

aktiv.



Taubanegata 24A, 4735 EVJE

Evje - Strøken selveierleilighet i 1 etg. Sentralt beliggende nær sentrum.BØR SEES !!



Eiendomsmegler

Tommy Svendsen

Mobil 464 32 223

E-post tommy.svendsen@aktiv.no

Aktiv Sørlandet

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 200 000,-
Total ink omk.: Kr 2 200 000,-
Selger: Torgeir Besteland
Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2011
BRA-i/BRA Total 62/67 kvm
Tomtstr.: 1413.3 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Felleskostnad : Kr. 1000,- pr.mnd
Gnr./bnr. Gnr. 50, bnr. 92
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1408240206

Evje - Strøken selveierleilighet sentralt beliggende nær sentrum. BØR SEES !!

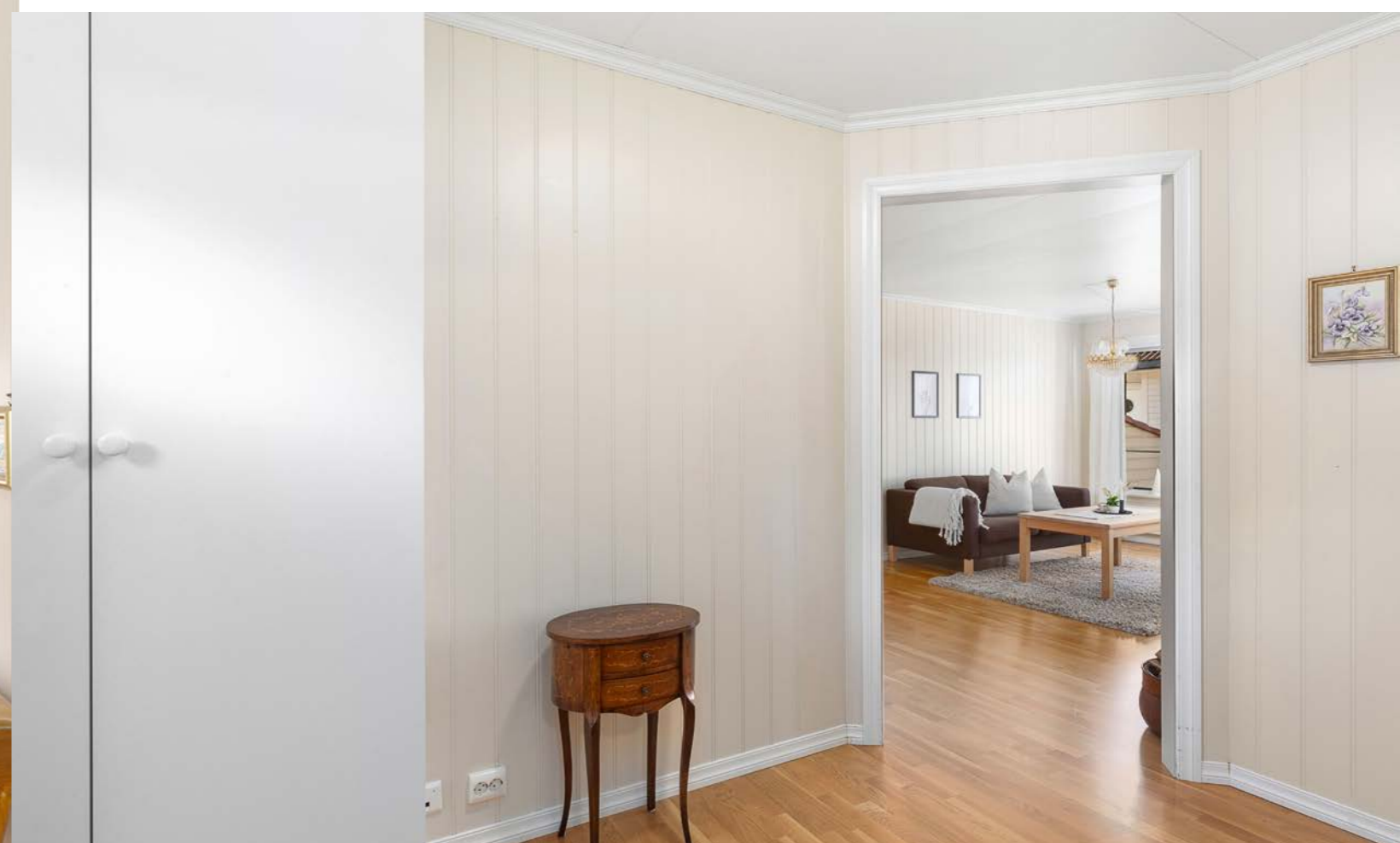
Vi har en lettstelt leilighet i første etasje for salg i Evje sentrum. Leiligheten er fra 2011 og har gjennomgående god standard. Bygningen fremstår som godt vedlikeholdt i et veldrevent sameie. Leiligheten er på bakkeplan med trappefri adkomst og inneholder: Stor entre/ gang med garderobeskap. Stor stue med vedovn og utgang til terrasse. Kjøkken med plass til et lite spisebord. Det er åpen løsning mellom stue og kjøkken. Bad/ wc med dusj og opplegg for vaskemaskin. 2 soverom. Det medfølger også en utvendig bod. Eiendommen er fellestomt som er hovedsakelig asfaltert, og leiligheten har sin egen terrasse som er overbygd. Leiligheten ligger litt tilbaketrukket fra den travleste delen av Evje sentrum. Her er gangavstand til de fleste fasiliteter i sentrumsområdet. Velkommen!

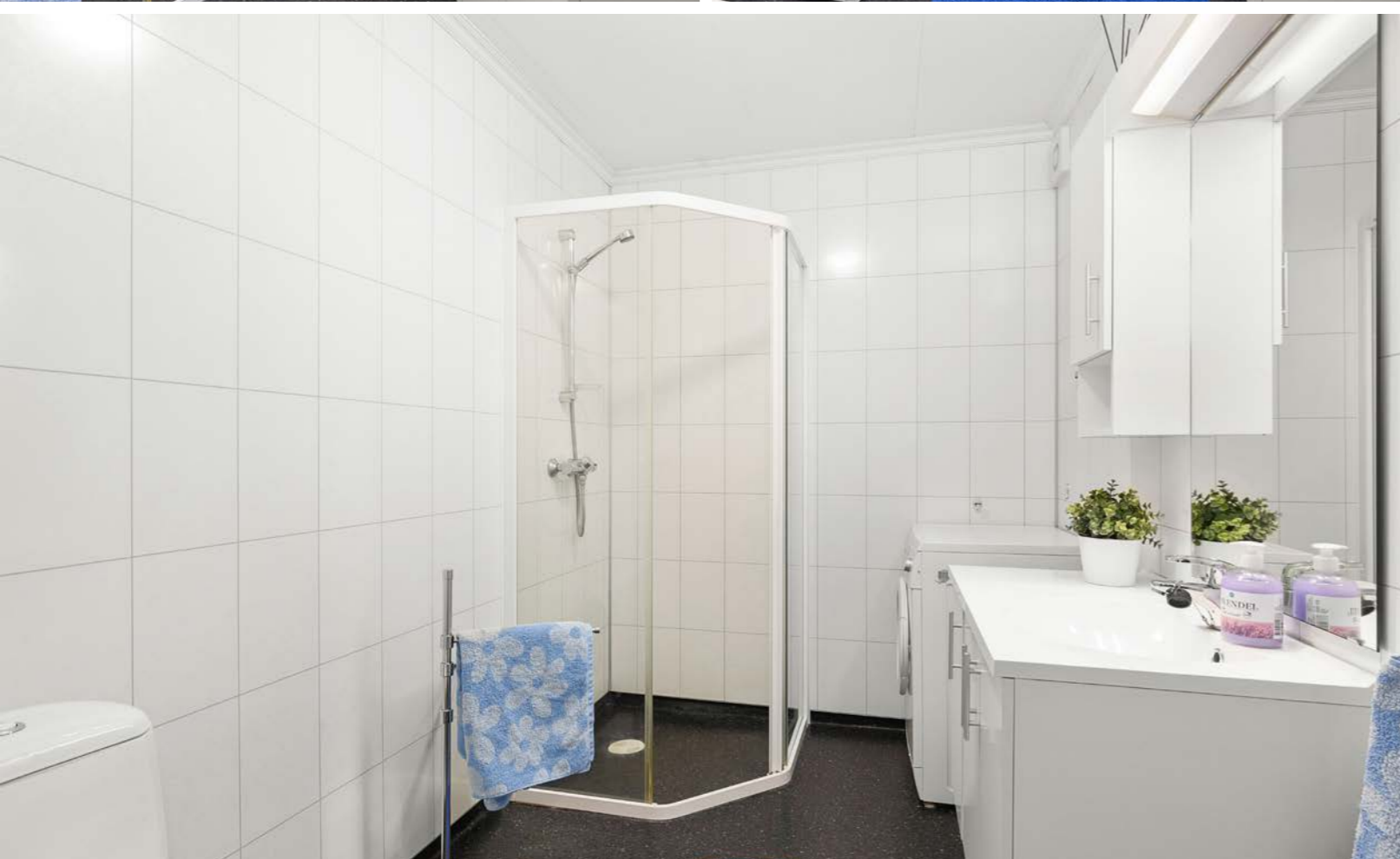


Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	16
Tilstandsrapport	21
Nabolagsprofil	126
Forbrukerinformasjon	136
Budskjema	137

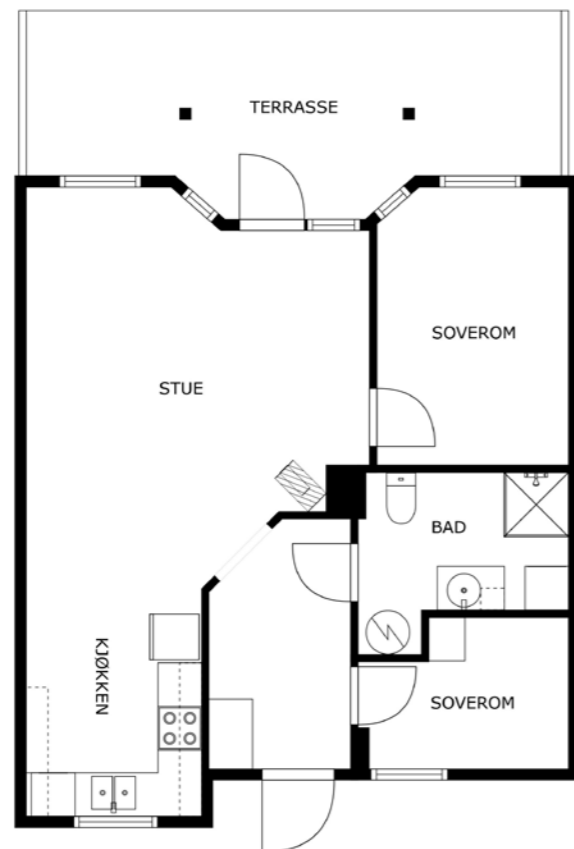






Leilighet

1. etasje



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

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







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: 62 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 67 m²

TBA: 17 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 62 m² Gang, stue/ kjøkken, bad/ vaskerom og

2 soverom.

BRA-e: 5 m² Utvendig bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje: 17 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1413.3 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt som er asfaltert og har parkeringsmuligheter. Leiligheten har egen terrasse som er overbygd.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Evje sentrum med gangavstand til alle fasiliteter.

Leiligheten ligger i første etasje med enkel og grei adkomst.

I området er det boliger, forretninger og kontorer.

Eiendommen ligger litt tilbaketrukket i forhold til den mest trafikkerte delen av sentrum.

Adkomst

Ved innkjørsel til Evje sentrum ved Nils Heglands veg, ta inn på Alfred Uglands veg, for deretter og ta til venstre på Taubanegata. Følg denne til du får eiendommen på venstre side.

Se skilting fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Sentrumsbebyggelse med boliger, butikker og kontorer.

Barnehage/Skole/Fritid

BARNEHAGER:

Babuschka barnehage : 0.9 km

Oddeskogen barnehage: 1.7 km

Hornnes barnehage: 3.6 km

SKOLER:

Evje barneskule: 1.3 km

Evje ungdomsskule: 1.2 km

Setesdal vgs avd. Hornnes: 3.5 km

KVS - Bygland: 34.8 km

Skolekrets

Evje

Offentlig kommunikasjon

BUSS:

Evje sentrum: 0.3 km

Bygningssakkyndig

Torleif Fjellestad

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i tre.

Innhold

Vi har en leilighet i første etasje for salg i Evje sentrum.

Leiligheten er fra 2011 og har gjennomgående god standard. Bygningen fremstår som godt vedlikeholdt i et veldrevent sameie. Leiligheten er på bakkeplan med trappefri adkomst og inneholder:

Stor entre/ gang med garderobeskap. Stor stue med vedovn og utgang til terrasse. Kjøkken med plass til et lite spisebord. Det er åpen løsning mellom stue og kjøkken. Bad/ wc med dusj og opplegg for vaskemaskin. 2 soverom. Det medfølger også en utvendig bod.

Eiendommen er fellestomt som er hovedsakelig asfaltert, og leiligheten har sin egen terrasse som er overbygd.

Leiligheten ligger litt tilbaketrukket fra den travleste delen av Evje sentrum. Her er gangavstand til de fleste fasiliteter i sentrumsområdet.

