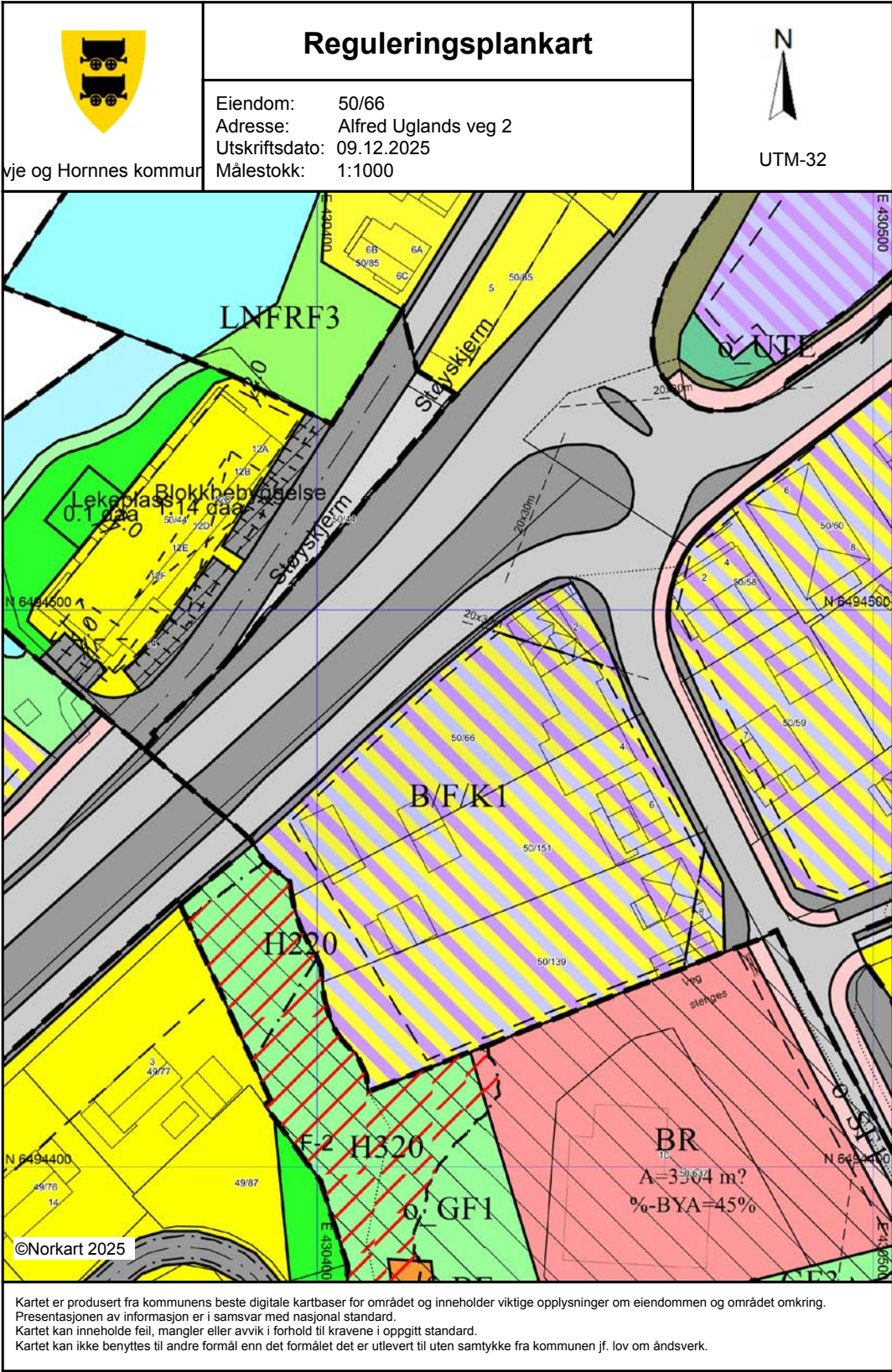




Vegstatuskart for eiendom 4219 - 50/66//



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 - 50/66//

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2)

-  Område for bustader med tilhørende anlegg
-  Blokkbusetnad

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 § 2)

-  Offentlige trafikkområde
-  Kjøreveg
-  Anna veggrunn
-  Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)

-  Friområde
-  Turveg
-  Anlegg for lek
-  Friområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2)

-  Felles parkeringsplass

Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 § 1)

-  Bustader
-  Bustader - konsentrert småhus
-  Kyrkje/anna religionsutøving
-  Energianlegg
-  Uteoppfallsareal
-  Bustad/forretning/kontor
-  Forretning/kontor

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Veg
-  Køyreveg
-  Fortau
-  Gang-/sykkelveg
-  Annan veggrunn - tekniske anlegg
-  Annan veggrunn - grøntareal
-  Haldeplass/plattform
-  Kollektivhaldeplass
-  Parkering

Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §1)

-  Turdrag
-  Turveg
-  Friområde

Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og fril

-  Friluftsmål

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og v

-  Friluftsområde
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Ormsynsoner (PBL2008 §12)

-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Frisikt
-  Støysone - Raud sone etter rundskriv T-1442
-  Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442

Reguleringsplan- Føresegnsområde (PBL2008 §13)

-  Føresegnsområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringssonегrense
-  Støysonegrense
-  Føresegnsgrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planen si avgrensing
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Byggjegrnse
-  Bygningar som skal fjernast
-  Regulert senterlinje

Frisiktslinje

Regulert kant kjørebane

Regulert parkeringsfelt

Regulert støyskjerm

Målelinje/avstandslinje

Stenging av avkjørsel

Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift utnytting

Abc Påskrift plantilbehør

Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



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

	Eiendomsgr omtvistet		Eiendomsgr lite nøyaktig >=500		Grensepunkt lite nøyaktig		Grensepunkt - offentlig godkjent
	Hjelpelinje vegkant		Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500		Grensepunkt mindre nøyaktig		Grensepunkt - bolt
	Hjelpelinje fiktiv		Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200		Grensepunkt mindre nøyaktig		Grensepunkt - kors
	Hjelpelinje punktfaste		Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30		Grensepunkt middels nøyaktig		Grensepunkt - rør
	Hjelpelinje vannkant		Eiendomsgr nøyaktig <= 10		Grensepunkt nøyaktig		Grensepunkt - hjelpunkt / annet
			Eiendomsgr uvisst nøyaktighet				Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		1 591,30 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6494483,9	Øst	430423,79
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6494503,05	430446,99	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,50			
2	6494481,63	430458,65	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	24,39			
3	6494450,37	430398,89	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	67,44			
4	6494448,56	430395,43	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,90			
5	6494451,29	430394,95	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,77			
6	6494454,96	430390,45	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,81			
7	6494458,74	430387,99	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,51			
8	6494461,26	430390,05	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	3,25			
9	6494469,41	430399,25	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	12,29			
10	6494476,6	430406,29	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	10,06			
11	6494486,99	430418,5	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	16,03			
12	6494497,72	430431,13	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	16,57			
13	6494505,98	430443,02	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	14,48			
14	6494505,99	430445,1	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	2,08			



Ortofotorapport for eiendom 4219 - 50/66//

Beste

10 m

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

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

2021



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

2021



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

2009



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

2008



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

2020



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

2014



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

2007



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

1987



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

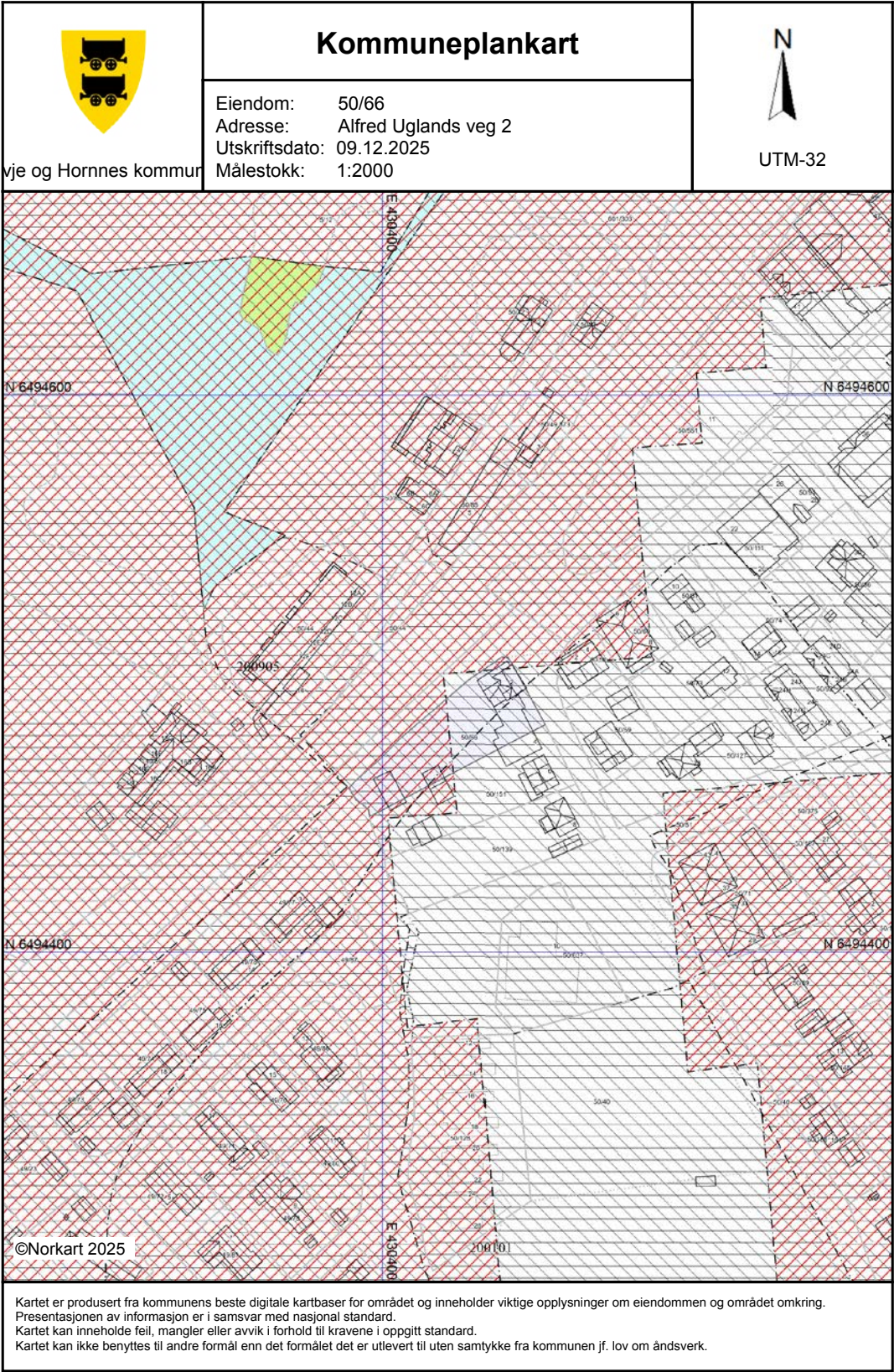
1972



1961



1958



Tegnforklaring
<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)</i>  Idrettsanlegg - nåværende
<i>Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfri</i>  LNFR-areal - nåværende
<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass</i>  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)</i>  Faresone - Flomfare
 Støysone - Rød sone iht. T-1442
 Støysone - Gul sone iht. T-1442
 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)</i>  Faresone grense
 Støysonegrense
 Detaljeringgrense
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>  Planområde
 Grense for arealformål
 Påskrift områdenavn

	Evje og Hornnes kommune Org.nr.: 964 966 109 Telefon: 37 93 23 00 E-post: post@e-h.kommune.no	Utskriftsdato: 10.12.2025
---	---	------------------------------

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	66	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Alfred Uglands veg 2, 4735 EVJE								

Restanser og legalpant

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med	kr0.....,-
--	-----------------

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

Ingen kommunale restanser, ajour pr. 30.09.2025.
Faktura for 4.kvt. sendes ut 15.12.25

Vennligst oppgi vannmålerstand ved eierskifte.