Dette er en leilighet som passer alle aldersgrupper.

Velkommen!

Standard

Leiligheten er leilighet og ligger i første etasje/ på bakkeplan uten trappefri adkomst. Her er gjennomgående god standard.

Inneholder:

Entre/ gang.

Takess, malte veggplater og parkett på gulvet.

Stort inngangsparti med garderobeskap.

Stue:

Takess, malte veggplater og parkett på gulvet.

Stor stue med vedovn. Her er utgang til terrasse.

Kjøkken:

Takess, malte veggplater og parkett på gulvet.

Praktisk kjøkken med god benk- og skaplass. Det er plass til et lite spisebord, og kjøkkenet har åpen løsning til stue.

Bad/ wc:

Takess, våtromsplater på vegger og belegg på gulvet med varmekabler.

Pent og romslig bad med dusj på gulv, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Soverom 1:

Takess, malte veggplater og parkett på gulvet.

Stort hovedsoverom med god plass for dobbeltseng.

Soverom 2:

Takess, malte veggplater og parkett på gulvet.

Mindre soverom med garderobeskap.

Det medfølger en utvendig bod.

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 TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Innvenvendige overflater - 2:

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Vindusforing ved kjøkkenbenken har svellet noe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskiftning av denne foringen må vurderes.

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

Pipe og ildsted:

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/ feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Varmtvannstank:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Det er mulig å parkere på egen eiendom.

Energi

Oppvarming

Vedovn i stue og varmekabler på bad/ wc.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 200 000

Info kommunale avgifter

Fakturert beløp 2023:

Avløp 4 700,00 kr

Renovasjon 4 010,00 kr

Vann 2 728,01 kr

Sum 11 438,01 kr

Formuesverdi primær år 2022

Kr 469 923

Formuesverdi sekundær år 2022

Kr 1 785 708

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

63

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 50, bruksnummer 92, seksjonsnummer 1 i Evje og Hornnes kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 18.01.2012.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

18.01.2012.

Vei, vann og avløp

Det er privatvei frem til sameiet.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som er regulert til bolig/ forretning og kontor.

Delareal 1 413 kvm

Områdeplan Evje sentrum.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen.

Tilstandsrapport

📍 Taubanegata 24 A, 4735 EVJE
🏠 EVJE OG HORNNES kommune
gnr. 50, bnr. 92, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 11.10.2024

Rapportdato: 18.10.2024

Oppdragsnr.: 20127-1749

Referansenummer: QI5962

Autorisert foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad

Vår ref: Torgeir Besteland



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

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.

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig.

Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

05.11.2024

Norsk takst

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



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

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

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

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.

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



Rapportansvarlig



Torleif Fjellestad

Uavhengig Takstingeniør

torl-fj@online.no

900 65 203



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2011

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Alle vinduer er i fra byggeåret og har utvendige løse sprosser.

Åpne vinduer er av type toppsving og større vindu med fast karm i stue.

Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på vinduer.

Hoveddør med glass, balkongdør med middels høy brystning og en utvendig boddør.

Større terrasse nær bakkenivå med skillevegg ut i fra stue.

Normalt vedlikehold må beregnes på terrasse med tilhørende deler.

[Gå til side](#)

INNVENDIG

Gulv: Parkett.

Himling: Takess himlingsplater.

Vegger: Panelingsplater.

De fleste overflater har vanlig normal slitasje ut i fra alder på disse.

Støpte gulv med overliggende flytende parkettgulv. Det er ikke foretatt noen form for lydmålinger i mellom etasjer. (boenheter) Ble målt en mindre høydeforskjell på 7 mm, målt igjennom hele stuen.

Leiligheten har elementpipe, vedovn og en sotluke i stue.

Innerdører av type formpresset hvit med fire spegler.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad/vaskerom:

Overflater i fra byggeåret.

Våtromsplater på vegger og takess plater i himling.

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har elektriske varmekabler.

Synlig vinylbelegg som tettesjikt og det er to sluker i rommet.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte med en kanal som er ført igjennom soverommet.

Hulltaking er foretatt fra soverommet i mot dusjhjørne, uten å påvise unormale forhold.

Måleresultat: Under 8 vektprosent.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Parkettgulv, panelingsplater og takess himlingsplater.

Innredning type hvit med stor spegel i fronter.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med tilhørende fordelerskap.

Det er mest sannsynlig avløpsrør av støpejern i denne type bygning.

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskapet er plassert på ene soverommet og har merkede kurser. Det meste av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil. Spørsmål til eier er ikke besvart, da dette er et dødsbo.

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

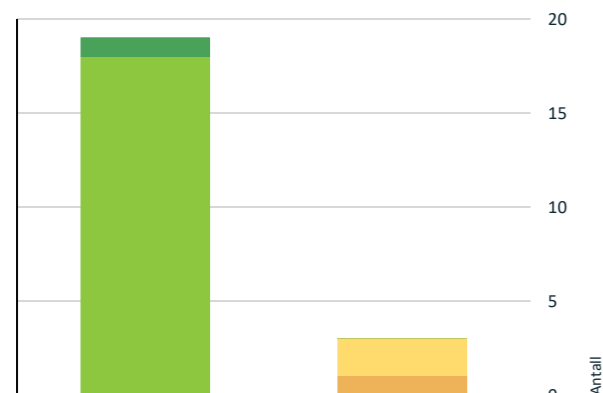
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Inntegnet bod/soverom er i bruk som soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved utarbeidelse av tilstandsrapport for leiligheter i en større bygning i et sameie er ikke utvendige deler med felles ansvar tatt med i rapporten. Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2011

Standard

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

Vedlikehold

Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

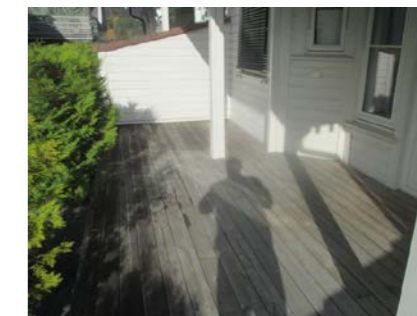
Alle vinduer er i fra byggeåret og har utvendige løse sprosser. Åpne vinduer er av type toppsving og større vindu med fast karm i stue. Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på vinduer.

TG 1 Dører

Hoveddør med glass, balkongdør med middels høy brystning og en utvendig boddør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Større terrasse nær bakkenivå med skillevegg ut i fra stue. Normalt vedlikehold må beregnes på terrasse med tilhørende deler.



Deler av terrassen.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Parkett.
Himling: Takess himlingsplater.
Vegger: Panelingsplater.
De fleste overflater har vanlig normal slitasje ut i fra alder på disse.

TG 2 Overflater - 2

Vindusforinger.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Vindusforing ved kjøkkenbenken har svullet noe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskiftning av denne foringen må vurderes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpte gulv med overliggende flytende parkettgulv. Det er ikke foretatt noen form for lydmålinger i mellom etasjer. (boenheter)
Ble målt en mindre høydeforskjell på 7 mm, målt igjennom hele stuen.

TG 2 Pipe og ildsted

Leiligheten har elementpipe, vedovn og en sotluke i stue.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Vedovn i stue.



Sotluke.

TG 1 Innvendige dører

Innerdører av type formpresset hvit med fire spegler.

VÅTROM

FØRSTE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og takess plater i himling.

FØRSTE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har elektriske varmekabler.

FØRSTE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig vinylbelegg som tettesjikt og det er to sluker i rommet.



Sluk ved bereder.



Sluk i dusjhjørne.

FØRSTE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.



Innredning.

FØRSTE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte med en kanal som er ført igjennom soverommet.

Tilstandsrapport

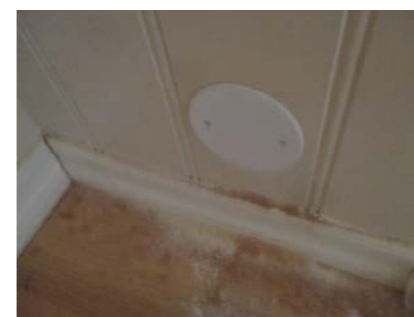


Vifte i veggen.

FØRSTE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverommet i mot dusjhjørne, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: Under 8 vektprosent.



Hulltaking i fra soverom i mot dusjhjørne.

KJØKKEN

FØRSTE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Parkettgulv, panelingsplater og takess himlingsplater. Innredning type hvit med stor spegel i fronter.

FØRSTE > STUE/KJØKKEN

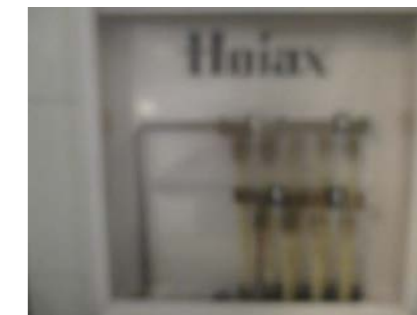
TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med tilhørende fordelerskap.



Fordelerskap på bad/vaskerom.



Innvendig stoppekran med vannmåler.

TG 1 Avløpsrør

Det er mest sannsynlig avløpsrør av støpejern i denne type bygning.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Bereder er plassert på bad/vaskerom.

⚡ TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en 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 på ene soverommet og har merkede kurser. Det meste av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil. Spørsmål til eier er ikke besvart, da dette er et dødsbo.

Generelt om anlegget

1. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

3. 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
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



Sikringsskapet er plassert på ene soverommet.

⚠ TG 0 Branntekniske forhold

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.

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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



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. Areal et gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

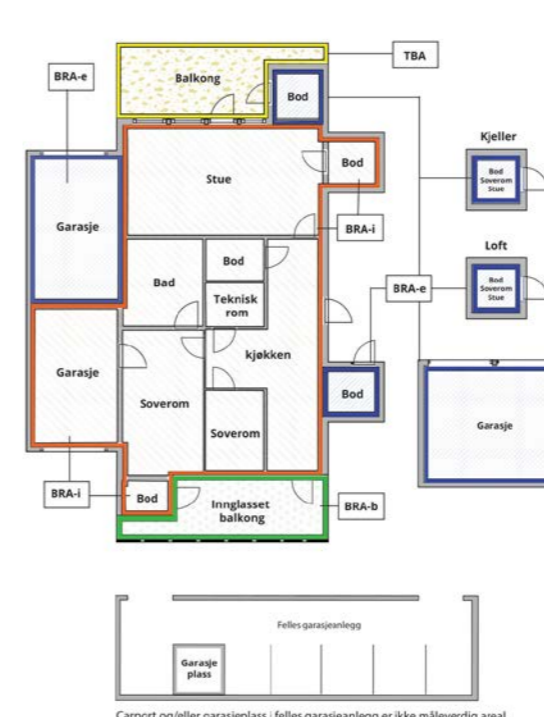
Hva er måleverdig areal?

Areal et 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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Første	62	5		67	17
SUM	62	5			17
SUM BRA	67				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Første	Gang, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2	Utvendig bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Inntegnet bod/soverom er i bruk som soverom.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM (m ²)	S-ROM (m ²)
Boligbygg med flere boenheter	62	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.10.2024	Torleif Fjellestad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4219 EVJE OG HORNNES	50	92		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Taubanegata 24 A							
Hjemmelshaver							
Besteland Ingebjørg							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 400 000	2011

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.10.2024		Finnes ikke		Nei
Tegninger	01.09.2005		Gjennomgått	40	Nei
Infoland.no	14.10.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	14.10.2024		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuksøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/Q15962>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

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:

- 1. 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
- 2. SAMFERDSELSANLEGG** (pbl § 12-5)
Veg
Gang/ sykkelveg
Annen veggrunn
Parkeringsplasser
- 3. LANDBRUKS-, NATUR og FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT** (pbl § 12-5)
Friluftsområde
- 4. 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:

- 1. FARESONER**
Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- 2. 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 veier. 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 gruvehistorie 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 tomte/ 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 II

- 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 tilstrekkelig 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

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

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

- 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
- 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.
- 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.
- Større fasader skal arkitektonisk brytes ned slik at volumet fremstår i mer småskala form.
- 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
- 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

- 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.
- Eiendom gnr 50 bnr 217 kan benytte gang/ sykkelveg som adkomst til eiendommen.
- Areal innen frisiktsoner skal holdes fri for vegetasjon eller innretninger som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegareal.
- 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

- Områdene skal benyttes til interne turveier.
- 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

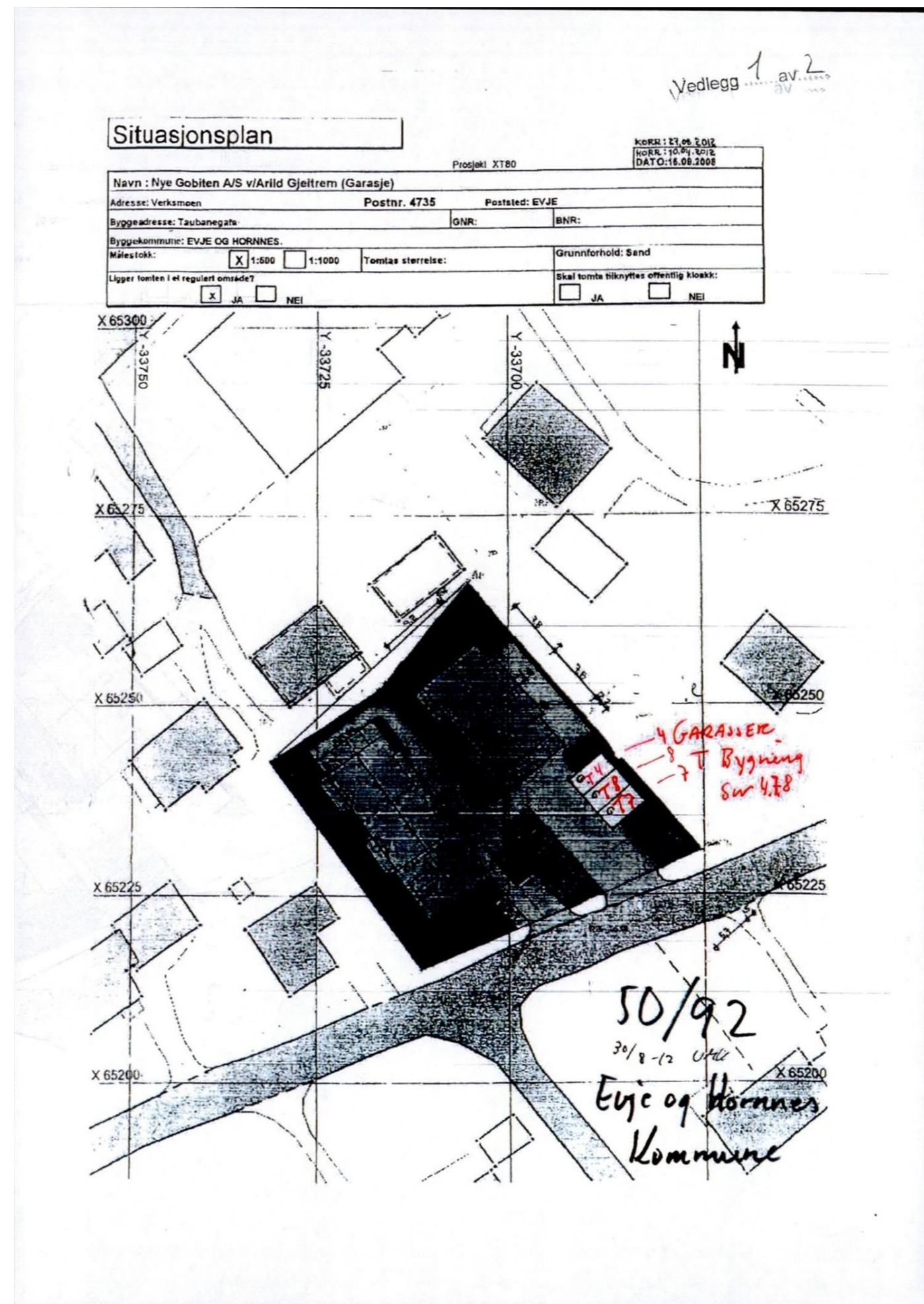
- a) Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan for område B 7 skal "hensynssone fare" videreføres og gis utfyllende bestemmelser.

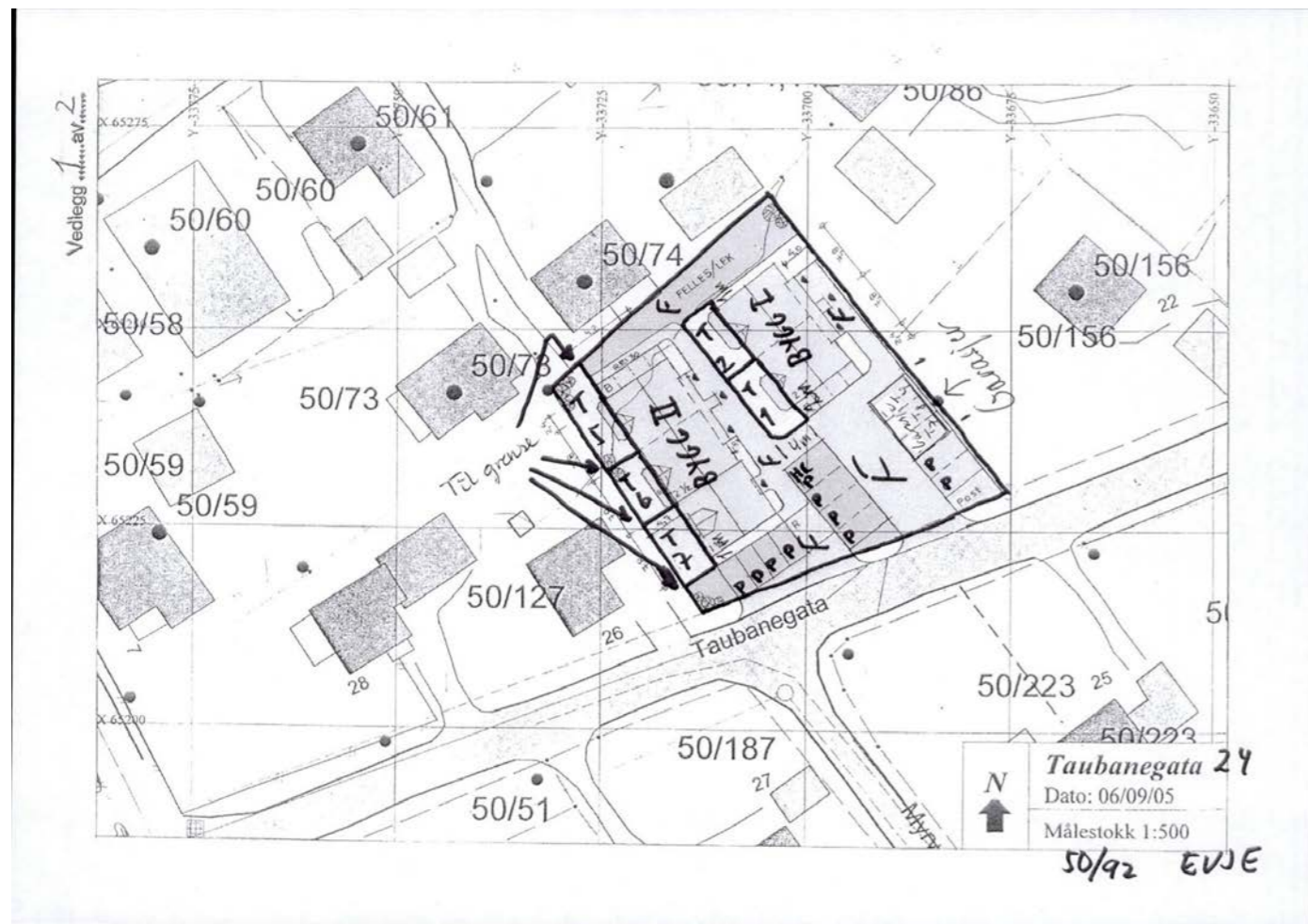
§ 5.2. Bevaringsområde – Dølen Hotel

- 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 taktekkning 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.





EVJE OG HORNNES KOMMUNE
Evjemoen



4735 Evje

Deres ref.:

Vår ref.:
Sak/dok.: 1101759 / 594203
Ark.:

Dato:
27.07.2007

RETUR AV TINGLYST DOKUMENT

Vedlagt returneres mottatt dokument seksjonering som er tinglyst med dokumentnummer 594203 / 2007.

Statens kartverk
Tinglysingen

STATENS KARTVERK EIENDOM
Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverkstvn. 21 - Postadresse: 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 88 00 - Telefaks: 32 11 88 01 - E-postadresse: tinglysing@statkart.no
Organisasjonsnummer: 971 040 238





Konsmo Fabrikker AS
Gyldenløvesgate 31
4614 Kristiansand S

Vår ref:
2005/563

Saksbeh:
Olav Morten Heggland, ☎ 37 93 23 34

Arkivkode:
50/92/114

Dato:
18.01.2012

Anmodning om ferdigattest. Ferdigattest - etter pbl. Av 14. juni 1985 nr 77 med endringer, sist ved lov av 28.juni 1996 nr. 55, §93

Tillatelse er gitt 16.06.2006, i sak 2005/563 ,midlertidig brukstillatelse for tiltaket er gitt. Ferdigrapport er mottatt.

Dette gjelder ferdigattest for alle seksjoner 1-4.4-mannsbolig.Taubanegata.

Byggested: Gnr 50 , bnr 92 ,
Tiltakshaver: OG biten v/Arild Gjeitrem, Verksmoen, 4735 Evje,
Ansvarlig søker: Konsmo Fabrikker AS, Gyldenløvesgate 31, 4614 Kristiansand S,

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjonen for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller medhold av plan- og bygningsloven.

Bygning eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl §93). Bruksendring krever særlig tillatelse.

Med hilsen

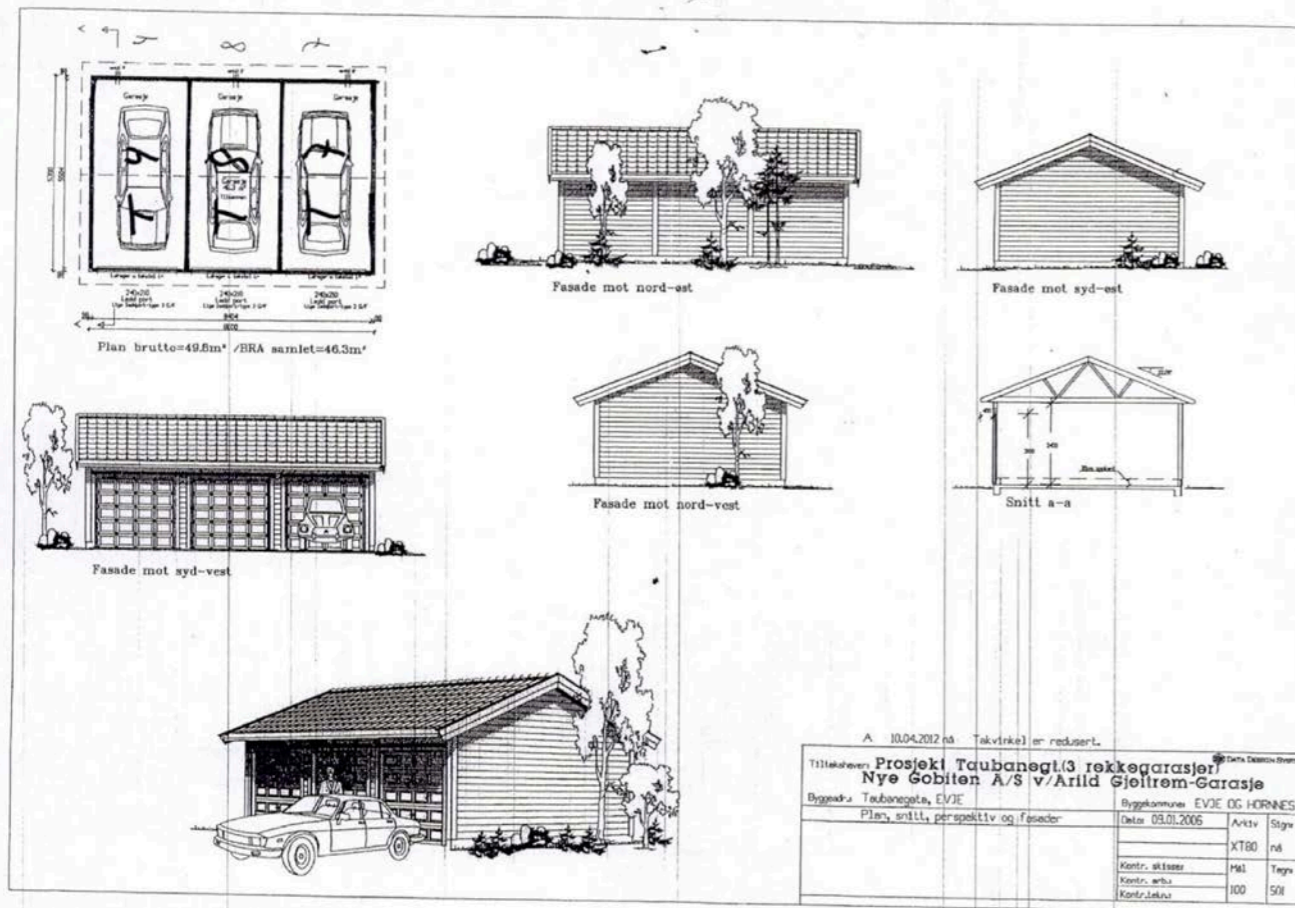
Olav Morten Heggland
Olav Morten Heggland
ingeniør

Postadresse:
Postboks 85
4733 Evje

Telefon: 37 93 23 00
Telefaks: 37 93 23 48

Bankgiro: 2901 07 40264
Postgiro: 0802 56 36 105
Org.nr: 964 966 109

Vedlegg 2 av 2



12/702



Kartverket

EVJE OG HORNNES KOMMUNE
EVJEMOEN
4735 EVJE

Deres ref.:

Vår ref.:
Sak/dok.: 6526697/59437

Dato:
25.01.2013

Retur av tinglyst dokument

Vi returnerer med dette dokumentet som er tinglyst med dokumentnummer 59437/2013.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing – fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: 3507 Hønefoss
Telefon: 08700 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 601404036
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964966109	EVJE OG HORNNES KOMMUNE	Evjemoen, 4735 EVJE

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
994856502	TAUBANEGT 24		Taubanegata 24, 4735 EVJE

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0937	50	92

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Hilde Inge Hval

**Vedtekter For
Taubanegata 24
vedtatt i sameiemøte den.....**

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

§ 1. EIENDOM – FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) omfatter eiendommen:
Taubanegata 24 gnr. 50 bnr. 92 i **Evje og Hornnes kommune**.
Sameiets navn er: **Taubanegata 24**

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 9 seksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

§ 3. STYRET

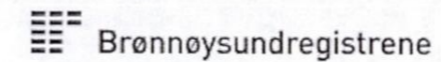
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 3 personer, en leder og to medlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

§ 4. GENERELLE PLIKTER

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

Evje den 27.06.2007



Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret

Organisasjonsnummer: 994 856 502
Navn/foretaksnavn: TAUBANEGT. 24
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Forretningsadresse: Taubanegata 24
4735 EVJE
Kommune: EVJE OG HORNNES
Postadresse: -
Registrert i Enhetsregisteret: 08.12.2009
Stiftelsesdato: 23.07.2007
Kontaktperson: Gry Malene Refsnes
Vedtektsfestet formål: Eierseksjonssameie.
Virksomhet/art/bransje: Eierseksjonssameie.
Særlige opplysninger: Registrert i Foretaksregisteret
Styre:
Styrets leder: Connie Barthold
Styremedlem: Glenn Cato Christensen
Gry Malene Refsnes
Kjell Vegusdal
Signatur: Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Underenhet(er): -

Nytt søk

Flere opplysninger om enheten:

Opplysningene over er bare et utvalg av de opplysningen Brønnøysundregistrene har om enheten du har søkt på. Ytterlige opplysninger er tilgjengelige både på nett og papir.