Kommunale avgifter 2025:

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

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.



Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

Utskriftsdato: 09.12.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	66	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	--

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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: 09.12.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	66	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Alfred Uglands veg 2, 4735 EVJE								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
64129871	814	14.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	39

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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: 09.12.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	66	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Alfred Uglands veg 2, 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	5 568,18 kr
Vann	2 957,82 kr
Sum	8 526,00 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Forbruk Vann	15%	17 m3	20.50	1/1	0 %	348,58 kr
Abonnem.gebyr vann	15%	1 stk	2231.00	1/1	0 %	2 231,00 kr
Å konto vann	15%	39 m3	20.50	1/1	0 %	799,68 kr
Tilbakebet. å konto vann	15%	-14.62 m3	20.50	1/1	0 %	-299,77 kr
Forbruk Avløp	15%	17 m3	34.50	1/1	0 %	586,50 kr
Abonnem.gebyr avløp	15%	1 stk	4140.00	1/1	0 %	4 140,00 kr
Å konto avløp	15%	39 m3	34.50	1/1	0 %	1 345,50 kr
Tilbakebet. å konto avløp	15%	-14.63 m3	34.50	1/1	0 %	-504,73 kr
					Sum	8 646,76 kr

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

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.

Kulturminnerapport



Eiendom	4219 50/66		
Utskriftsdato	09.12.2025	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: 09.12.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	66	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Alfred Uglands veg 2, 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
☒ Kommunedelplaner under arbeid	☒ Reguleringsplaner under bakken
☒ Reguleringsplaner over bakken	☒ Reguleringsplaner under arbeid
☒ Reguleringsplaner bunn	☒ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
☒ Bebyggelsesplaner	☒ Bebyggelsesplaner over bakken
☒ Bebyggelsesplaner under bakken	☒ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701		
Navn	Kommuneplan Evje og Hornnes 2020-2030		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	27.02.2020		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/1601/200227-kp-gjeldende-bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	1 591 m ²	
	KPHensynsonenavn	201115	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201115
Navn	Områdeplan Evje sentrum

Plantype	Områderegulering		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	24.01.2013		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/1031/141121-bestemmelser-201115.pdf		
Delarealer	Delareal	165 m ²	
	RPHensynsonenavn	H140_1	
	RPSikring	Frisikt	
	Delareal	1 504 m ²	
	Formål	Bolig/forretning/kontor	
	Feltnavn	B/F/K1	

	Delareal	87 m ²	
	Formål	Annen veggrunn - tekniske anlegg	
	Feltnavn	VT	

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Evje og Hornnes kommune: Grunneiendom 4219-50/66

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	FRIVOLL	Beregnet areal	1591.3
Etablert dato	04.12.1912	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst
- ☐ Del i samla fast eiendom
- ☐ Grunnforurensning
- ☐ 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	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	50/66
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Skylddeling	04.12.1912			50/7, 50/66
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6494483.9	430423.79	0	Ja	1591.3	

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
EVJE EIENDOM AS	Hjemmelshaver (H)	Evjevegen 40	
S925389064	1/1	4735 EVJE	

Adresse

Vegadresse: Alfred Uglands veg 2

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4735 EVJE	Kirkesogn	05050204 Evje og Hornnes
Grunnkrets	103 Evje sentrum	Tettsted	3603 Evje
Valgkrets	1 Evje		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	167793991		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
2	167793983		Annen lagerbygning (239)	Tatt i bruk (TB)	
3	8869790		Butikk/forretningsbygning (322)	Tatt i bruk (TB)	
4	8869790	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	01.08.1986
5	8869790	2	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	01.05.1995

1: Bygning 167793991: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	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	Referanse
Tatt i bruk		14.09.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	50/66	-	-	-	-	-

2: Bygning 167793983: Annen lagerbygning (239), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Industri (C)	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	Referanse
Tatt i bruk		14.09.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	50/66	-	-	-	-	-

3: Bygning 8869790: Butikk/forretningsbygning (322), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogn (G)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	

Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Generert pga tilbygg	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		14.09.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Alfred Uglands veg 2	-	50/66	-	-	-	-	-

4: Bygningsendring 8869790-1: Tilbygg, Tatt i bruk 01.08.1986

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogn (G)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	4
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	4
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	22.04.1986	22.04.1986	
Igangsettingstillatelse	01.07.1986	01.07.1986	
Tatt i bruk	01.08.1986	01.08.1986	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Alfred Uglands veg 2	-	50/66	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	4	4	0	0	0

5: Bygningsendring 8869790-2: Tilbygg, Tatt i bruk 01.05.1995

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogn (G)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	96

Kulturminne	Nei	BRA Totalt	96
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebyggd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	07.11.1994	15.06.1995	
Igangsettingstillatelse	01.12.1994	15.06.1995	
Tatt i bruk	01.05.1995	15.06.1995	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Alfred Uglands veg 2	-	50/66	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	48	48	0	0	0
K01	0	0	48	48	0	0	0



Sendes kun som digitalt brev.

Til EVJE OG HORNNES kommune

Ferdigmelding - Stedlig sikring av oljetank - ifr. Forurensingsforskriften §1.8

Ferdigmeldingen gjelder stedlig sikring av oljetank for angitte eiendom i henhold til gjeldene regelverk. Tilførselsrør til olje/parafinbrenner er frakoblet og påfyllingsrør plombert/fjernet.

Før tiltaket ble iverksatt viste målinger i grunnen ingen tegn til innhold av hydrokarboner. Vi bekrefter at oppdraget er utført ved at tanken er tømt, renset og fylt i henhold til forurensingsforskriftens §1.8. første og andre ledd.

Hjemmelshaver - kunde	A & O Langeland As
Adresse	Alfred Uglands veg 2
Kommune	EVJE OG HORNNES (4219)
Gårds- og bruksnummer	50/66
Oppgitt tankvolum	1 000,00
Målt tankvolum, inkl. påfyllingsrør	1 020,00
Restvæske hentet ut i liter	300,00

Nøkkeldata fra oppdraget:

Oppsug av olje	Rensevæske tilført tanken	Fyllmateriale Ren, stabil, porøs mineralsk fyllmasse	Skilting	Sikring av påfyllingsrør	Lekkasjekontroll av grunnen. 3 kontrollpunkt	Returpunkt for oppsug av brennolje og rensevæske	Prosjektleder hos NORTANK
300 liter	Rensevæske: Tilført til tank: 20 liter	Volum stabile fyllmasser 1 020 liter	Påfyllingsrør Lufterør	Lukk og overfyllingsrør plombert	Kontroll viste følgende avgassnivåer: Under toleransegrenser	320 liter væske deponert i IBC på vårt lager	Sindre Godager

21.06.2020

Med vennlig hilsen
NORTANK Emitek AS

Digital kopi til hjemmelshaver.

Evje og Hornnes bygningsråd.

J.nr. 47/63.

Arkiv nr. 5030.

Herrane Selmer Larsen og Tor Berg,
Evje.

SÆRUTSKRIFT AV MØTEBOKA FOR EVJE OG HORNES BYGNINGSRÅD, SAK 13/63.

År 1963, den 26. mars hadde Evje og Hornnes bygningsråd møte i heradshuset.

Tilstades var: Formannen - lensmann Gerh. Haukom

Varaform. - Gunnar Monen

Distriktslækjar Odd Lølandsmo

Tønnes Haugland

Kommunetekn. T.Moen.

Bernh. Eidem og Lina Hansen hadde meldt forfall.

Sak 13/63. Selmer Larsen og Tor Berg, Evje.

Ny førehaving av sak 3/63.

Bygningsrådet var på synfaring saman med byggherrane.

Samrøystes vedtak.

Bygningsrådet held fast på sitt tidlegare vedtak, sak 3/63.

Rett utskrift:

Evje, 28. mars 1963.

T. M.

J.nr. 18/1963.

Arkiv nr. 5030.

Herr Tor Berg,
Evje.

Særutskrift av møteboka for Evje og Hornnes bygningsråd.

År 1963 den 29. januar vart det halde møte i Evje og Hornnes bygningsråd. Møtet vart halde i heradshuset.

Tilstades var: Formannen, lensmann Gerh. Haukom

Varaform. Gunnar Monen

Gunnar Katterås

Leikny Galteland

Torstein Moen.

Distriktslækjar Lølandsmo, Bernh. Eidem og Andrea Kjetså hadde meldt forfall.

Sak 3/1963. Selmer Larsen og Tor Berg, Evje.

Dei ber om bygningsrådet sin uttale om eit utkast til påtenkt bygging av forretnings-, verkstad- og garasjebygg på sine eigedomar ved Alfred Uglands veg.

Samrøystes vedtak:

Bygningsrådet har fylgjande merknader til det framlagte utkastet:

1. Byggets langside mot vegen må vera parallell med denne og vera på line med Tor Bergs noverande våningshus.
2. Eigedomsgrensa mellom S.Larsen og T.Berg må falla saman med skiljeveggen for dei respektive deler av bygget.
3. Bygget må førast opp i branntrygg konstruksjon og vegg-en mot Selmer Larsen sitt noverande våningshus må kledast med brannherdige plater.
4. Noverande garasje til Tor Berg av tre må rivast og førast opp att i branntrygg konstruksjon i samband med resten av byggearbeidet.
5. Ved den vidare planlegginga vil bygningsrådet elles rå til at alle innvendige delevegger vert sett loddrett på fasaden.

Bygningsrådet vil fyrst kunna ta endeleg stode til byggeplanane når det føreligg fullstendig byggemelding.

Rett utskrift: Evje, 30. januar 1963. T. M.

MØTEBOK

Blad

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Evje og Hornnes	Bygningsrådet	Teknisk kontor	1.02.82

Sak nr.

21/82: Selmer Larsen, 4660 Evje.

Søknad om påbygg på butikk på gnr. 50, bnr. 66-124.

Samla brutto golvflate i nybygg:

Anmeldar: Tor Berg, 4660 Evje.

Framlagt:

Søknad om byggeløyve i 2 eks. dagsett 18.01.82

Gjenpart av nabovarsel m/kvitt.

2 sett teikningar av plan, snitt og fasader.

Situasjonsplan i M= 1: 1000 i 2 eks.

2 sett teikningar av plan, snitt og fasader.