- [Utskrifter og attester](#) - informasjon som kan bestilles og som leveres i post eller på faks.(Gebyr)
- [Kunngjøringer](#) - oversikt over kunngjøringer fra Brønnøysundregistrene. (Ikke gebyr)
- [Oppgaveplikter](#) - oversikt over enhetens oppgaveplikter. (Ikke gebyr)
- [Foretaksopplysninger](#) - Foretaksopplysninger - gjennom European Business Register (EBR) får du

**Vedtekter For
Taubanegata 24
vedtatt i sameiemøte den.....**

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

§ 1. EIENDOM – FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) omfatter eiendommen:
Taubanegata 24 gnr. 50 bnr. 92 i **Evje og Hornnes kommune**.
Sameiets navn er: **Taubanegata 24**

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 9 seksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

§ 3. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 3 personer, en leder og to medlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

§ 4. GENERELLE PLIKTER

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

Evje den 27.06.2007



Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 601404036
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964966109	EVJE OG HORNNES KOMMUNE	Evjemoen, 4735 EVJE

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
994856502	TAUBANEGT 24		Taubanegata 24, 4735 EVJE

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

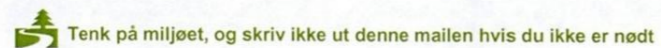
Knr	Gnr	Bnr
0937	50	92

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

Mobil: 90 91 65 07
E.post: derese@online.no

Postadresse:

DeReSe
Kirkeveien 85
4580 Lyngdal



Fra: Jan Hornung [<mailto:jan.hornung@e-h.kommune.no>]

Sendt: 7. januar 2013 23:28

Til: 'derese@online.no'

Emne: Begjæring om reseksjonering av 50/92.

Det vises til begjæring om seksjonering. I begjæringen er det opplyst at eneste endring i reseksjoneringen er etablering av garasje som tilleggsareal bygg for tre seksjoner.

Gjeldende seksjonering har imidlertid ingen tilleggsareal grunn, kun fellesareal, og ønskede tilleggsareal grunn må følgelig oppmåles før begjæringen kan tinglyses.

Med vennlig hilsen

Jan Hornung

DeReSe

Konsulent Sverre Grindheim

Evje og Hornnes kommune
Oppmålingsavd.
Evjemoen
4735 Evje

Lyngdal 03.12.12

Vedlagt oversendes begjæring om reseksjonering av gnr. 50 bnr. 92 Evje og Hornnes.

Reseksjoneringen innebærer.

Nybygde garasjer på fellesareal blir tilleggsdeler til snr. 4,7,8.

Ingen endringer for øvrig.

Faktura bes merket **Tingberget 18,20,22,24** og sendt:

Nye Go`Biten AS
V/ Arild Gjeitrem
Verksmoen
4735 Evje

Vennligst returner tinglyst begjæring til fakturaadresse.

Med vennlig hilsen



Sverre Grindheim

Vedlegg:
Begjæringer 3stk
Tegninger 3 sett
Vedtekter

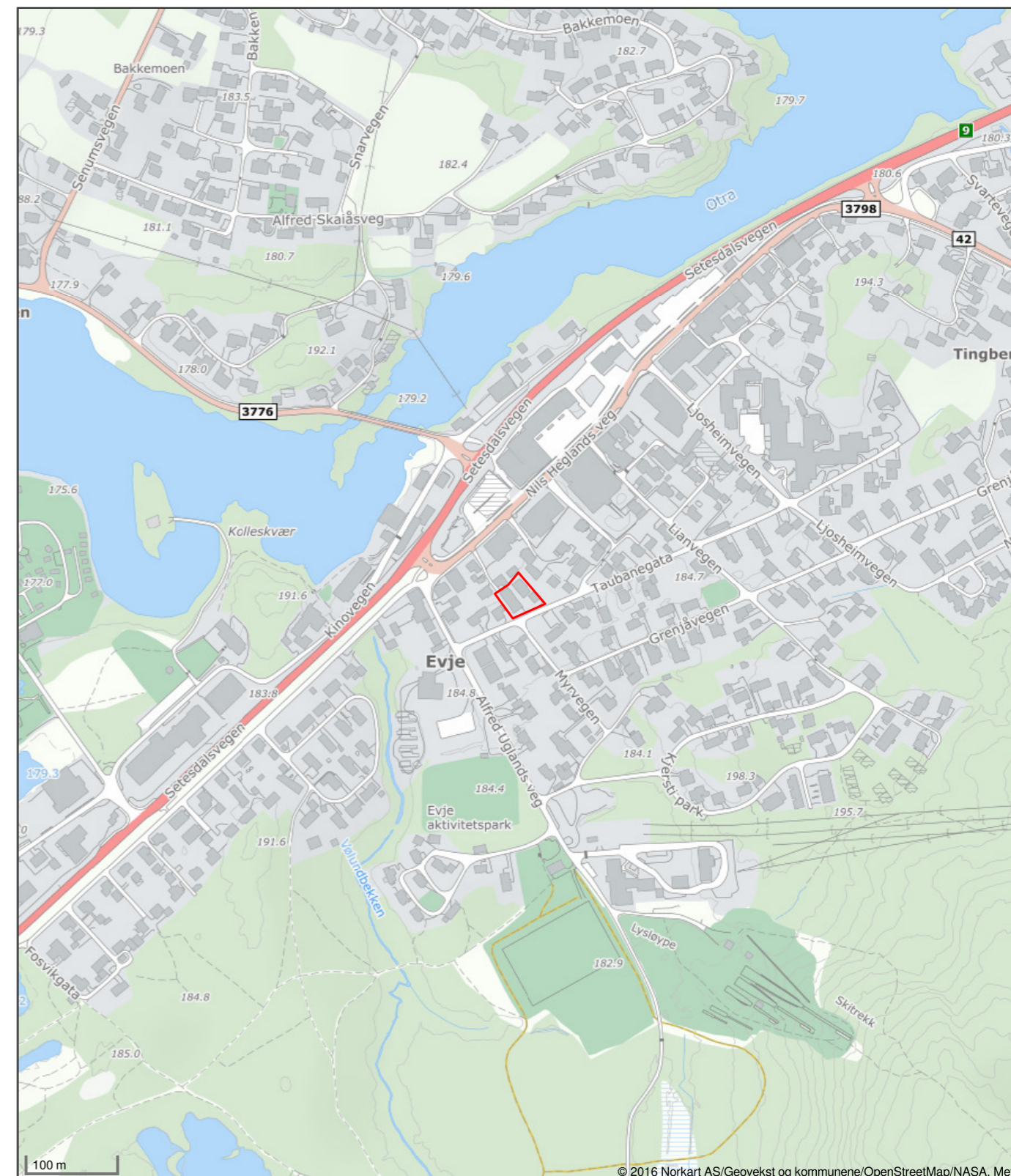
DeReSe Kirkeveien 85, 4580 Lyngdal Tlf. 38 34 72 82 Faks. 38 33 21 00 Mobil. 90 91 65 07
derese@online.no Foretaksnr. 984 739 362 MVA
Giro: Sparebank1 SR-Bank konto. 3126 21 02575

12/3361

MOTTATT
04. DES. 2012



Oversiktskart for eiendom 4219 - 50/92//



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

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 (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	19.07.2007	Arealmerknader	
Oppdatert dato	11.01.2024	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	63/664		

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	50/92, 50/92/0/1, 50/92/0/2, 50/92/0/3, 50/92/0/4, 50/92/0/5, 50/92/0/6, 50/92/0/7, 50/92/0/8, 50/92/0/9
Seksjonering Reseksjonering	16.01.2013 16.01.2013	12/702 12/702	Sendt til tinglysing 16.01.2013	
Seksjonering Seksjonering	19.07.2007			50/92, 50/92/0/1

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BESTELAND INGEBJØRG F291026****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Taubanegata 24A	H0101	50/92/0/1	63	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Taubanegata 24 A

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	19253767		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Ferdigattest (FA)	18.01.2012

1: Bygning 19253767: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Ferdigattest 18.01.2012

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	286
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	286
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	286
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	02.05.2006	02.05.2006
Igangsettingstillatelse	02.05.2006	02.05.2006
Midlertidig brukstillatelse	28.04.2009	14.05.2009
Ferdigattest	18.01.2012	19.01.2012

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Taubanegata 24A	H0101	50/92/0/1	63	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	34	0	34	0	0	0
H02	2	126	0	126	0	0	0
H01	2	126	0	126	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 50/92

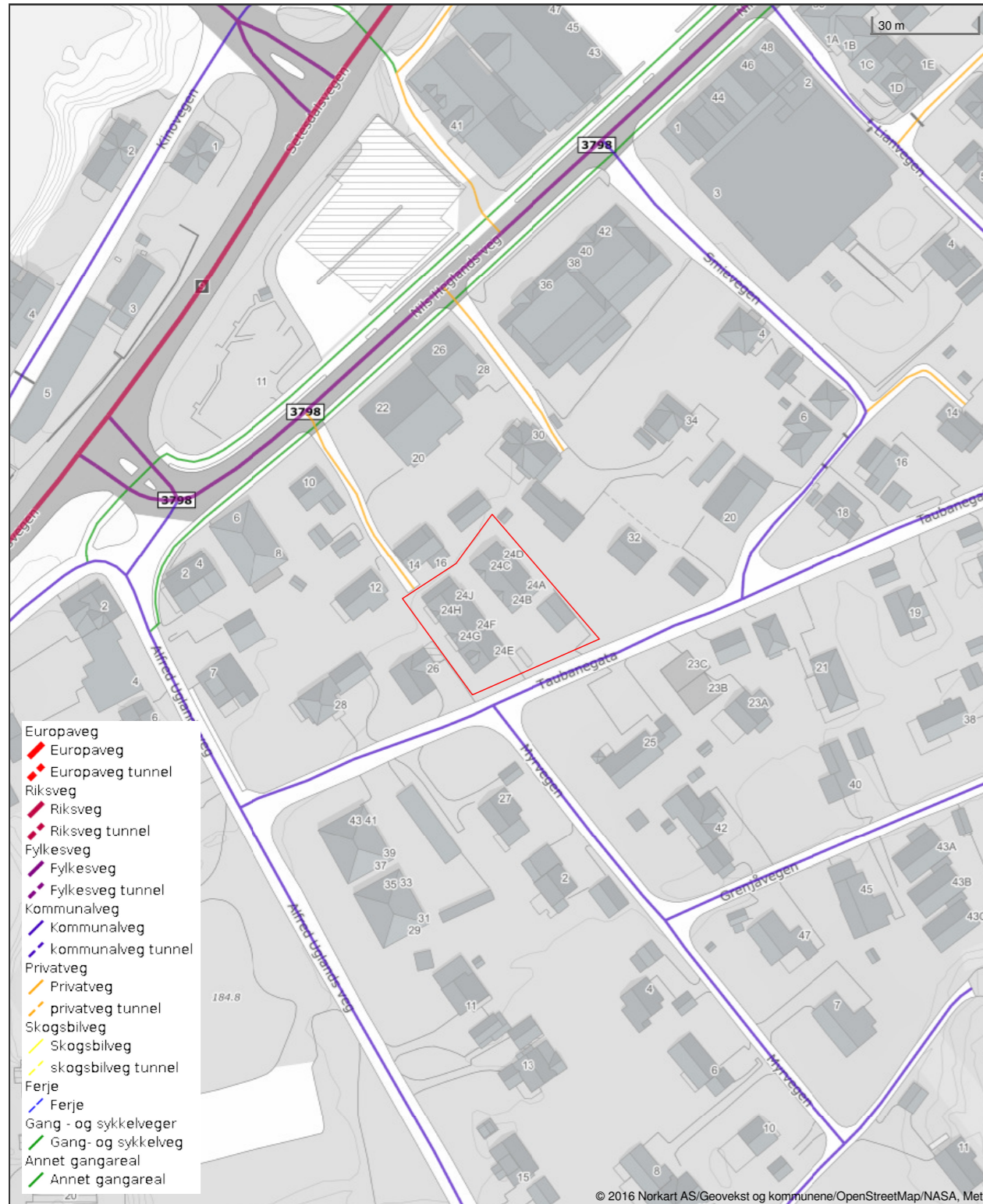
Bruksnavn	BIRKELAND	Beregnet areal	1413.3
Etablert dato	11.03.1918	Historisk oppgitt areal	1414,4
Oppdatert dato	11.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Bruk av grunn	()	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- 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:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6494487.5	430566.5		Ja	1413.3	

Vegstatuskart for eiendom 4219 - 50/92//



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

Eiendomskart for eiendom 4219 - 50/92//1



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 - hjelpепunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet | | ⊙ Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 413,30 m ²	Arealmerknad	
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord 6494487,5 Øst 430566,5

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6494469,84	430551,31	11 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,92	
2	6494485,19	430587,52	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	39,33	
3	6494502,84	430572,9	11 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,92	
4	6494521,11	430557,83	11 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,68	
5	6494507,15	430547,05	11 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,64	
6	6494497,59	430531,8	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	18,00	



Ortofotorapport for eiendom 4219 - 50/92//







EVJE OG HORNNES KOMMUNE
Evjemoen

4735 Evje

Deres ref.:

Vår ref.:

Dato:

Sak/dok.: 1101759 / 594203

27.07.2007

Ark.:

RETUR AV TINGLYST DOKUMENT

Vedlagt returneres mottatt dokument seksjonering som er tinglyst med dokumentnummer 594203 / 2007.

Statens kartverk
Tinglysingen

STATENS KARTVERK EIENDOM

Tinglysing - fast eiendom

Besøksadresse: Kartverkstvn. 21 - Postadresse: 3507 Hønefoss

Telefon: 32 11 88 00 - Telefaks: 32 11 88 01 - E-postadresse: tinglysing@statkart.no

Organisasjonsnummer: 971 040 238





Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE
Telefon: 37 93 23 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	92	Festenr.		Seksjonsnr.	1
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	---

Bruksenhetld	68226474	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	19253767	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Taubanegata 24A, 4735 EVJE

Situasjon

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

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetld 68226474

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.

Reguleringsplankart

UTM-32

Eiendom: 50/92/0/1
 Adresse: Taubanegata 24A
 Utskriftsdato: 07.10.2024
 Målestokk: 1:1000

©Norkart 2024
 Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

Utskriftsdato: 07.10.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Evje og Hornnes kommune

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	92	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Taubanegata 24A, 4735 EVJE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Avløp	4 700,00 kr
Renovasjon	4 010,00 kr
Vann	2 728,01 kr
Sum	11 438,01 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

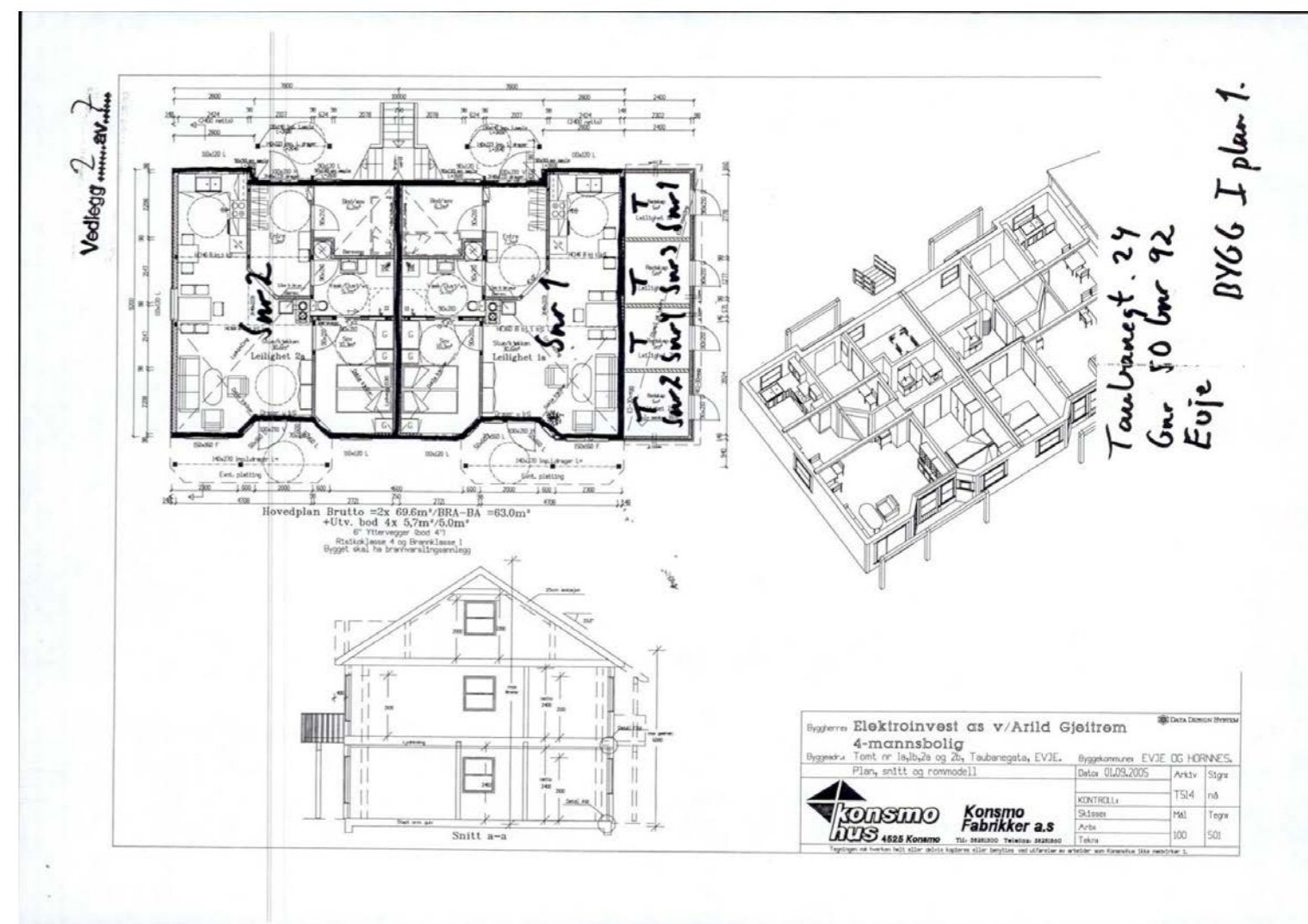
Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnem.gebyr vann	1 stk	2 190,00 kr	1/1	0 %	2 190,00 kr	1 642,50 kr
Å konto vann	33 m3	19,69 kr	1/1	0 %	649,69 kr	487,27 kr
Abonnem.gebyr avløp	1 stk	4 230,00 kr	1/1	0 %	4 230,00 kr	3 172,50 kr
Å konto avløp	33 m3	34,31 kr	1/1	0 %	1 132,31 kr	849,23 kr
Std Renovasjon	1 stk	4 010,00 kr	1/1	0 %	4 010,00 kr	3 007,50 kr
			Sum		12 212,00 kr	9 159,00 kr

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

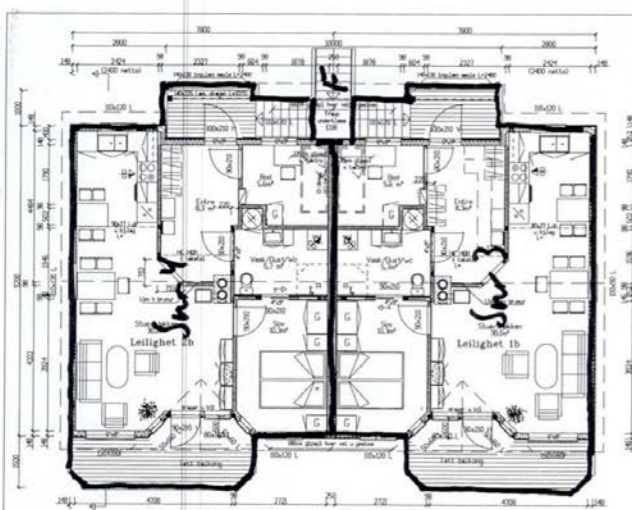
Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Vedlegg 3



2.Etg. Brutto = 2x 69.6m²/BRA-BA = 63.0m² (+bod på h.plan)

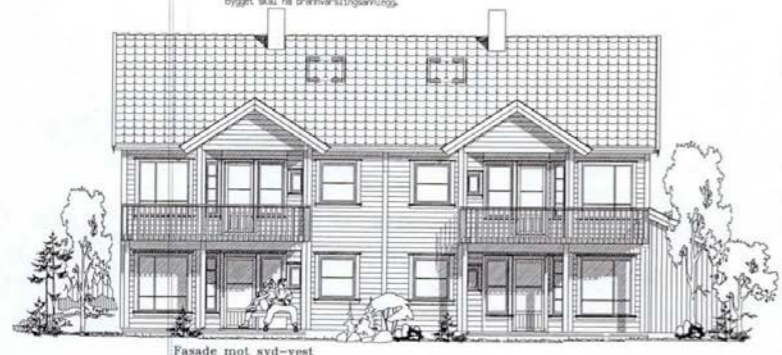
6" Yttervegger, Sodd 4" i
Risteklasse 4/Sovrklasse 1
Bygget skal ha brannvarslingssystem.



Fasade mot nord-øst



Fasade mot syd-øst



Fasade mot syd-vest

Byggherren: **Elektroinvest as v/Arild Gjøitrem** (Data: Datasystemet)

Byggeskrivning: **4-mannsbolig**

Byggeskrivning: Tomt nr 1a/1b/2a og 2b, Taubanegata, EVJE. Byggekommunen: EVJE OG HORNES.

Plan: Zetlg og fasader

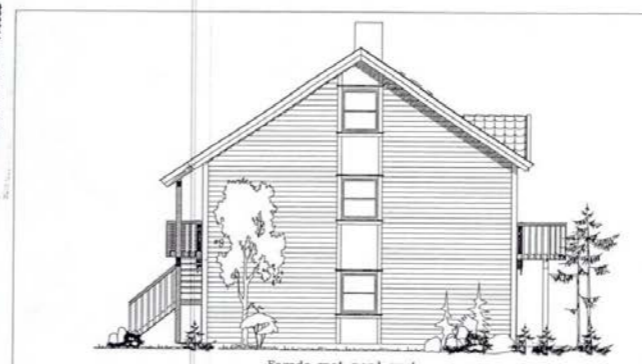
KONTROLL	TS/4	rd
Skisse	PM	Tegne
Arbe	100	502
Tekst		

konsmo hus 4528 Konsmo Tlf: 3848000 Taksatt: 3848000

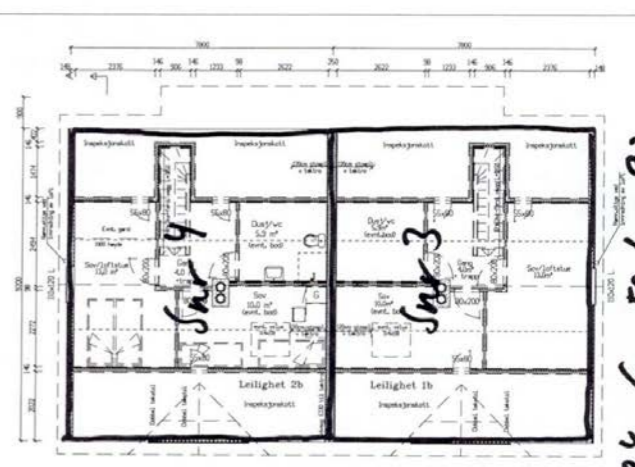
Konsmo Fabrikker a.s

Taubanegt 24
Gnr 50 bnr 92
Evje
BYGG I plan 2

Vedlegg 4



Fasade mot nord-vest



Loft m alt løsninger BRA = 2x 28.8m²/BA = 2x 17.3m²
(Utenredet loft)
Risteklasse 4/Sovrklasse 1
Bygget skal ha brannvarslingssystem.

Byggherren: **Elektroinvest as v/Arild Gjøitrem** (Data: Datasystemet)

Byggeskrivning: **4-mannsbolig**

Byggeskrivning: Tomt nr 1a/1b/2a og 2b, Taubanegata, EVJE. Byggekommunen: EVJE OG HORNES.