Framlegg til vedtak:

Bygningsrådet godkjenner byggemeldinga på dei generelle vilkåra som fylgjer vedlagt, og elles på vilkår av at:

1. Tilbygg for kjølerom utgår.
2. Stue må kortast av med 80 cm for at kvist i bestående bygg skal berørast minst mulig.
3. Eigar av gnr. 50, bnr. 151 Tor Berg må gjeva skriftleg fråsegn om at han ikkje har merknader til bygget.
4. Det må søkjast om ansvarsrett før byggearbeida vert påbyrja.
5. Byggemeldingsgebyr må betalast til kommunekasseraren. i Evje og Hornnes før arbeidet vert påbyrja.
6. Det må søkjast om tilkobling for vatn og kloakk.
7. Det bør vurderast å kle deler av murveggen mot syd med bordkledning.
8. Vegger og tak i verkstedstert kledd med tennvernande kledning, min. A-10.
9. Byggearbeidane må ikkje påbyrjast før teikningane er revidert og godkjent.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Sign.

Utskrift sendt til

Selmer Larsen.

Tor Berg.

Ark. B 50/66

EL/AMH

MØTEBOK

Blad

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Evje og Hornnes	bygningsrådet	teknisk kontor	22.04.86

Sak nr.

33/86 Byggherre: Selmer Larsen, 4660 Evje.

Søknad om bygging av tilbygg for trapperom, samt bruks-
endring fra bolig til kontor/utstilling.Bruksareal i tilbygg: 4 m²

Anmelder: Selmer Larsen

Framlagt:

Søknad om byggetillatelse i 2 eks. datert: 27.03.86

2 sett tegninger av plan, snitt og fasader.

Situasjonsplan i 2 eks. i M=1:1000

Det søkes om tilbygg, samt bruksendring av bolig til kontor/utstilling og utskifting til et større vindu i fasade mot nord-øst.

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet godkjenner byggemeldingen på de generelle vilkår som følger vedlagt og ellers på vilkår av at:

- Det må opparbeides min. 1 parkeringsplass pr. 50 m² forretning/kontor og 1 pr. 100 m² lagerareal.
- Byggemeldingsgebyr kr 167,- må betales til kommunekassen i Evje og Hornnes før byggearbeidet påbegynner.

Evje. 22.04.86

Torstein Moen
teknisk sjef
Einar Lyngedal

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Sign.

Utskrift sendt til

Selmer Larsen, 4660 Evje

arkiv

EVJE OG HORNNES kommune
Teknisk kontor
4660 Evje.

STYRE/RÅD/UTVALG: MØTESTED: MØTEDATO:
TEKNISK STYRE/BYGNINGSRÅDET TEKNISK KONTOR 01.09.92

Ark.: 510.00 SAKSBEHANDLER: JO DRIVDAL
Jnr.: 878/92 SAKSBEH.DATO : 31.07.92.
GNR. 50 BNR. 66

B- 84/92

MELDING OM ARBEID GNR. 50/66.

Henvendelse fra : SELMER LARSEN
Brev datert : 31/07/92, mottatt: 31/07/92

DELEGASJONSSAK, paragraf 86a

Søker:

Selmer Larsen, 4660 evje

Fremlagt:

* Melding om arbeid datert:31.07.92.
* Plan og fasadetegninger 1:100

Generelt:

Søknaden gjelder riving av en innvendig vegg, og innsetting av et vindu. Arbeidene som skal utføres er av en slik karakter at det ikke anses som nødvendig å sende nabovarsel.

Vedtak:

I medhold av delegert fullmakt gitt i k-sak 52/91, godkjenner bygningssjefen søknaden på de generelle vilkår som følger vedlagt, og ellers på vilkår av at:
* Brannteknisk utstyr skal plasseres slik at hele bygget dekkes.
* Byggemeldingsgebyr kr. 235,- betales til kommunekassa i Evje og Hornnes kommune. Jfr. paragraf 109 i plan og bygningsloven.

Melding sendt: 04.08.92
Selmer Larsen, 4660 Evje.

Evje og Hornnes kommune
Teknisk kontor
4660 Evje

STYRE/RÅD/UTVALG: MØTESTED: MØTEDATO:
Bygningsrådet Møterommet 13.12.94

Saksbehandler: JO DRIVDAL Saksbeh.dato:07.11.94.

Ark.: Rnr.: 934/94 Gnr. 50 Bnr. 66

By-157/94

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

Henvendelse fra: A & O Langeland
4660 EVJE
Datert: Mottatt: 18.10.94

DELEGASJONSSAK, § 93

Søker:

Notto Åvitsland, Bakkemoen 23, 4660 Evje

Byggherre:

A & O Langeland a/s, 4660 Evje

Grunnflate:

52 m2

Fremlagt:

* Søknad om byggetillatelse datert:17.10.94.
* Følgerev datert:17.10.94.
* Tegninger; plan, snitt og fasade
* Kopi av nabovarsel datert:15.10.94.
* Situasjonsplan 1:1000
* Kartutsnitt 1:5000 ØK
* Brev fra Arbeidstilsynet datert:21.10.94.
* Brev fra Aust - Agder Vegkontor datert:03.11.94.

Generelt:

Søknaden gjelder oppføring av tilbygg til forretning. Tilbygget skal inneholde en utvidelse av butikklokalet, samt ny WC/garderobe. I kjeller er det planlagt lager og bod.

Arbeidstilsynet har i brev datert 21.10.94., godkjent søknaden.

Aust - Agder Vegkontor har i brev datert 00.11.94. godkjent at tilbygget oppføres ca. 24 meter fra senter av riksvegen.

Tilbygget er tenkt oppført ca. 3,5 meter fra kommunal veg. Tilbygget vil ikke redusere/forverre siktforholdene i krysset.

Det er planlagt opparbeidet 2 nye parkeringsplasser mellom tilbygget og den kommunale vegen. Disse parkeringsplassene vil kunne redusere sikten noe, samtidig som det vil være en uheldig plassering mht fremtidig vegvedlikehold. De to p-plassene må derfor utgå fra planen, og det må istedet opparbeides p-plasser for butikkens betjening på syd-vest siden av bygget. De fire p-plassene (ca. 40 m2 butikkareal pr. plass) foran bygget, må forbeholdes kunder.

Ifølge byggeforskriftenes kap. 35:1 skal det være støpt dekke over kjeller i salgslokaler. Ved endring av eksisterende bygg kan byggeforskriftenes bestemmelser gjøres gjeldende for hele bygget, også den gamle delen. Jfr. kap. 30:31 i byggeforskriftene. Eksisterende bygg/salgslokale har trebjelkelag i etasjeskillet, og det vil være urimelig å kreve støpt dekke over denne delen av kjelleren. Teknisk etat mener det er rimelig å gi dispensasjon fra kap. 35:1 i byggeforskriftene for eksisterende bygg dersom det etableres annet kompenserende tiltak (brannalarmanlegg).

Vedtak:

- I medhold av delegert fullmakt gitt i k-sak 52/91, godkjenner bygningssjefen søknaden på følgende vilkår:
- * Det må søkes om ansvarsrett. Søknaden må godkjennes av teknisk kontor før arbeidet starter opp. Jfr. § 98 i plan og bygningsloven.
 - * De to planlagte p-plassene mellom bygget og Jernbanegata/Nils Heglandsveg må utgå pga. trafiksikkerhetsmessige hensyn, samt hensynet til fremtidig vegvedlikehold. Jfr. brev fra Vegkontoret.
 - * Det må opparbeides p-plasser for betjeningen på syd-vest siden av bygget. En ev. ny avkjørsel må opparbeides i samråd med teknisk etat v/oppsynsmannen.
 - * Dekke over kjeller i tilbygget skal være A-60. Jfr. kap 35:1 i byggeforskriftene.
 - * Det gis dispensasjon fra kravet om A-60 dekke over eksisterende kjeller, på vilkår av at det monteres brannalarmanlegg som dekker hele bygget.
 - * Det bør monteres markeringslys over rømningsveger.
 - * Det må monteres brannslanger og håndslukningsapparater slik at hele lokalet dekkes. Jfr. kap 35:5 i byggeforskriftene.
 - * Byggemeldingsgebyr kr. 581,- betales til kommunekassa i Evje og Hornnes kommune. Jfr. § 109 i plan og bygningsloven. Bankgiro vil bli tilsendt.

Klageadgang:

Se vedlegg.

Melding sendt: 14.11.94
A & O Langeland, 4660 Evje
Notto Åvitsland, Bakkemoen, 4660 Evje

Avsender - stempel Evje og Hornnes kommune Teknisk kontor 4660 Evje		Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak (Forvaltningsloven § 27 tredje ledd)	
Mottaker (navn og adresse)		Dato 14/11.94	Klageinstans Teknisk kontor 4660 Evje
Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage over vedtak De har fått underretning om.			
Klagerett	De har rett til å klage over vedtaket.		
Hvem kan De klage til	Klagen skal først sendes til avsenderen av denne meldingen. Dersom dette organet ikke endrer vedtaket som følge av klagen, vil den bli sendt videre til klageinstansen for avgjørelse. Dersom vedtaket er truffet av kommunale eller fylkeskommunale organ, er klageinstansen kommunestyret eller fylkestinget, eller det organ disse har bestemt. Dersom vedtaket er truffet av kommune- styret eller fylkestinget, er klageinstansen kommunaldepartementet eller det organ det har gitt myn- dighet til.		
Fristen til å klage	Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom fram. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristen løper ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bes De oppgi når denne meldingen kom fram. Dersom klagen blir sendt for sent, er det adgang til å se bort fra den. Om De har særlig grunn til det, kan De likevel søke om å få forlenget klagefristen. De bør da i tilfelle nevne grunnen til forsinkelsen.		
Rett til å kreve begrunnelse	Dersom De ikke allerede har fått begrunnelse for vedtaket, kan De sette fram krav om å få det. Slikt krav må settes fram i løpet av klagefristen. Klagefristen blir i så fall avbrutt, og ny frist begynner å løpe fra det tidspunkt De mottar begrunnelsen.		
Klagens innhold	Klagen skal nevne det vedtak det klages over, og den eller de endringer som ønskes. De bør også nevne Deres begrunnelse for å klage og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vur- deringen av klagen. Klagen må undertegnes.		
Utsetting av vedtaket	Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De har imidlertid adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort.		
Rett til å se sakens dokumenter og til å kreve veiledning	Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. De må i tilfelle vende Dem til det forvaltningsorgan som har sendt denne meldingen. Der kan De også få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten ved klage og om reglene for saksbehandling ellers.		
Kostnader ved klagesaken	De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fritt rettsråd. Her gjelder imidlertid normalt visse inntekts- og formuegrenser. Fylkesmannens kontor eller vedkom- mende advokat kan gi nærmere veiledning. Det er også særskilt adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f.eks til advokatbistand. Men normalt er det et vilkår at det organ som har truffet det første vedtaket, har gjort en feil slik at det blir endret. Klageinstansen vil om nødvendig orientere Dem om retten til å kreve slik dekning for sakskostnader.		
Klage til Sivilombudsmannen	Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen) har ikke adgang til å behandle saker som er avgjort av Kongen i statsråd. Dersom De nå får Deres klage avgjort i statsråd fordi Kongen er klageinstans, kan De derfor ikke senere bringe saken inn for Sivilombudsmannen.		
Særlige opplysninger			

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Evje og Hornnes	Teknisk styre- Bygningsrådet	Teknisk kontor	05.04.88
Sak nr.			

51/88 Byggherre: Selmer Larsen, 4660 Evje.

Søknad om mindre fasadeforandring av kontor/utstilling
på gnr. 50 bnr. 66.

Anmelder: Selmer Larsen, 4660 Evje.

Framlagt:

Melding om mindre byggearbeider

Tegninger av plan, snitt og fasader

datert: 12.03.88

Det skal settes inn 3 stk. vinduer i kontorlokalet i forb. med
utvidelsen av butikken til A. O. Langeland.

Det er også planlagt reklameskilt på ca 0,5 x 4,0 m over
vinduene.

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet godkjenner de fremlagte planer for fasadeforandring
på vilkår av at:

- Det må opparbeides fortau i høyde med mur under utstillings-
vinduer.
- Byggemeldingsgebyr kr 178,- må betales til kommunekassa i
Evje og Hornnes kommune senest 1 mnd. etter vedtaket i
bygningsrådet jfr. vedtekt til § 109 i bygningsloven.

Evje, 25.03.88

Torstein Møen
Torstein Møen
teknisk sjef

Framlegget vart samrøystes vedtatt.
Dette vedtak kan påklagast til fylkesmannen
i Aust-Agder fylkes. Klagefristen er 3 veker
frå den dag vedtaket vart motteke. Eventuell klage
må sendast til teknisk etat i Evje og Hornnes kommune. Det må gjevast
opp kva for eit vedtak det klagast over og årsaka til klagen.

Sign.

Endre Refsum

Utskrift sendt til

Selmer Larsen
arkiv



Evje og Hornnes kommune

Forvaltning

KW bygg Hornnes AS

Verksvegen 32
4735 EVJE

Vår ref:
2012/650-5

Saksbeh:
Olav Morten Heggland 37 93 23 34
E-post: oheggland@e-h.kommune.no

Arkivkode:
50/66

Dato:
10.12.2012

Søknad om tillatelse til tiltak. Endring av bygg. Alfred Uglands vei 2. Gnr. 50 bnr. 66.

Saksopplysninger

Søknad datert 16.11.2012 om tillatelse til endring av bygg. Kontor- og forretningsbygning,
bruksareal på 348 m².

Byggested: Gnr 50, bnr 66, Alfred Uglandsvei 2, 4735 EVJE
Tiltakshaver: FL Eiendom, Alfred Uglandsvei 2, 4735 EVJE
Ansvarlig søker: KW-Bygg Hornnes AS, Verksvegen 32, 4735 EVJE,

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

Bygningsmyndighetenes kommentar

Plangrunnlag og utforming

Komplett søknad etter Plan- og bygningsloven § 19 og § 20-1, med vedlegg

Reguleringsplan Evje Sentrum

Ansvarsfordeling

KW-Bygg Hornnes AS: PRO Prosjektering Bygningsmessig. Tiltaksklasse 1.
SØK Ansvarlig søker ombygging/fasadeendring. Tiltaksklasse 1.
UTF Tømrerarbeid. Tiltaksklasse 1.

Postadresse:
Evjemoen
4735 Evje

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

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

Vurdering

Søknaden gjelder oppdeling av hovedetasjen til to forskjellige leietakere.Formål
Butikk/Kontor.Innbefatter fasadeendring.
Det er pr. dato forbud mot endring av bygg i Evje Sentrum, i påvente av ny Reguleringsplan
Evje Sentrum.

I møte i Plan- og Bygningsrådet den 07.12.12 ble det ihht. Pbl § 19 gitt Dispensasjon fra
byggeforbudet for omsøkte tiltak.
Formålet er i henhold til ny plan.

Brev fra **Arbeidstilsynet av 26.11.2012** ble gjennomgått av Plan- og Bygningsrådet:

Punkt 1: Ventilasjon.Det gis godkjenning for avvik vedr. ventilasjon, jfr. Pbl § 31-2.

Punkt 2: Krav om HC-toalett for ansatte opprettholdes.Utforming i henhold til
Byggforskserien planløsning 379.201 nr. 62.

Punkt 3: Belysning.Forutsettes ivaretatt.

Punkt 4: Adkomst.Forutsettes ivaretatt.

Punkt 5: Rengjøringsrom.Dette forefinnes i bygget i dag.

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 KW-Bygg Hornnes AS godkjennes, har sentral godkjenning.
- Søknad om ansvarsrett for Rørl Ragnar Aas AS godkjennes, har sentral godkjenning.
- Ny delevegg må utføres i henhold til gjeldende brann- og lydkrav.
- Det må være HC- adgang til bygget jfr. Pbl § 29-3.
- Nytt toalett for ansatte utføres som HC-toalett i henhold til Byggforskserien planløsning 379.201 nr. 62, jfr. Pbl § 29-3.
- Gebyr for Dispensasjon ihht. Pbl § 19 kr. 2090,- betales Evje og Hornnes kommune, jfr. Pbl § 33-1.
- Byggemeldingsgebyr kr 7590,- 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 kontrollerklæring 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
Olav Morten Heggland
ingeniør

Vedtak:

Plan- og bygningsrådet fremmer saken og legger den ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10. Planbeskrivelse, bestemmelser og plankart er datert 19.10.2012.

PS 89/12 Aamund Daasvatn. Deling av grunneiendom gnr.7 bnr.10-55, Dåsnes**Rådmannens forslag til vedtak:**

A. Plan – og bygningsrådet gir med hjemmel i jordlovens § 12 tillatelse til deling av en parsell på ca. 450 m2 fra eiendommen gnr 7 bnr 10,55.

B. Plan- og bygningsrådet gir med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-1 tillatelse til deling av en parsell på ca. 3,25 daa fra eiendommen gnr 7 bnr 10, 55, Dåsnes til formål i samsvar med gjeldende reguleringsplan.

Saksprotokoll i Plan- og Bygningsrådet - 07.12.2012

Behandling:

Rådmannens tilråding ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

A. Plan – og bygningsrådet gir med hjemmel i jordlovens § 12 tillatelse til deling av en parsell på ca. 450 m2 fra eiendommen gnr 7 bnr 10, 15 og 55.

B. Plan- og bygningsrådet gir med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-1 tillatelse til deling av en parsell på ca. 3,25 daa fra eiendommen gnr 7 bnr 10, 15 og 55, Dåsnes til formål i samsvar med gjeldende reguleringsplan.

PS 90/12 Diskusjonssaker/Eventuelt

Saksprotokoll i Plan- og Bygningsrådet - 07.12.2012

Behandling:**Etablering av asylmottak i Evjemoen.**

-brev fra Aust-Agder Fylkeskommune 14.11.12 følger vedlagt

Jan Hornung orienterte om bakgrunnen for saken.

Saken ble grundig diskutert.

For videre behandling av saken må det være klare føringer for hva som skal behandles.

Alle byggt tekniske forhold må være avklart før eventuell ny behandling.

Administrasjonen jobber videre med saken.

Freding av bygg inne på Evjemoen. Evjemoen Næringspark AS ønsker å omdefinere byggene.

Områdeplan Sentrum

Saken tas opp til behandling i møte i januar 2013.

Møtedato fredag 18.01.13

Dispensasjons fra bygg- og deleforbud i sentrum, Fasadeendring gnr 50 bnr 66.

Plan- og bygningsrådet gir administrasjonen fullmakt til å gi dispensasjon fra bygge- og deleforbudet, til mindre endring i og på bygget, samt innvilge fravik fra TEK10.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Evje og Hornnes kommune

Teknisk kontor
4660 Evje

STYRE/RÅD/UTVALG:
Bygningsrådet

MØTESTED:
Møterommet

MØTEDATO:
08.08.95

Saksbehandler: KNUT KJETIL MØEN Saksbeh.dato: 06.07.95

Ark.: 510 Rnr.: 466/95 Gnr. Bnr.

By-101/95 Bygningsrådet 8.8.95

SØKNAD OM OPPSETTING AV REKLAMESKILT

Henvendelse fra: A & O LANGE LAND

Datert: 03.07.95 Mottatt: 03.07.95

DELEGASJONSSAK, PAR. 107.

Søker: Frank Langeland

Byggherre: A & O Langeland

Framlagt:

* Melding om arbeid	datert: 03.07.95
* Gjenpart av nabovarsel	" 10.02.95
* Kopi av brev fra vegkontoret	" 29.06.95
* Fasadetegninger	

Generelt:

Søknaden gjelder oppsetting av reklameskilt mot nordvest og nordøst. Nabo har ingen merknader. Vegvesenet har gitt tillatelse til skiltingen mot enkelte forbehold i brev av 29.06.95.

Forslag til vedtak:

I medhold av delegert fullmakt gitt i K-sak 52/91, godkjenner bygningssjefen søknaden på følgende vilkår:

1. Tillatelsen gis inntil videre. Bygningsrådet kan trekke tillatelsen tilbake med 3 mnd. varsel. Jfr. par. 107 i plan- og bygningsloven.
2. Vegvesenets vilkår i brev av 29.06.95 må oppfylles.

Klageadgang:

Se vedlagt skjema.

Melding sendt:

A & O Langeland, 4660 Evje

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Motested	Møte dato
Evje og Hornnes	Bygningsrådet	teknisk kontor	5.06.84
Sak nr.			

84/84: Byggherre: Selmer Larsen, 4660 Evje.

Søknad om bygging av tilbygg til forretningsbygg på gnr. 50, bnr. 66 og 124.

Bruksareal i u-etg: 12 m²

" " 1-etg: 12 "

Anmeldar: Tor Berg.

Framlagt:

Søknad om byggeløyve i 2 eks. dagsett: 2.06.84

Gjenpart av nabovarsel.

2 sett teikningar av plan, snitt og fasader.

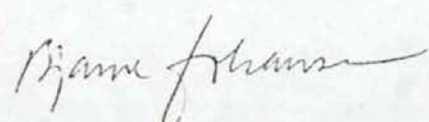
Situasjonsplan i M=1:1000.

Framlegg til vedtak:

Bygningsrådet godkjenner byggemeldinga på dei generelle vilkåra som fylgjer vedlagt og elles på vilkår av at byggeomeldingsgebyr kr. 150,- må betalast til kommunekasseraren i Evje og Hornnes før byggearbeida vert påbyrja.

Dette vedtak kan påklagast til fylkesmannen i Aust-Agder fylke. Klagefristen er 3 veker frå den dag vedtaket vert motteke. Eventuell klage må sendast til teknisk etat i Evje og Hornnes kommune. Det må gjevast opp kva for eit vedtak det klagast over og årsaka til klagen.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Sign.	Utskrift sendt til
	Selmer Larsen Tor Berg

REGULERINGSBESTEMMELSER OMRÅDEREGULERING
FOR EVJE SENTRUM, PLANID 201115.

Dato: 23.10.2010
Dato for siste revisjon etter ME PS 115/14: 21.11.2014
Dato for kommunestyrets vedtak PS 3/13 : 24.01.2013

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense. Ved siden av disse bestemmelsene gjelder også lov om Lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27.06.2008 (pbl) med forskrifter.