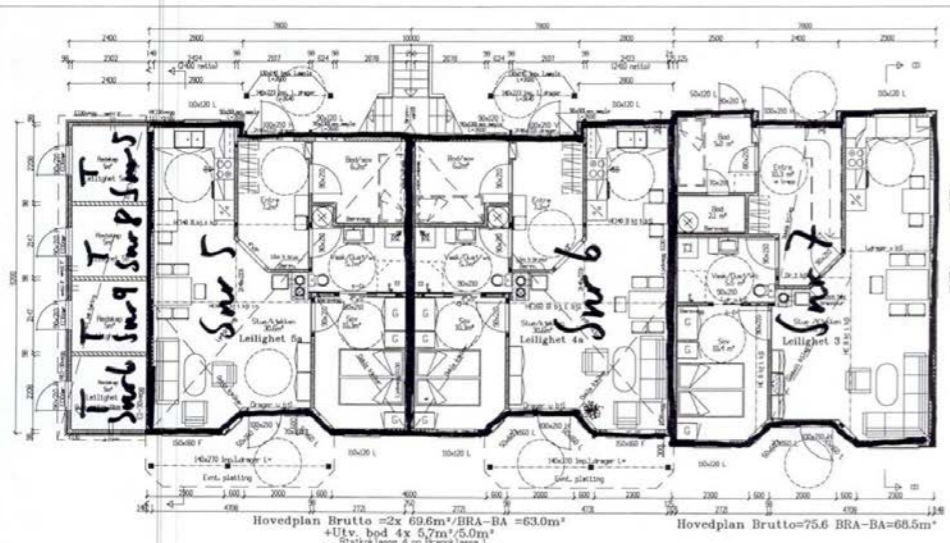
Plan: Loftplan, fasade og perspektiv

KONTROLL	TS/4	rd
Skisse	PM	Tegne
Arbe	100	503
Tekst		

konsmo hus 4528 Konsmo Tlf: 3848000 Taksatt: 3848000

Konsmo Fabrikker a.s

Taubanegt 24 Gnr 50 bnr 92
Evje
BYGG I plan 3



Taubangt. 24
 Gar 10 bnr 92
 Evje
 BYGG II plan 1

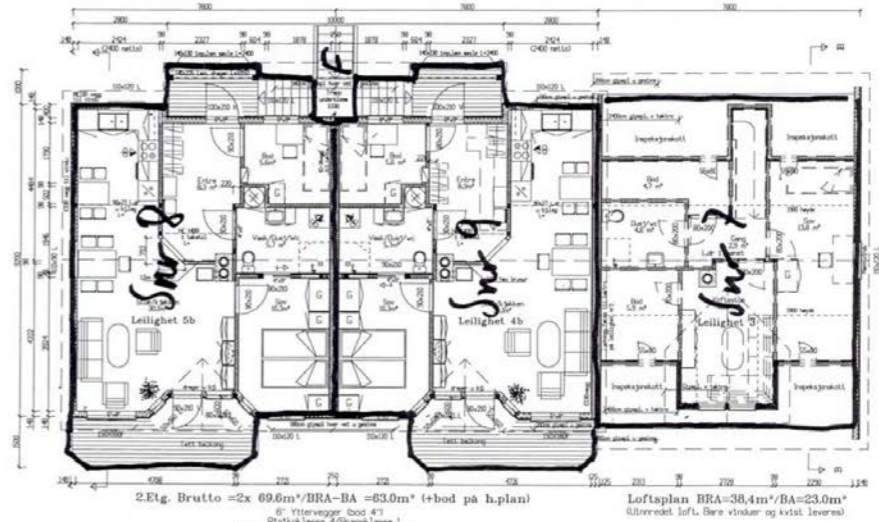


Byggeren Elektroinvest as v/Arild Gjøitrem
 4-mannsbolig
 Byggeskr. Tomt nr 3/4, 4, 5a og 5b, Taubangt. EVJE, Byggekommunen EVJE OG HORNES.
 Plan og snitt

Dato: 01.05.2005 Arkiv: Stg
 KONTROLL: TSJG rø
 Skisse: PML Tegn
 Arke: 100 SOI
 Tekst:

Konsmo hus 4525 Konsmo TEL: 9840000 TAILOR: BERGHO
Konsmo Fabrikker a.s

Tegningen er løynt rett eller delvis kopiert eller benyttet, med utførelse av arbeidet, som Konsmo hus vedtar.



Taubangt. 24
 Gar 10 bnr 92
 Evje
 BYGG II plan 2

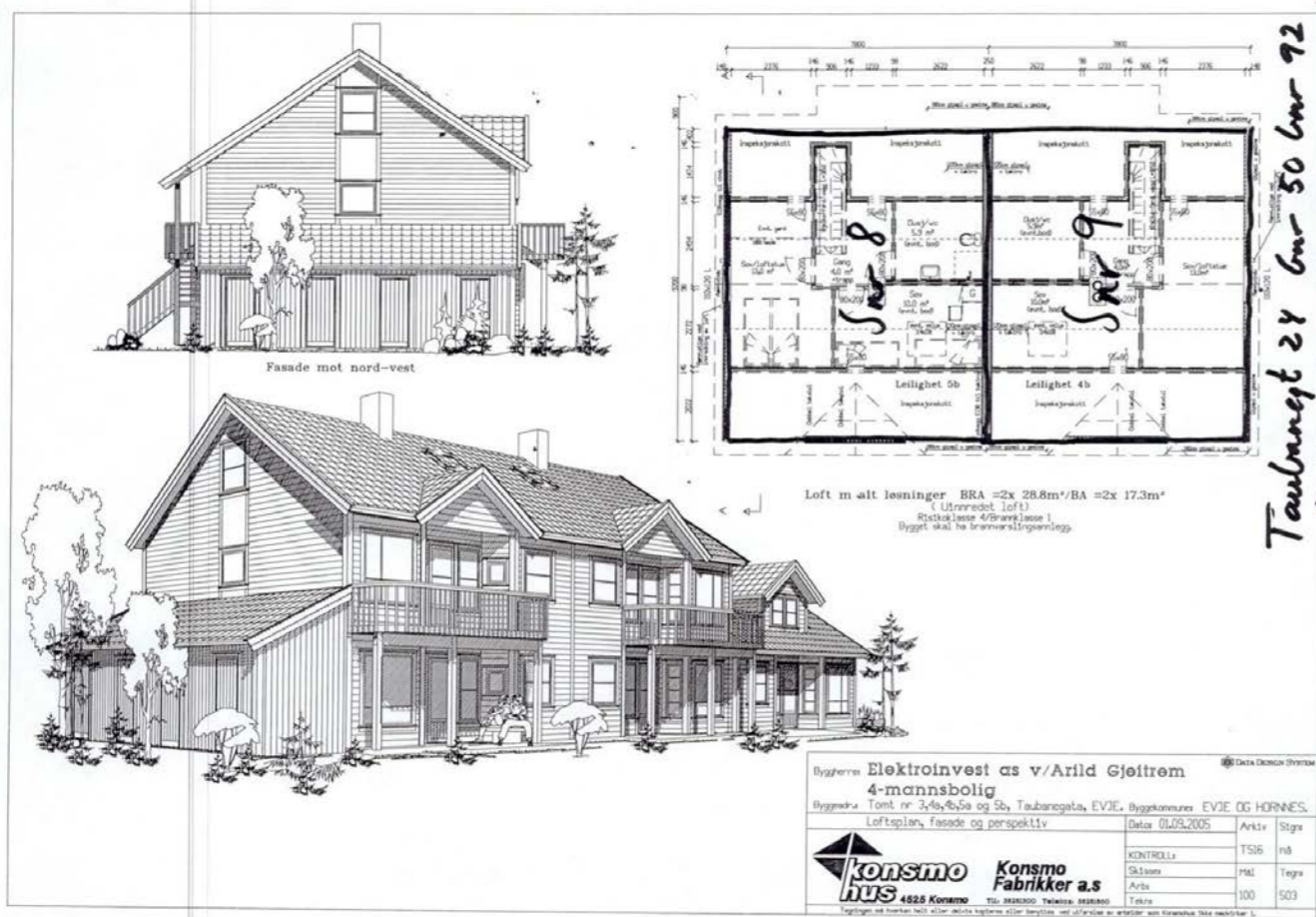


Byggeren Elektroinvest as v/Arild Gjøitrem
 4-mannsbolig
 Byggeskr. Tomt nr 3/4, 4, 5a og 5b, Taubangt. EVJE, Byggekommunen EVJE OG HORNES.
 Plan og fasade

Dato: 01.05.2005 Arkiv: Stg
 KONTROLL: TSJG rø
 Skisse: PML Tegn
 Arke: 100 SOI
 Tekst:

Konsmo hus 4525 Konsmo TEL: 9840000 TAILOR: BERGHO
Konsmo Fabrikker a.s

Tegningen er løynt rett eller delvis kopiert eller benyttet, med utførelse av arbeidet, som Konsmo hus vedtar.



Byggherren	Elektroinvest as v/Arild Gjeitrem	Dato	01.05.2005	Arkiv	Stige
Byggherrens	4-mannsbolig	KONTROLL	TS16	rø	
Byggherrens	Tomt nr 3/4b, 4/5a og 5b, Taulanget, EVJE, Byggekommunen EVJE OG HORNNES.	Sjått	MI	Tegne	
	Loftplan, fasade og perspektiv	Arbe	100	503	
		Tekst			



Konsmo Fabrikker a.s.



Konsmo Fabrikker AS
Gyldenløvesgate 31
4614 Kristiansand S

Vår ref:
2005/563-14

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

Arkivkode:
50/92/114

Dato:
15.05.2006

Søknad om igangsettelse, gbr 50/92,114 etter pbl. Av 14. juni 1985 nr 77 med endringer, sist ved lov av 28.juni 1996 nr. 55, §93

SAKSOPPLYSNINGER

Søknad om igangsettingstillatelse for oppføring av leilighetsbygg.

Byggested: Gnr 50, bnr 92,114,
Tiltakshaver: GO`biten v/Arild Gjeitrem, Verksmoen, 4735 Evje,
Ansvarlig søker: Konsmo Fabrikker A/S, Gyldenløvesgate 31, 4614 Kristiansand S,

- Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i hht. plan- og bygningslovens § 94.3. Det er innkommet bemerkninger til saken.

BYGNINGSMYNDIGHETENS KOMMENTAR

Plangrunnlag og utforming.

Plan- og bygningsloven § 93

Reguleringsplan Evje Sentrum

Ansvarsfordeling.

Postadresse:
Postboks 85
4733 Evje

Telefon: 37 93 23 00
Telefaks: 37 93 23 48

Bankgiro: 2901 07 40264
Postgiro: 0802 56 36 105
Org.nr: 964 966 109

Mesta AS: UTF/KUT Grunnarbeider og stikkledninger. Tiltaksklasse 1.
Mur-Kompaniet: UTF/KUT Jackon ringmur, støpt plate, støpt badegulv 2. plan m/membran, Icopal elementpipe, plating ved adkomst.
Ragnar Aas A/S: PRO/KPR Prosjektering og kontroll av innvendig sanitæranlegg med tilhørende rørsystemer, klasse 1.
UTF/KUT Utførelse av og kontroll av utførelsen for innvendig sanitæranlegg med tilhørende rørsystemer, klasse 1.

Kontrollplaner/kontrollform:

Dokumentert egenkontroll

VEDTAK

I henhold til plan- og bygningslovens § 93 gis det tillatelse for oppføring av leilighetsbygg på gnr 50 bnr. 92,114 i samsvar med innsendt søknad på følgende vilkår :

- 1.Søknad om ansvarsrett for Mesta AS godkjennes, har sentral godkjenning.
- 2.Søknad om ansvarsrett for Mur-Kompaniet godkjennes, har sentral godkjenning.
- 3.Søknad om ansvarsrett for Ragnar Aas AS godkjennes, har sentral godkjenning.

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.

Midlertidig brukstillatelse kan utstedes når kvittert kontrollplan for utførelsen er innsendt og godkjent av bygningsmyndighetene.

Vedtaket er klagbart i henhold til plan- og bygningslovens § 15 og forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremsettes skriftlig innen 3 uker etter at vedtak er fattet.

Med hilsen

Olav Morten Heggland
Olav Morten Heggland
ingeniør



Saksframlegg

Evje og Hornnes kommune

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
18/06	Teknisk-, næring- og miljøstyret	24.02.2006

Evje Sentrum - regulering

Rådmannens forslag til vedtak:

TNM-styret i Evje og Hornnes kommune midlertidig forbud mot deling og bygging, i henhold til plan- og bygningsloven § 33, for en del av reguleringsplanen Evje Sentrum. Området som omfattes av dette vedtaket er vist på vedlagt kart.

Rådmannen gis pålegg om å annonsere og informere om dette vedtaket, i henhold til vedtekter.

Saksprotokoll i Teknisk-, næring- og miljøstyret - 24.02.2006

Behandling:

Rådmannens tilråding ble enstemmig vedtatt.

Vedtaket:

TNM-styret i Evje og Hornnes kommune vedtar midlertidig forbud mot deling og bygging, i henhold til plan- og bygningsloven § 33, for en del av reguleringsplanen Evje Sentrum. Området som omfattes av dette vedtaket er vist på vedlagt kart.

Rådmannen gis pålegg om å annonsere og informere om dette vedtaket, i henhold til vedtekter.

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Overordnet ønsket utvikling i en kommune styres gjennom kommuneplanen og dens arealdel. For mer detaljert styrt utvikling innenfor et geografisk begrenset område har vi reguleringsplaner. En reguleringsplan gjelder foran kommuneplanens arealdel i de geografiske områder der det finnes begge deler. Dette fordi den er mer detaljert og stedtilpasset.

I henhold til veileder T 1381 fra miljøverndepartementet, skal man i en reguleringsplan ta høyde for utviklingen i en tiårsperiode.

Gjeldende reguleringsplan for Evje sentrum er vedtatt i 1996. I kommuneplanens arealdel fra 2004, er deler av dagens boligområder i Evje sentrum lagt ut til framtidig næringsområde. Dette for å imøtekomme områder for å utvide næringsområder i Evje på. Prosjektet "Evje som handels- og regionsenter" som Evje Utvikling AS kjører på oppdrag for Evje og Hornnes kommune, munner naturlig ut i et forslag på hvordan man ser for seg utviklingen av Evje i framtiden. Formannskapet i Evje og Hornnes kommune har gjennom en næringspolitisk diskusjon for kommunen kommet fram til at handelssentrumet Evjes trenger ekspansjonsareal. Alle disse momentene tilsier at reguleringsplanen for Evje sentrum bør tas opp til revisjon. Enhetsleder vil faktisk gå så langt å si at det ligger flere klare føringer på at vi *må* gjøre det!