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende formål:

- BEBYGGELSE OG ANLEGG** (pbl § 12-5)
Boligbebyggelse - B1 – B7
Institusjon II
Kirke/ annen religionsutøvelse - KR 1
Hotell/ overnatting H1
Bolig/ forretning/ kontor – B/F/K 1 – B/F/K 7
- SAMFERDSELSANLEGG** (pbl § 12-5)
Veg
Gang/ sykkelveg
Annen veggrunn
Parkeringsplasser
- LANDBRUKS-, NATUR og FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT** (pbl § 12-5)
Friluftsområde
- BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG** (pbl § 12-5)
Friluftsområde

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6 er det lagt inn følgende hensynssoner:

- FARESONER**
Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- BEVARING**

III

I medhold av plan og bygningslovens § 12-7 gis følgende felles bestemmelser

§ 1 Fellesbestemmelser

- a) Kommunens utvalg for plan- og byggesaker fatter bestemmelse på detaljeringsgrad for situasjonsplan for hvert enkelt utbyggingsprosjekt innenfor planområdet, og godkjenner denne. Minimumsinholdet i en slik plan er tomtegrenser (eksisterende og evt. nye), bygningers plassering, høyde og etasjetall på bygninger, varelevering, parkeringsplasser og interne veger. I tillegg skal det leveres støyberegning for det aktuelle tiltaket.
- b) Innenfor hele planområdet tillates fri etablering av vann og avløpsanlegg etter behov. For nødvendig fremføring av strøm, telelinjer, fiber e.l. gjelder tilsvarende. Disse skal legges som jordkabel innenfor planområdet.
- c) Nye bygg, gater, veier, møteplasser, fortau og sykkelgater skal være universell utformet. Offentlige områder skal profileres ut fra kommunens gruehistorie og byggetradisjon/ materialbruk.
- d) Bygninger/ eiendommer som gjennom denne reguleringsplanen blir omregulert til annet bruk enn i dag, kan fortsette sin eksisterende bruk/ virksomhet inntil det søkes gjort endringer på byggene/ eiendommene som er søknadspliktige etter pbl.
- e) Etter at denne planen med bestemmelser er vedtatt, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med denne.

IV

I medhold av plan og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygg innenfor planområdet:

§ 2 Bebyggelse og anlegg

§ 2.1 Fellesbestemmelser for områder avsatt til bebyggelse og anlegg

- a) Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser, der det i plankartet er vist i plankartet. Der det ikke er vist i plankartet, er det gitt egne bestemmelser for avstand til nabogrense i bestemmelsene.
- b) Nye bygg skal oppføres med trepanel, og ha saltak med takvinkel mellom 25 og 40°. Mindre takoppbygg, arker o.l. kan godkjennes.
- c) Oppgitt gesimshøyde og mønehøyde skal regnes ut fra gjennomsnittlig høyde på tomta/ området før opparbeidelse begynner.

- d) Det skal oppfordres til å bygge på en miljøvennlig måte og med energisparende tiltak.
- e) Større fasader skal arkitektonisk brytes ned slik at volumet fremstår i mer småskala form.
- f) Areal for plassering av søppeldunker skal inntegnes i forbindelse med byggemelding.

§ 2.2.0 Utfyllende bestemmelser for boligområdene B1 og B2

- a) Området skal benyttes til boligbebyggelse med tilhørende garasjer og utendørs boder.
- b) Bygg skal plasseres innen for byggegrense som er vist på plankart. Mot nabogrense kan man plassere bygg med en vegg inntil 1.5 meter fra grense.
- c) Bebyggelsen kan utføres som leilighetsbygg, rekkehus, eller frittliggende eneboliger. %T-BYA for hver enkelt eiendom, eller de eiendommer som sammen inngår et felles utbyggingsprosjekt skal være max 35 %. Areal for parkering medregnes ikke i %T-BYA.
- d) Det skal være minimum 25 kvm uteareal pr boenhet på egen eiendom, eller de eiendommer som inngår i et felles utbyggingsprosjekt.
- e) Bygninger med boligdel kan oppføres med en gesimshøyde maks 6.5 meter og mønehøyde på maks 9,0 meter. Arker og kvister kan ha gesimshøyde maks 8,0 meter. Takoppløft kan være maks 1/3 av husets mønelengde. Frittliggende garasjer og utendørs boder kan oppføres med en gesimshøyde maks 3 meter og mønehøyde maks 5,5 meter.
- f) Rekkehus og eneboliger skal ha 2 parkeringsplasser på egen tomt. For eneboliger med utleieenhet skal det ytterligere være 1 parkeringsplass pr. utleieenhet på egen tomt.
- g) Leilighetsbygg skal ha 1.5 parkeringsplass pr boenhet på egen eiendom, eller de eiendommer som inngår i et felles utbyggingsprosjekt.

§ 2.2.1 Utfyllende bestemmelser for boligområdene B5 – B7

- a) Før ny bebyggelse oppføres i disse områdene må det utarbeides en egen detaljreguleringsplan, jf pbl §12-3. Eksisterende bygg kan utvikles innenfor følgende bestemmelser, dog uten at de endrer karakter;
- b) Området skal benyttes til boligbebyggelse med tilhørende garasjer og utendørs boder.
- c) Bygg skal plasseres innen for byggegrense som er vist på plankart. Mot nabogrense kan man plassere bygg med en vegg inntil 1.5 meter fra grense.

- d) Bygninger med boligdel kan oppføres med en gesimshøyde 6.5 meter og mønehøyde 9 meter. Arker og kvister kan ha gesimshøyde maks 8,0 meter. Frittliggende garasjer og utendørs boder kan oppføres med en gesimshøyde maks 3 meter og mønehøyde maks 5,5 meter
- e) Eneboliger skal ha 2 parkeringsplasser på egen tomt. For eneboliger med utleieenhet skal det ytterligere være 1 parkeringsplass pr. utleieenhet på egen tomt.

§ 2.3 Utfyllende bestemmelser for institusjon I1

- a) Området skal benyttes til sykehjem, aldersboliger og bofellesskap for PUH i nødvendig grad og utstrekning.
- b) Bygninger kan oppføres med gesimshøyde 8,0 meter og mønehøyde max 10 meter
- c) %T-BYA for hver enkelt eiendom, eller de eiendommer som sammen inngår et felles utbyggingsprosjekt skal være max 35 %. Areal for parkering medregnes ikke i %T-BYA
- d) Det skal avsettes tilstrekkelig med parkeringsareal til gjeldende aktivitet innenfor regulert område.
- e) Arealutnyttelse utover dette skal opparbeides parkmessig og være tilgjengelig for allmennheten.

§ 2.4 Utfyllende bestemmelser for kirke/ annen religionsutøvelse KR

- a) Området skal benyttes til nytt sentrumsnært bedehus i nødvendig grad og utstrekning.
- b) Bygninger kan oppføres med gesimshøyde 7,0 meter og mønehøyde 10 meter.
- c) %T-BYA for eiendommen skal være max 30 %. Areal for parkering medregnes ikke i %T-BYA
- d) Det skal avsettes tilstekkkelig med parkeringsareal til gjeldende aktivitet innenfor regulert område.
- e) Arealutnyttelse utover dette skal opparbeides parkmessig og være tilgjengelig for allmennheten.

§ 2.5 Utfyllende bestemmelser for hotell/ overnatting H1

- a) Området skal benyttes til hotell, overnatting og serveringsvirksomhet.
- b) Før ny bebyggelse oppføres eller utvides i dette området må det utarbeides en egen detaljreguleringsplan, jf pbl § 12-3.
- c) Ved et eventuelt større utbyggingsprosjekt skal hovedhuset på gnr 50 bnr 9 søkes bevart og integrert i prosjektet.
- d) I en detaljplan skal ny bebyggelse maksimalt utgjøre 1000 m2 BRA

§ 2.6.1 Utfyllende bestemmelser for bolig/ forretning/ kontor B/F/K

- a) I dette området ønsker man blandet formål. Første etasje skal benyttes til næringsvirksomhet – forretning eller kontor. Første etasje skal bygges med minimum 3.5 meters høyde. Andre etasje til næring bolig/ forretning og/eller bolig. En eventuell tredje etasje benyttes til bolig
- b) Før ny bebyggelse oppføres eller utvides i delområde B/F/K 2,3, 4 og 5 må det utarbeides en egen detaljreguleringsplan, jf pbl § 12-3.
- c) Bygg skal plasseres innen for byggegrense som er vist på plankart. Mot nabogrense kan man plassere bygg med en vegg inntil 1.5 meter fra grense.
- d) Større fasader skal arkitektonisk brytes ned slik at volumet fremstår i mer småskala form.
- e) For boliger skal det minimum avsettes 1,5 parkeringsplass pr. boenhet. 0,5 av kravet på 1,5 plasser pr. bolig defineres som gjesteparkering som kan skje på bakkeplan. Av kravet på 1,5 plasser skal 1,0 plass tilrettelegges under bakken. For næringsvirksomhet skal det minimum avsettes 1 parkeringsplass pr 50 kvm bruksareal for forretning/kontor. For lagerareal regnes 1 parkeringsplass pr 100 m2 bruksareal. Av parkeringskravet til næringsvirksomhet regnes 20% som plasser for ansatte som skal tilrettelegges under bakken. 80% av parkeringsbehovet for næringsvirksomhet kan skje på bakkeplan
- f) For delområdene gjelder følgende særbestemmelser:

Delområde	% T-BYA	Maks Gesimshøyde (cote m.o.h)	Maks. Mønehøyde (cote m.o.h)
B/F/K1	35	191,1	194,5
B/F/K2	50		
B/F/K3			
B/F/K4			

B/F/K6	90	191,6	195,5
B/F/K7	100	195,7	198,7

De gesims og mønehøyder som ikke er angitt skal avklares i forbindelse med detaljplan.

I delområde B/F/K 5 tillates innpasset nytt butikk/kontorareal med samlet maksimalt bruksareal på 15000 m2. Utnyttingsgrad for de enkelte eiendommene avklares i detaljplan.

g) Adkomst til næringsbebyggelse i felt B/F/K 5 må løses via Nils Heglands veg.

§ 3 Samferdselsanlegg

§ 3.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg

- a) Nye samferdselsanlegg skal plasseres og bygges med den størrelse/ bredde som vist på plankart. Dette gjelder også ved større rehabilitering av eksisterende samferdselsanlegg. Utenfor regulert område med formål samferdselsanlegg kan det tillates nødvendig skjæring/ fylling. Disse skal da sås til og gis en parkmessig utforming. Bygging skal skje etter godkjente byggeplaner og utenomhusplaner.
- b) Eiendom gnr 50 bnr 217 kan benytte gang/ sykkelveg som adkomst til eiendommen.
- c) Areal innen frisiktsoner skal holdes fri for vegetasjon eller innretninger som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegareal.
- d) Nye avkjøringer og internveger som blir nødvendige, og som ikke er vist på plankart, skal få sin utforming og størrelse bestemt gjennom utbyggingsavtale med Evje og Hornnes kommune.

§ 4 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

§ 4.1 Friluftsområde

- a) Områdene skal benyttes til interne turveier.
- b) I områdene er det tillatt oppført bebyggelse og andre tekniske installasjoner som typisk beriker bruken av området.

V
I medhold av plan og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser hensynssoner innenfor planområdet:

§ 5 Fareområde

§ 5.1 Høyspentkabel

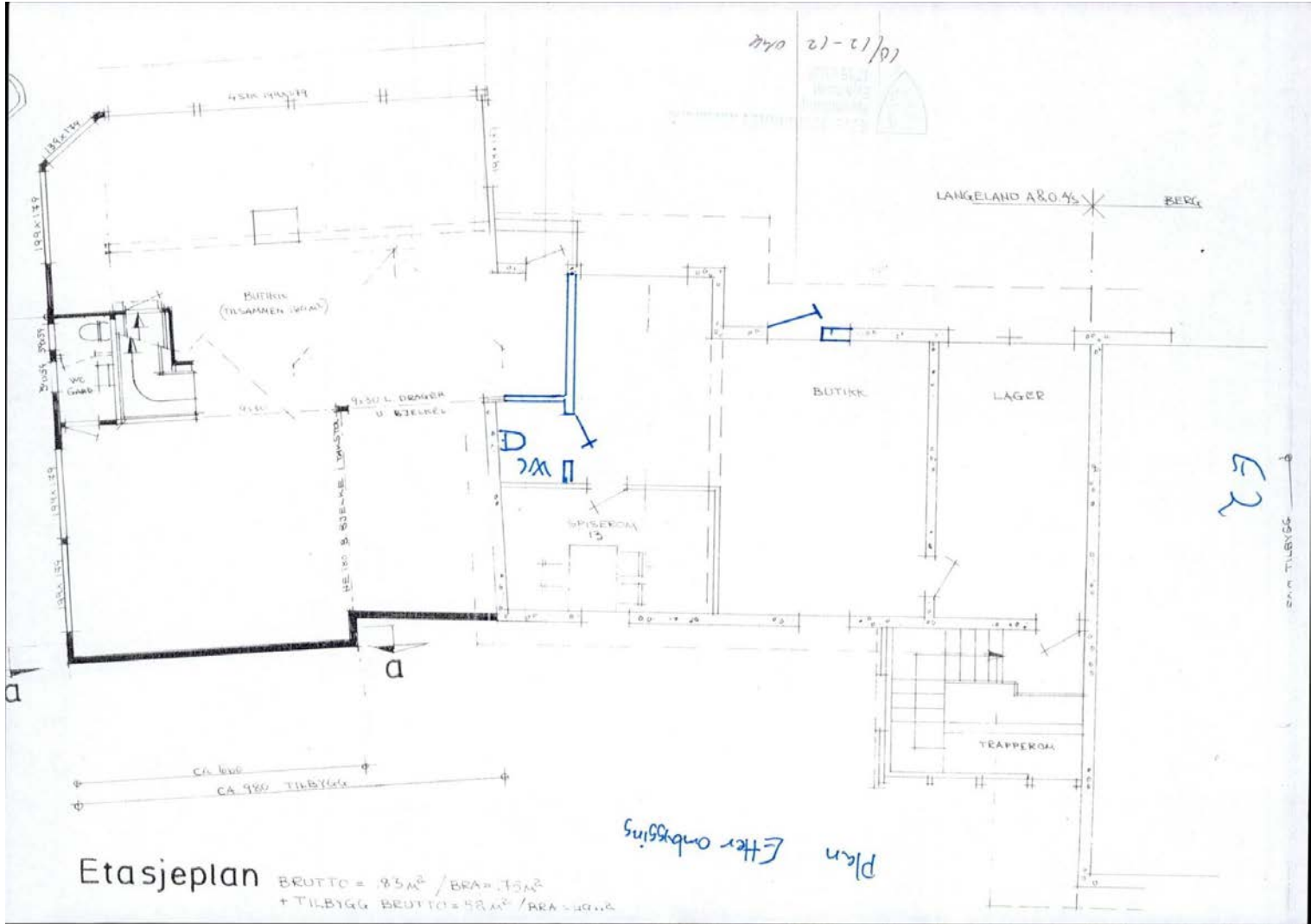
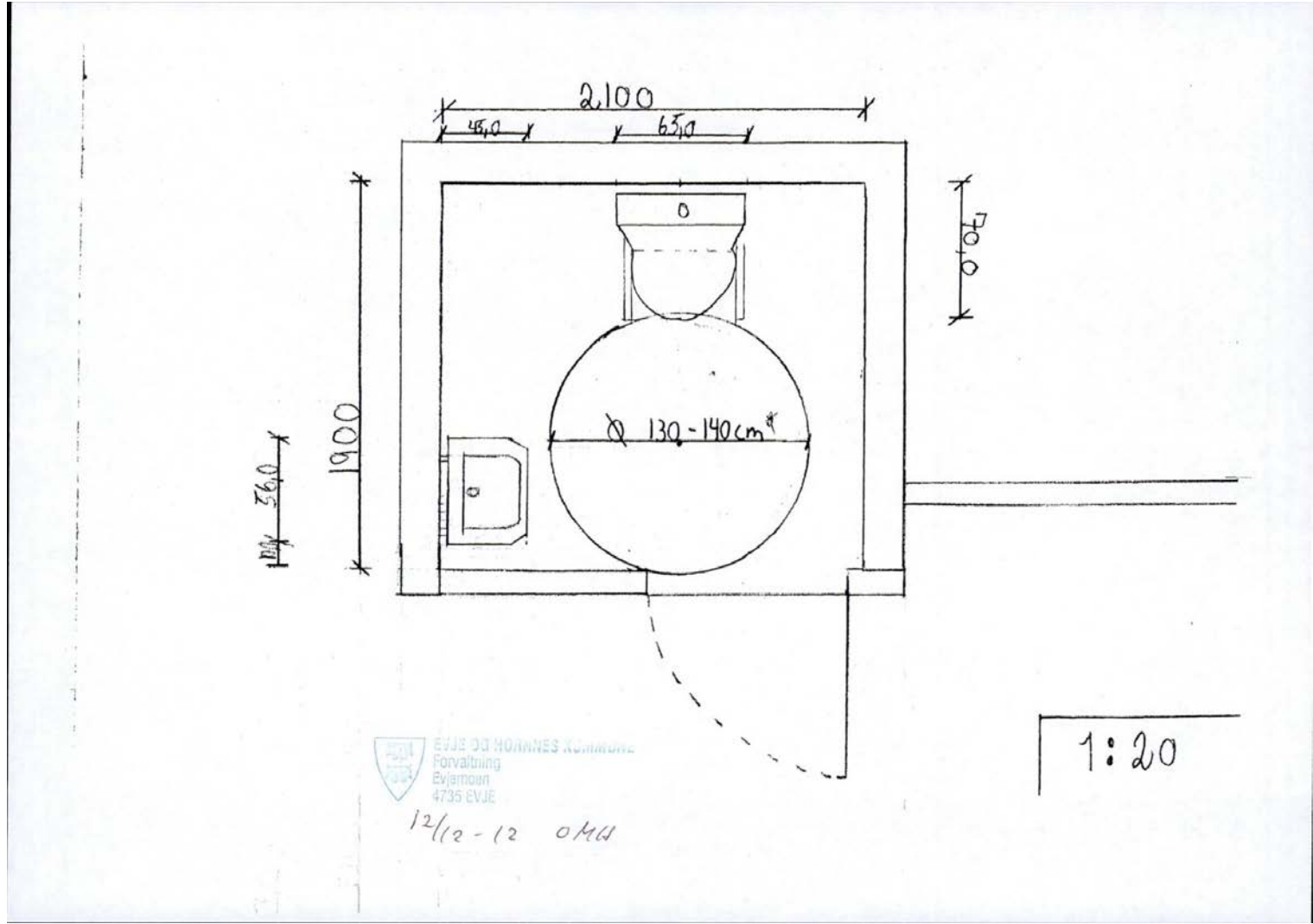
- a) Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan for område B 7 skal ”hensynssone fare” videreføres og gis utfyllende bestemmelser.