Formelt grunnlag

Plan- og bygningsloven § 33
Kommuneplanens arealdel vedtatt juni 2004

Vurderinger og konsekvenser

En revisjon av reguleringsplanen for Evje sentrum er tids- og ressurskrevende. Ved revisjon av en reguleringsplan kan man derfor risikere at vi har en reguleringsplan som hjemler en utbygging som ikke er i samsvar med den utviklingen som man ønsker. Et verktøy for å unngå en slik effekt er plan- og bygningsloven § 33 "Midlertidig forbud mot deling og byggearbeid". Innføring av et slikt bygge- og delingsforbud kan gjøres gjennom enkeltvedtak fattet av det faste utvalget for plansaker (hos oss TNM-styret). Det man gjør ved innføring av et slikt vedtak er at tiltak som nevnt i §§ 81, 86a, 86b og 93 ikke settes i gang før reguleringsspørsmålet er endelig avgjort. Det samme gjelder andre tiltak som vil kunne vanskeliggjøre planlegging eller gjennomføring av planen. Dette høres dramatisk ut. TNM-styret kan likevel gi tillatelse til tiltak som ikke vil vanskeliggjøre den tenkte revisjonen av reguleringsplanen. Det er TNM-styret som må gjøre den vurdering i fra sak til sak. Dette vil derfor føre til en økning av politiske saker innenfor fagfeltet. Dette fordi at i praksis alle søknader innefor dette geografiske området har blitt behandlet delegert tidligere, ut fra føringer gitt i reguleringsplan.

Dette vil føre til lengre saksbehandlingstid for beboere og næringsdrivende innefor dette geografiske området. Dette er et ufravikelig faktum.

Et slikt bygge- og delingsforbud er i gyldig i to år, eller inntil ny reguleringsplan er på plass. Dersom et slikt forbud blir innført, har man derfor indirekte vedtatt at reguleringsplanen skal revideres. Dette har økonomiske konsekvenser. Hvor mye dette dreier seg om er på skrivende tidspunkt uvisst, men administrasjonen må få et overslag på dette og innarbeide det i framtidige budsjett og økonomiplaner.

Spørsmålet man må stilles dersom man ønsker å innføre et slikt forbud, er i hvilken geografisk utstrekning man skal innføre et slikt forbud. Dersom man legger føringer som kommuneplanens arealdel gir til grunn, bør området omfatte "kvartalet" mellom Alfred Uglandsvei, Taubanegata, Ljosheimveien og Fylkesvein gjennom sentrum. Det er vel innenfor deler av dette området man ser for seg utvikling der det er viktig å unngå annen byggeaktivitet i tiden fram til revisjon av reguleringsplanen. Det er allikevel viktig at man ikke tar med for lite område i en slik forbuds – sone. Administrasjonen velger derfor å tilrå at man også innlemmer deler av det vi i dag oppfatter som sentrum i denne sonen og områder

ned til Otra. Ikke fordi man ser for seg stor revisjon på arealbruken her, mer endrede bestemmelser i knyttet til dem.

Administrasjonens forslag til avgrensning på dette arealet inntegnet på kart følger vedlagt saken.

Konklusjon

For å skaffe oss selv et pusterom i forhold til utvikling i Evje sentrum innføres det midlertidig forbud på deling og bygging, i påvente av revisjon av reguleringsplanen.

Rådmann

Vedlegg:

* kart som viser områdeavgrensning.

Andre dokumenter i saken:



Saksframlegg

Evje og Hornnes kommune

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
61/06	Teknisk-, næring- og miljøstyret	16.06.2006

Klage på TNM- styrets vedtak om dispensasjon fra bygge- og deleforbud Evje Sentrum, samt på byggetillatelse Taubanegata Gnr. 50 Bnr. 92 og 114

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Det har ikke fremkommet nye opplysninger som skulle betinge et annet vedtak enn det som TNM- styret vedtok i sak nr. 46/06, og dette vedtaket opprettholdes.
 1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 7 dispenserer Evje og Hornnes kommune fra dele- og byggeforbudet i Evje sentrum, jf pbl § 33 - vedtatt i TNM-sak 18/06 den 24.02.06.
 2. Søknaden fra Konsmo hus om bygging av til sammen ni leiligheter på gnr 50 bnr 92 og 114 godkjennes.
 3. Grunnen for at det dispenseres fra dele- og byggeforbudet og søknaden godkjennes er at tiltaket er innenfor de rammer som reguleringsplan for Evje sentrum fra 1996 legger for denne eiendommen. Tiltaket var opprinnelig påbegynt og meldt til kommunen før dele- og byggeforbudet ble innført. Dette vurderes som særlige grunner, jf ordlyden i pbl § 7.
 4. Utbygger pålegges å sette opp gjerde mot eiendommene gnr. 50 bnr. 127, gnr. 50 bnr.73, gnr. 50 bnr. 74, gnr. 50 bnr. 86 og gnr. 50 bnr. 156. Videre må parkeringsplasser i forbindelse med tiltaket planlegges slik at det blir en markert inn-/utkjøring til eiendommen fra Taubanegata.
 5. Forvaltningsenheten gir tillatelse til tiltaket på delegert fullmakt.
2. Saken oversendes Fylkesmannen i Aust Agder for endelig avgjørelse, jf pbl § 15.

Saksprotokoll i Teknisk-, næring- og miljøstyret - 16.06.2006

Behandling:

Rådmannens tilråding ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

2. Det har ikke fremkommet nye opplysninger som skulle betinge et annet vedtak enn det som TNM- styret vedtok i sak nr. 46/06, og dette vedtaket opprettholdes.
 1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 7 dispenserer Evje og Hornnes kommune fra dele- og byggeforbudet i Evje sentrum, jf pbl § 33 - vedtatt i TNM-sak 18/06 den 24.02.06.

2. Søknaden fra Konsmo hus om bygging av til sammen ni leiligheter på gnr 50 bnr 92 og 114 godkjennes.
3. Grunnen for at det dispenseres fra dele- og byggeforbudet og søknaden godkjennes er at tiltaket er innenfor de rammer som reguleringsplan for Evje sentrum fra 1996 legger for denne eiendommen. Tiltaket var opprinnelig påbegynt og meldt til kommunen før dele- og byggeforbudet ble innført. Dette vurderes som særlige grunner, jf ordlyden i pbl § 7.
4. Utbygger pålegges å sette opp gjerde mot eiendommene gnr. 50 bnr. 127, gnr. 50 bnr.73, gnr. 50 bnr. 74, gnr. 50 bnr. 86 og gnr. 50 bnr. 156. Videre må parkeringsplasser i forbindelse med tiltaket planlegges slik at det blir en markert inn-/utkjøring til eiendommen fra Taubanegata.
5. Forvaltningsenheten gir tillatelse til tiltaket på delegert fullmakt.

2. Saken oversendes Fylkesmannen i Aust Agder for endelig avgjørelse, jf pbl § 15.

Saksutredning

Sammendrag/ konklusjon

Etter saksbehandlers mening har det ikke fremkommet nye opplysninger som skulle betinge et annet vedtak enn det som TNM- styret vedtok i sak nr. 46/06.

Bakgrunn for saken

I sak nr. 46/06 møtedato 28.04.06 gav TNM- styret dispensasjon fra bygge- og deleforbudet i Evje Sentrum, samt ga byggetillatelse til omsøkte leilighetsbygg. Det er innkommet klage fra naboer på dette vedtaket.

Formelt grunnlag

Plan- og bygningsloven § 33 og § 93

Vurderinger og konsekvenser

Det er innkommet klage som er datert 09.05.06, og underskrevet av flere naboer.

Det gjøres oppmerksom på at på dette brevet er det skrevet under for andre (som har vært bortreist) uten at det foreligger skriftlig fullmakt fra disse.

Når det gjelder tvisten om grensen mellom Gnr. 50 Bnr. 92 og 114 og Gnr. 50 Bnr. 74 så er dette et privatrettslig forhold som kommunen ikke har tatt stilling til. I byggetillatelsen er det tatt høyde for at selv med det alternativet som gir minst areal til 50 /92,114 så er utnyttelsesgraden allikevel innenfor det som Reguleringsplanen for Evje Sentrum fra 1996 tillot.

Som tidligere anført er det i nevnte Reguleringsplan ikke fastsatt Cotehøyder, utbygger har anført at tomten blir 0,3 meter lavere enn før.

Klager har anført at det må settes opp et 2,0 meter høyt tett tregjerde. Etter saksbehandlers mening ville det være uestetisk med et slikt gjerde her. Dette vurderes av TNM- styret.

Når det gjelder merknad om at ikke alle som tilskrev kommunen i forbindelse med den første søknaden fikk tilsendt vedtaket, så er den nye søknaden (hvor garasjene var tatt vekk) i henhold til Plan- og bygningsloven § 93 å anse som en helt ny søknad. De som da tilskrev kommunen fikk tilsendt vedtaket, som er i henhold til nevnte lov.

Det foreligger også brev fra nabo Tone Stålesen, og i dette brevet stilles det noen spørsmål direkte til TNM- styret.

Vedlagt også brev fra Advokat Torgeir Helle av 06.05.06 og Evje og Hornnes kommunes svarbrev på dette av 19.05.06

Evje, 20.06.2006

Rådmann

Vedlegg:

1. Saksframlegg sak 46/06 møtedato 28.04.06
2. Klage fra naboer av 09.05.06
3. Brev fra Tone Stålesen av 16.05.06
4. Brev fra Advokat Torgeir Helle av 06.05.06
5. Brev fra Evje og Hornnes kommune av 19.05.06
6. Byggetillatelse av 02.05.06

Andre dokumenter i saken:



Saksframlegg

Evje og Hornnes kommune

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
46/06	Teknisk-, næring- og miljøstyret	28.04.2006

Søknad om dispensasjon fra Bygge- og deleforbud Evje Sentrum og byggetillatelse ihht. pbl 93 Taubanegata Gnr. 50 Bnr. ~~141~~ og 92

114

Rådmannens forslag til vedtak:

Dispensasjonsøknaden fra Bygge- og deleforbudet for Evje Sentrum vurderes av TNM-styret, da det er de som har innført dette. Likeens vurderes Rammesøknaden for omsøkte bygg av TNM- styret.

Saksprotokoll i Teknisk-, næring- og miljøstyret - 28.04.2006

Behandling:

TNM-styret hadde befarings av eiendommen.

TNM-styret satte fram følgende forslag:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 7 dispenserer Evje og Hornnes kommune fra dele- og byggeforbudet i Evje sentrum, jf pbl § 33 - vedtatt i TNM-sak 18/06 den 24.02.06.
2. Søknaden fra Konsmo hus om bygging av til sammen ni leiligheter på gnr 50 bnr 92 og 114 godkjennes.
3. Grunnen for at det dispenserer fra dele- og byggeforbudet og søknaden godkjennes er at tiltaket er innenfor de rammer som reguleringsplan for Evje sentrum fra 1996 legger for denne eiendommen. Tiltaket var opprinnelig påbegynt og meldt til kommunen før dele- og byggeforbudet ble innført. Dette vurderes som særlige grunner, jf ordlyden i pbl § 7.
4. Utbygger pålegges å sette opp gjerde mot eiendommene gnr. 50 bnr. 127, gnr. 50 bnr. 73, gnr. 50 bnr. 74, gnr. 50 bnr. 86 og gnr. 50 bnr. 156. Videre må parkeringsplasser i forbindelse med tiltaket planlegges slik at det blir en markert inn-/utkjøring til eiendommen fra Taubanegata.
5. Forvaltningsenheten gir tillatelse til tiltaket på delegert fullmakt.

TNM-styrets forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtaket:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 7 dispenserer Evje og Hornnes kommune fra dele- og byggeforbudet i Evje sentrum, jf pbl § 33 - vedtatt i TNM-sak 18/06 den 24.02.06.

2. Søknaden fra Konsmo hus om bygging av til sammen ni leiligheter på gnr 50 bnr 92 og 114 godkjennes.
3. Grunnen for at det dispenseres fra dele- og byggeforbudet og søknaden godkjennes er at tiltaket er innenfor de rammer som reguleringsplan for Evje sentrum fra 1996 legger for denne eiendommen. Tiltaket var opprinnelig påbegynt og meldt til kommunen før dele- og byggeforbudet ble innført. Dette vurderes som særlige grunner, jf ordlyden i pbl § 7.
4. Utbygger pålegges å sette opp gjerde mot eiendommene gnr. 50 bnr. 127, gnr. 50 bnr. 73, gnr. 50 bnr. 74, gnr. 50 bnr. 86 og gnr. 50 bnr. 156. Videre må parkeringsplasser i forbindelse med tiltaket planlegges slik at det blir en markert inn-/utkjøring til eiendommen fra Taubanegata.
5. Forvaltningsenheten gir tillatelse til tiltaket på delegert fullmakt.

Saksutredning

Sammendrag/ konklusjon

Dispensasjonsøknaden fra Bygge- og deleforbudet for Evje Sentrum samt søknad om Rammetillatelse for omsøkte bygg må vurderes av TNM- styret.