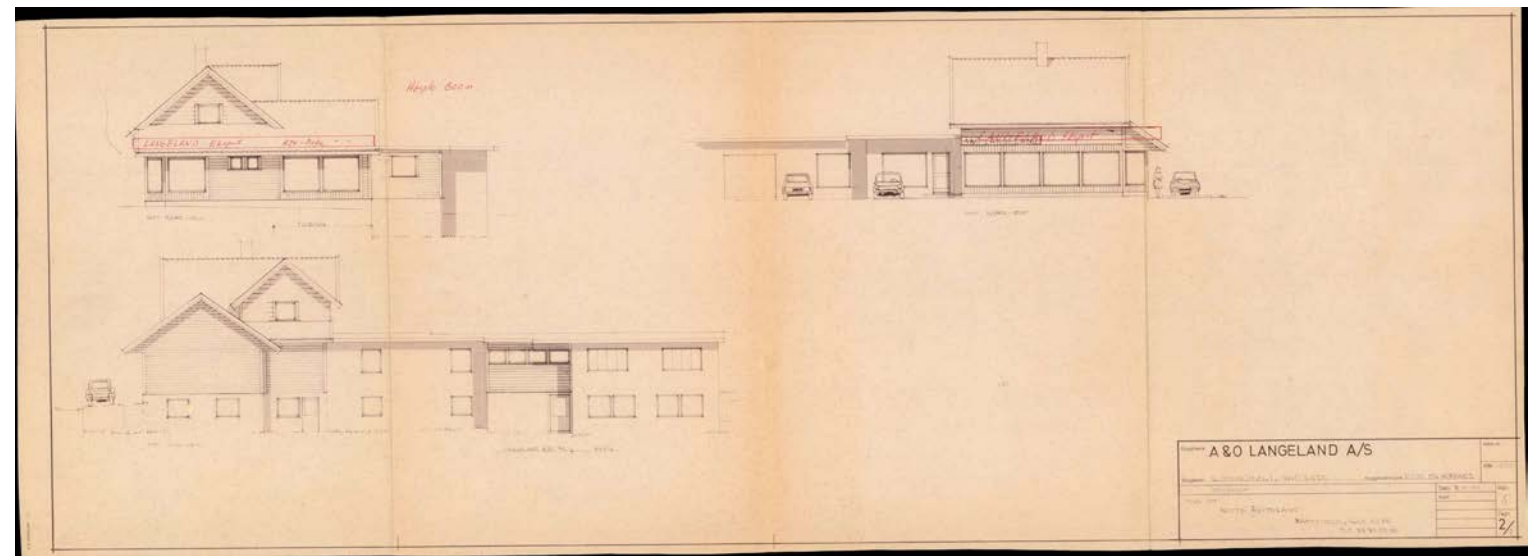
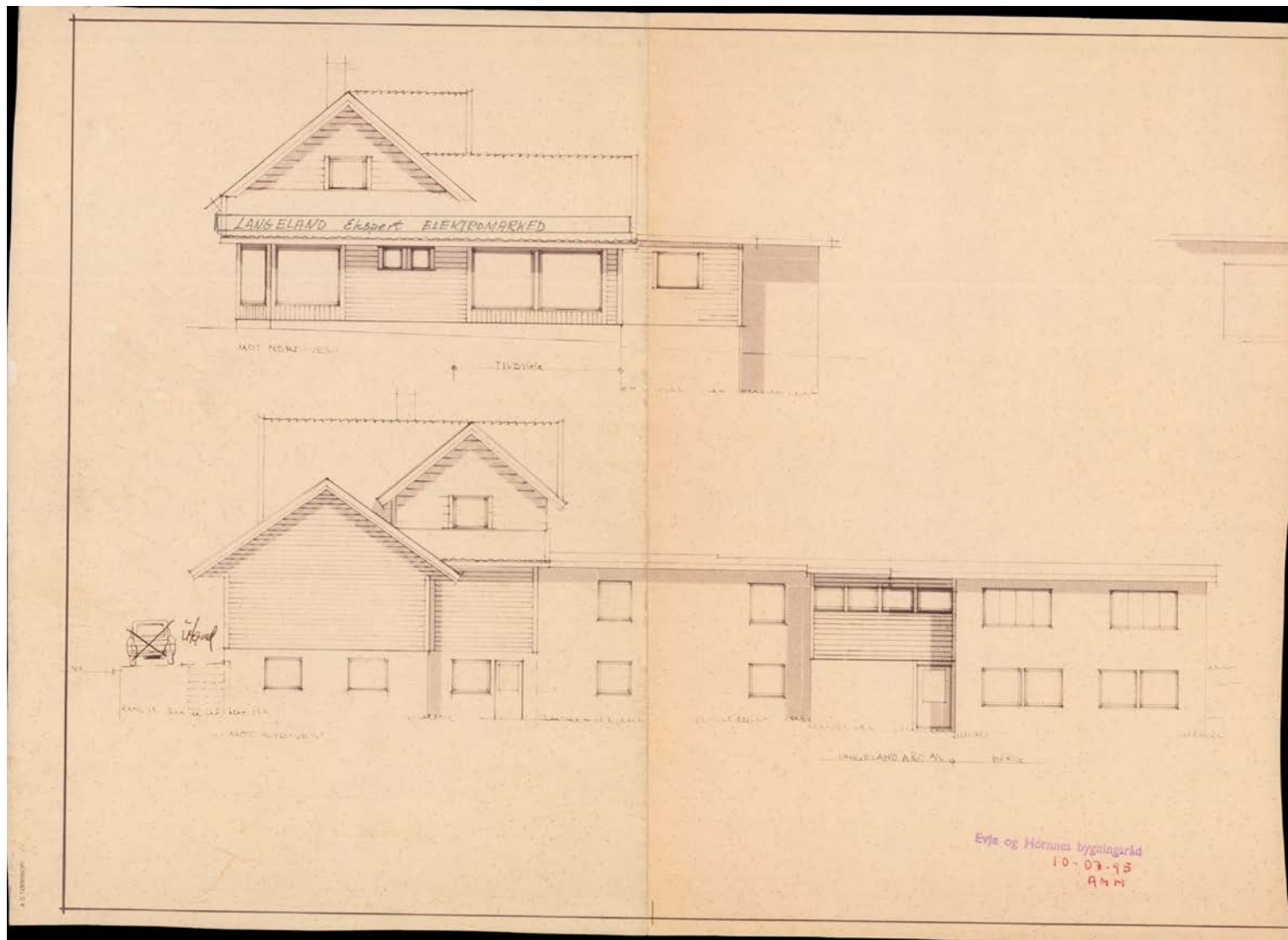
§ 5.2. Bevaringsområde – Dølen Hotel

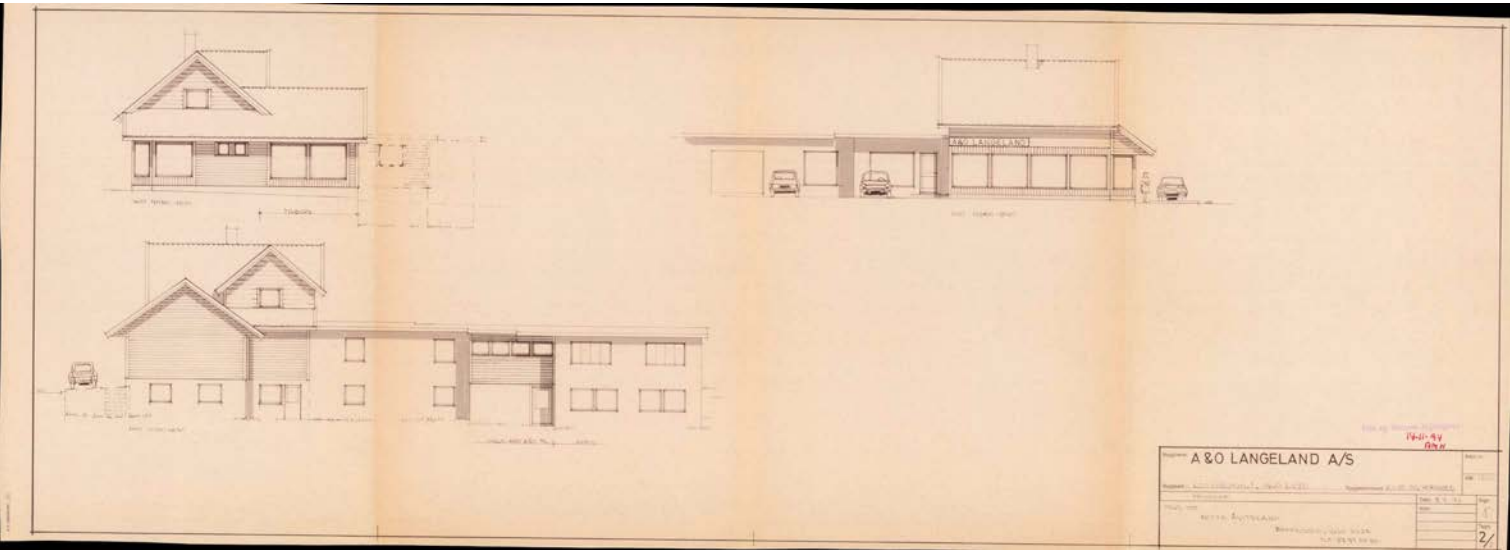
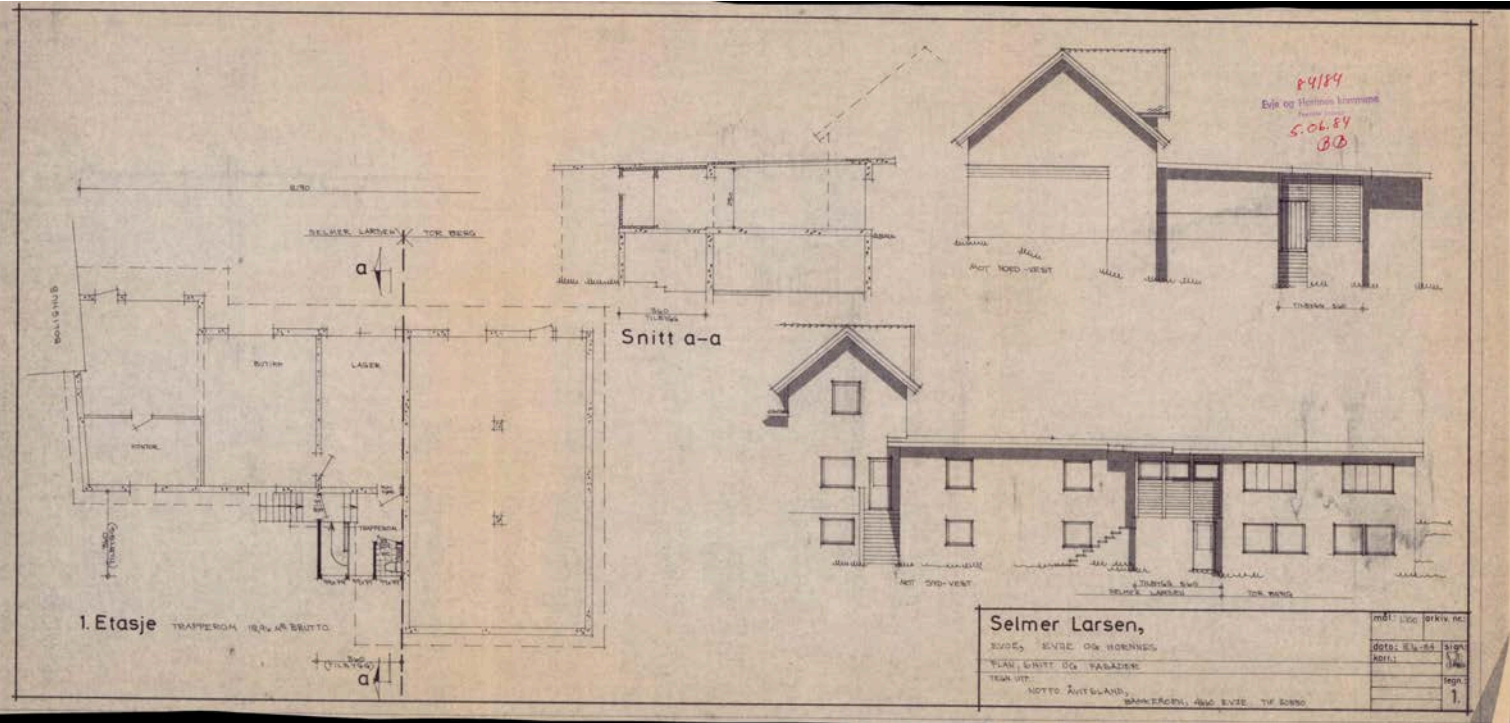
- a) Bestående bebyggelse skal i hovedsak bevares. Riving av hus kan bare skje etter at kommunen har gitt tillatelse.
- b) Ombygging kan tillates når det skjer innenfor rammen av hva den opprinnelige bygningens særpreg tillater. Tilbygg og påbygg kan tillates når det for øvrig ikke forstyrrer oppfattelsen av den opprinnelige bygningen.
- c) Kommunen kan kreve at en bygning blir tilbakeført til opprinnelig utseende etter skade ved rehabilitering og istandsetting.
- d) Nybygg kan tillates når det utformes og plasseres i harmoni med de opprinnelige bygningers og miljøets karakter, målestokk og tradisjon.
- e) Bygninger skal fortrinnsvis fremstå som trehus med en eksteriørutforming som harmonerer med den tradisjonelle utforming av vedkommende bygning.
- f) Ved utskifting av tak kan kommunen kreve taktekking med svart eller rød tegl- stein. Valming kan i enkelte tilfeller tillates når de harmonerer med takformene til tilstøtende eller nærliggende bebyggelse. Pulttak kan tillates for mindre tilbygg, vindfang o.l. Flate tak tillates ikke.
- g) Takterrasser tillates ikke hvor de er synlige fra gate eller offentlig område. Utsparinger i taket skal trekkes vekk fra gavlvegger og gesimser.
- h) Arkers størrelse og form skal tilpasses bygningenes arkitektur. Takvindu på lett synlige takflater skal begrenses mest mulig og fortrinnsvis gis utseende og plassering som tradisjonelle takluker.
- i) Vinduene skal beholde sin originale utforming. Løse utenpåliggende vindussprosser og tilsvarende falske løsninger tillates ikke.
- j) Eksteriørmessige endringer skal forelegges fylkeskonservatoren i Aust-Agder for uttalelse før behandling.