Bakgrunn for saken

OG`biten A/S v/ Arild Gjeitrem søker om dispensasjon fra Bygge- og deleforbudet for Evje Sentrum samt for rammetillatelse for en 4- mannsbolig og en 5- mannsbolig i Taubanegata Gnr. 50 Bnr. 141 og 92.

Formelt grunnlag

Plan- og bygningsloven § 93

Reguleringsplan Evje Sentrum

Det ble sendt nabovarsler, og det er innkommet merknader til tiltaket.

Vurderinger og konsekvenser

Denne angjeldende tomten er en del av område B6 i Reguleringsplanen for Evje Sentrum, som ble godkjent av Evje og Hornnes kommunestyre den 02.01.1996.

Ifølge bestemmelsene kan bygninger og garasjer plasseres med yttervegg inntil 1,5 meter fra nabogrense. Bebygget areal kan være inntil 35% av tomtearealet for den enkelte tomt.

Bygninger kan oppføres i inntil 2 etasjeplan med mønehøyde inntil 9,0 meter. Gesimshøyden kan være inntil 6,0 meter.

Det er innkommet flere merknader fra naboer som mener at bygningene er for høye, og at de kan være til ulempe for enkelte med hensyn til reduserte lys- og solforhold, og redusert utsikt.

Ifølge måleregler i Norsk Standard blir en utførelse med loft som i dette tilfellet ikke regnet som egen etasje.

Desse merknader tas ikke til følge, da bygningene er i samsvar med godkjent Reguleringsplan både i størrelse og i graden av utnyttning på tomten.

Klage fra nabo 50/86 på at trappeoppgang kommer nærmere grensen enn 4 meter tas ikke til følge, da denne utførelsen er i overensstemmelse med måleregler i Pbl § 70 nr. 2 annet ledd, jfr. TEK § 4-3.

Ifølge søker blir tomten senket 30 cm i forhold til dagens nivå. I Reguleringsbestemmelsene er det ikke angitt Cotehøyder for tomt eller bebyggelse.

Saksbehandler mener at en her må ta hensyn til Evje og Hornnes kommunestyre sitt vedtak om å utvikle Evje som regionsenter, og med vedtatt ønske om befolkningsvekst. En ser det da som viktig at de områder som ligger nær og i Evje Sentrum, som i dette tilfellet, blir utbygget med maksimal utnyttelse etter det som kommunestyret har godkjent. Disse områdene vil i fremtiden øke i verdi, og det vil alltid være behov for sentrumsnære leiligheter, dette viser seg i trender overalt,

Klagerne henviser til pkt. 2.7 i Reguleringsbestemmelsene, som omhandler visse krav til bebyggelse.

Desse kravene gjelder ikke for denne angjeldende tomten, disse bestemmelsene gjelder bare for bebyggelsen som ligger helt inntil Nils Heglands veg/Evjevegen, på sørøstsiden mellom Alfred Uglands veg og Arendalsvegen.

Etter saksbehandlers vurdering er bygningenes utforming i tråd med det som er vanlig byggeskikk i Evjeområdet.

Det er kommet merknader fra naboer som ikke ønsker gangtrafikk på vei mellom 50/73 og 50/74. Denne merknaden må tas til følge, og utbygger må opprettholde gjerde i dette området.

Det er også fremkommet krav om gjerde langs felles/lek området mot 50/86. Dette tas til følge, og utbygger må sette opp gjerde der det mangler i dag langs 50/156 og 50/86.

En forutsetter at snørydding utføres uten ulempe for naboer.

Det er på planen angitt plass for renovasjonsbu.

Overflatevann håndteres ved at det føres via kum til kommunens overvannsnett.

Saksbehandler mener at det ikke er noen trafikksikkerhetsmessige problem med den utførelsen som er planlagt.

Det er kommet merknad fra en nabo at tomtegrensen på situasjonsplanen er tegnet helt inntil utbygg på bolighuset på 50/74. Dette er korrekt i henhold til kommunens kartverk. Dette kan forklares med at 50/74 og 50/92-114 tidligere hadde samme eier.

Evje, 30.05.2006

Rådmann

Vedlegg:

1. Nabomerknad Kåre Torgersen v/ adv. Helle
2. Nabomerknad Olav A. og Anita Erdvig
3. Nabomerknad Tone Stålesen
4. Søknad
5. Nabovarsel
6. Situasjonsplan
7. Tegninger
8. Reguleringsbestemmelser
9. Svar ang. nabovarsler

Andre dokumenter i saken:



EVJE OG HORNNES KOMMUNE

Forvaltning

Konsmo Fabrikker as
Gyldenløvesgate 29/31
4614 Kristiansand S

Vår ref:
2005/563

Saksbeh:
Olav Morten Heggland ☎ 37 93 23 34

Arkivkode:
50/92/114

Dato:
02.05.2006

Taubanegata gnr. 50 bnr. 92/114. En 4-mannsbolig og en 5-mannsbolig, etter plan- og bygningsloven § 93.

Saksopplysninger

Søknad datert 14.11.05 om tillatelse til oppføring av en 4- mannsbolig og en 5-mannsbolig , bruksareal på 766 m².

Byggested: Gnr 50 , bnr 92,114 ,

Tiltakshaver: OG`biten A/S, v/Arild Gjeitrem, Verksmoen, 4735 Evje,

Ansvarlig søker: Konsmo Fabrikker A/S, Gyldenløvesgate 29/31, 4614 Kristiansand,

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

Bygningsmyndighetenes kommentar

Plangrunnlag og utforming

Plan- og bygningsloven § 93

Reguleringsplan Evje sentrum

Ansvarsfordeling

Konsmo Fabrikker A/S: PRO/KPR Bygningsfysisk og bygningsteknisk prosjektering med kontroll.Tiltaksklasse 1.

UTF/KUT Alle trearbeider/ trekonstruksjoner

Postadresse:
Postboks 85
4733 Evje

Telefon: 37 93 23 00
Telefaks: 37 93 23 48

Bankgiro: 2901 07 40264
Postgiro: 0802 56 36 105
Org.nr: 964 966 109

Kontrollplaner/kontrollform

Dokumentert egenkontroll

Vurdering

Ref. TNM- styresak 46/06.Møtedato 28.04.06

Vedtak

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

- Søknad om ansvarsrett for Konsmo Fabrikker A/S godkjennes har sentral godkjenning.
- Gebyr for dispensasjon kr. 715,- betales Evje og Hornnes kommune, jfr. Pbl § 109.
- Det må monteres stigetrinn på taket for feier.
- Det må søkes om tilkobling til kommunalt vann/avløp
- Byggearbeidene kan ikke påbegynnes før igangsettingstillatelse er gitt, jfr. plan- og bygningsloven § 94.
- Byggemeldingsgebyr kr 6390 ,- betales Evje og Hornnes kommune, jfr. plan- og bygningsloven § 109. 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.
- Midlertidig brukstillatelse kan utstedes når kvittert kontrollplan for utførelsen er innsendt og godkjent av bygningsmyndighetene.
- Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningsloven § 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

Internett: www.e-h.kommune.no



Evje og Hornnes kommune

Arkiv: 50/92/114
Saksmappe: :2005/563 -7
Saksbehandler: :OMH
Dato: 26.04.2006

Saksframlegg

Evje og Hornnes kommune

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
46/06	Teknisk-, næring- og miljøstyret	28.04.2006

Søknad om dispensasjon fra Bygge- og deleforbud Evje Sentrum og byggetillatelse ihht. pbl 93 Taubanegata Gnr. 50 Bnr.141 og 92

Rådmannens forslag til vedtak:

Dispensasjonsøknaden fra Bygge- og deleforbudet for Evje Sentrum vurderes av TNM-styret, da det er de som har innført dette. Likeens vurderes Rammesøknaden for omsøkte bygg av TNM- styret.

Saksprotokoll i Teknisk-, næring- og miljøstyret - 28.04.2006

Behandling:

TNM-styret hadde befaring av eiendommen.

TNM-styret satte fram følgende forslag:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 7 dispenserer Evje og Hornnes kommune fra dele- og byggeforbudet i Evje sentrum, jf pbl § 33 - vedtatt i TNM-sak 18/06 den 24.02.06.
2. Søknaden fra Konsmo hus om bygging av til sammen ni leiligheter på gnr 50 bnr 92 og 114 godkjennes.
3. Grunnen for at det dispensereres fra dele- og byggeforbudet og søknaden godkjennes er at tiltaket er innenfor de rammer som reguleringsplan for Evje sentrum fra 1996 legger for denne eiendommen. Tiltaket var opprinnelig påbegynt og meldt til kommunen før dele- og byggeforbudet ble innført. Dette vurderes som særlige grunner, jf ordlyden i pbl § 7.
4. Utbygger pålegges å sette opp gjerde mot eiendommene gnr. 50 bnr. 127, gnr. 50 bnr. 73, gnr. 50 bnr. 74, gnr. 50 bnr. 86 og gnr. 50 bnr. 156. Videre må parkeringsplasser i forbindelse med tiltaket planlegges slik at det blir en markert inn-/utkjøring til eiendommen fra Taubanegata.
5. Forvaltningsenheten gir tillatelse til tiltaket på delegert fullmakt.

TNM-styrets forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Postadresse:
Evjemoen
4735 Evje

Telefon: 37 93 23 00
Telefaks: 37 93 23 90
E-post: postu@e-h.kommune.no

Bankgiro: 2901 07 40 264
Org.nr: 964 966 109

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 7 dispenserer Evje og Hornnes kommune fra dele- og byggeforbudet i Evje sentrum, jf pbl § 33 - vedtatt i TNM-sak 18/06 den 24.02.06.
2. Søknaden fra Konsmo hus om bygging av til sammen ni leiligheter på gnr 50 bnr 92 og 114 godkjennes.
3. Grunnen for at det dispenserer fra dele- og byggeforbudet og søknaden godkjennes er at tiltaket er innenfor de rammer som reguleringsplan for Evje sentrum fra 1996 legger for denne eiendommen. Tiltaket var opprinnelig påbegynt og meldt til kommunen før dele- og byggeforbudet ble innført. Dette vurderes som særlige grunner, jf ordlyden i pbl § 7.
4. Utbygger pålegges å sette opp gjerde mot eiendommene gnr. 50 bnr. 127, gnr. 50 bnr. 73, gnr. 50 bnr. 74, gnr. 50 bnr. 86 og gnr. 50 bnr. 156. Videre må parkeringsplasser i forbindelse med tiltaket planlegges slik at det blir en markert inn-/utkjøring til eiendommen fra Taubanegata.
5. Forvaltningsenheten gir tillatelse til tiltaket på delegert fullmakt.

Saksutredning

Sammendrag/ konklusjon

Dispensasjonsøknaden fra Bygge- og deleforbudet for Evje Sentrum samt søknad om Rammetillatelse for omsøkte bygg må vurderes av TNM- styret.

Bakgrunn for saken

OG-biten A/S v/ Arild Gjeitrem søker om dispensasjon fra Bygge- og deleforbudet for Evje Sentrum samt for rammetillatelse for en 4- mannsbolig og en 5- mannsbolig i Taubanegata Gnr. 50 Bnr. 141 og 92.

Formelt grunnlag

Plan- og bygningsloven § 93

Reguleringsplan Evje Sentrum

Det ble sendt nabovarsler, og det er innkommet merknader til tiltaket.

Vurderinger og konsekvenser

Denne angjeldende tomten er en del av område B6 i Reguleringsplanen for Evje Sentrum, som ble godkjent av Evje og Hornnes kommunestyre den 02.01.1996.

Ifølge bestemmelsene kan bygninger og garasjer plasseres med yttervegg inntil 1,5 meter fra nabogrense. Bebygget areal kan være inntil 35% av tomtearealet for den enkelte tomt.

Bygninger kan oppføres i inntil 2 etasjeplan med mønehøyde inntil 9,0 meter. Gesimshøyden kan være inntil 6,0 meter.

Det er innkommet flere merknader fra naboer som mener at bygningene er for høye, og at de kan være til ulempe for enkelte med hensyn til reduserte lys- og solforhold, og redusert utsikt.

Ifølge måleregler i Norsk Standard blir en utførelse med loft som i dette tilfellet ikke regnet som egen etasje.

Desse merknader tas ikke til følge, da bygningene er i samsvar med godkjent Reguleringsplan både i størrelse og i graden av utnytting på tomten.

Klage fra nabo 50/86 på at trappeoppgang kommer nærmere grensen enn 4 meter tas ikke til følge, da denne utførelsen er i overensstemmelse med måleregler i Pbl § 70 nr. 2 annet ledd, jfr. TEK § 4-3.

Ifølge søker blir tomten senket 30 cm i forhold til dagens nivå. I Reguleringsbestemmelsene er det ikke angitt Cotehøyder for tomt eller bebyggelse.

Saksbehandler mener at en her må ta hensyn til Evje og Hornnes kommunestyre sitt vedtak om å utvikle Evje som regionsenter, og med vedtatt ønske om befolkningsvekst. En ser det da som viktig at de områder som ligger nær og i Evje Sentrum, som i dette tilfellet, blir utbygget med maksimal utnyttelse etter det som kommunestyret har godkjent. Disse områdene vil i fremtiden øke i verdi, og det vil alltid være behov for sentrumsnære leiligheter, dette viser seg i trender