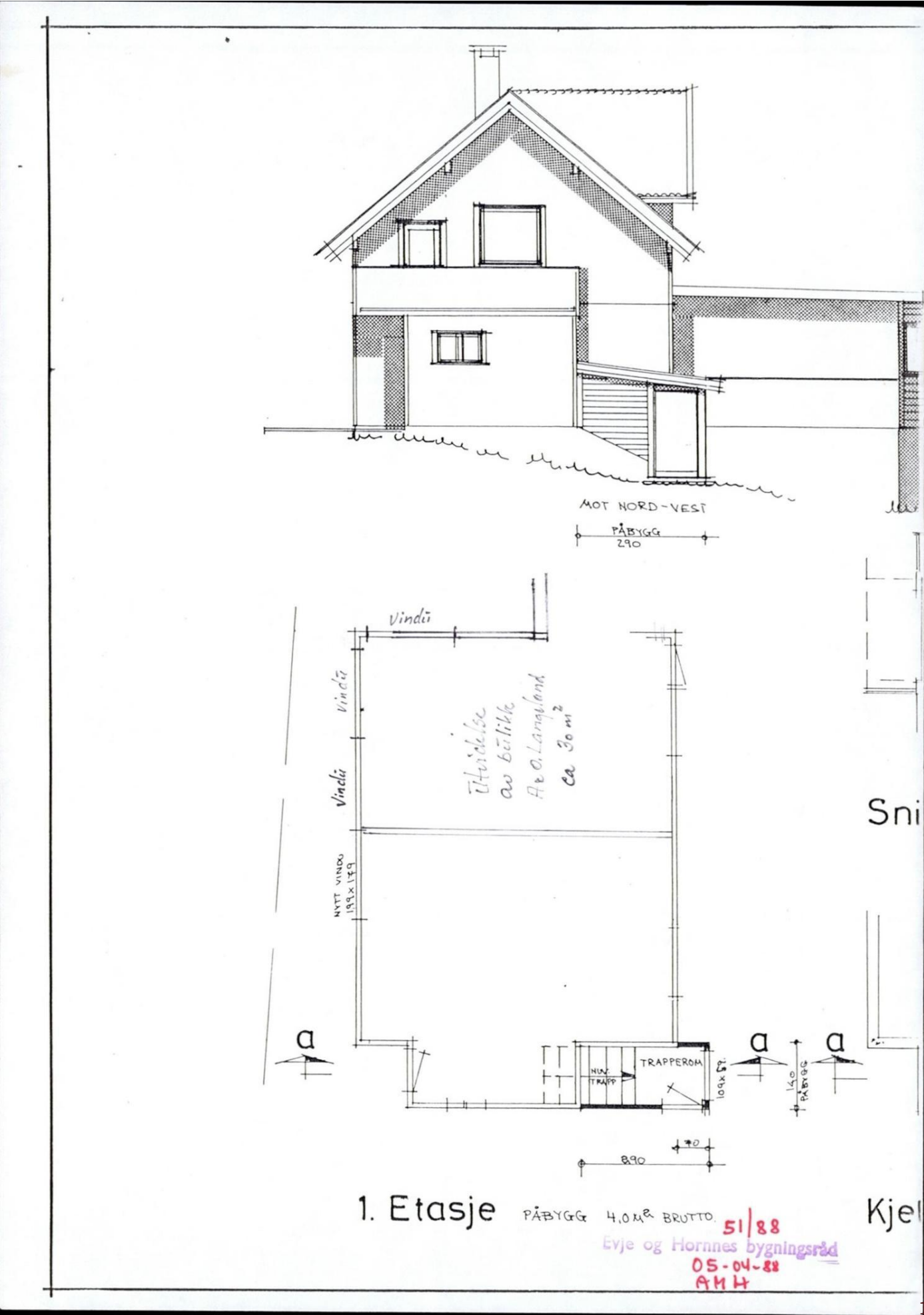
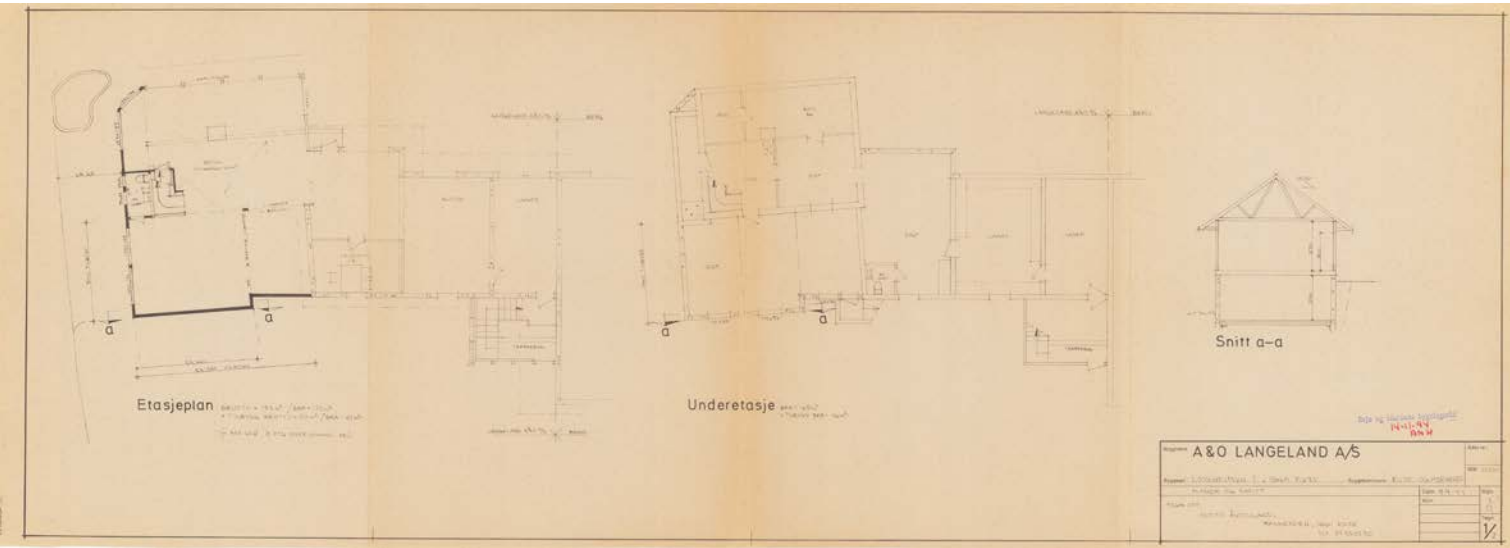
§ 6 Rekkefølgebestemmelser

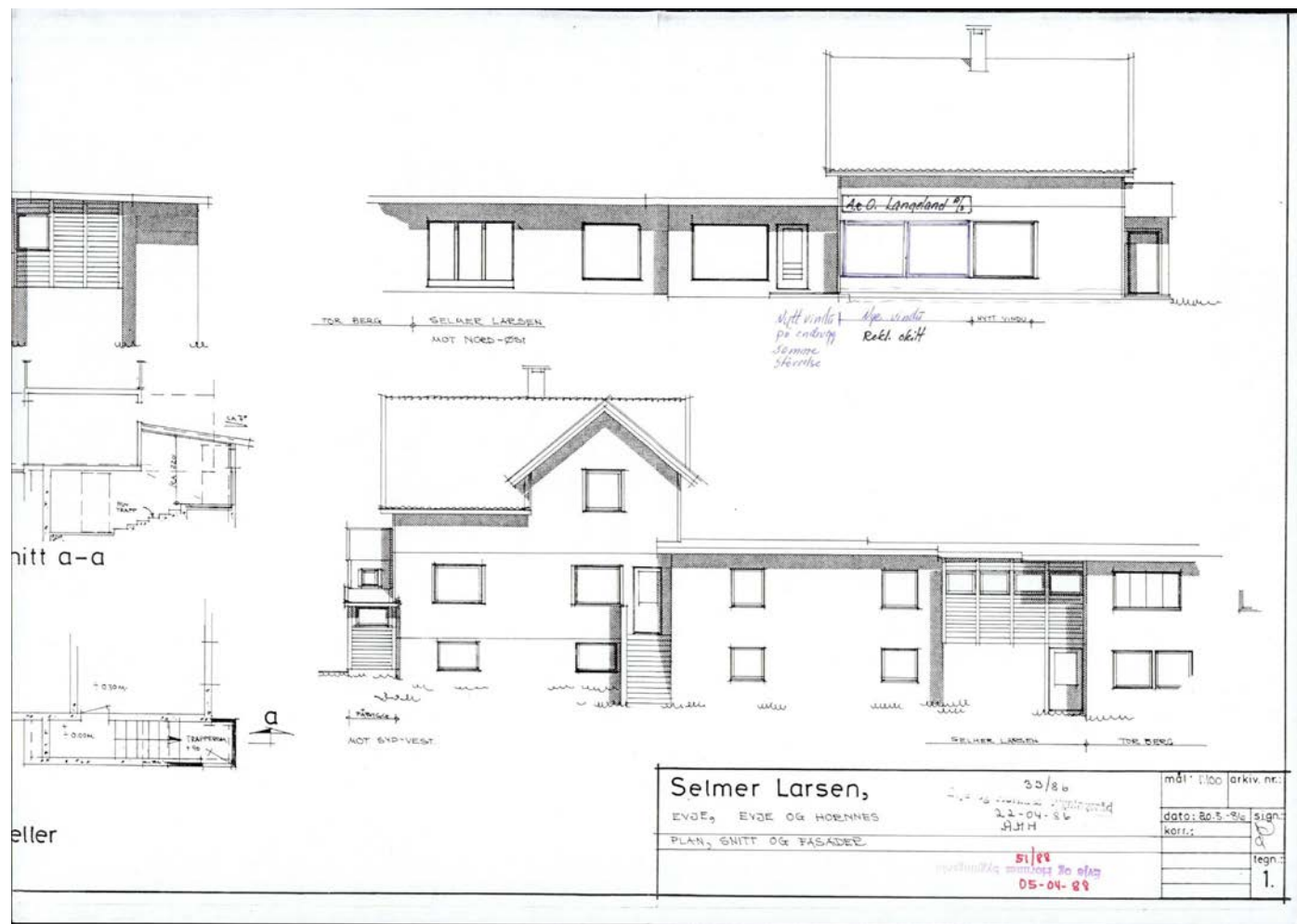
- a) Før bestående bussterminal i område B/F/K2 kan bebygges eller nyttes til andre formål skal det være etablert bussterminal annetsteds.
- b) Ved utvikling av boligområde B5-B7 skal bestående avkjørsler til gnr 50 bnr 84, gnr 50 bnr 135, gnr 50 bnr 188 og gnr 50 bnr 319-320 stenges og omlegges til ny atkomstvei gjennom boligfeltet.
- c) Før bygging av rundkjøring i Arendalskrysset skal det utarbeides en detaljreguleringsplan for området.











OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkianlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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.

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

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

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at 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 Uglands veg 2
4735 EVJE

Meglerforetak: Aktiv Sørlandet
Saksbehandler: Tommy Svendsen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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 salgsoppgave 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: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre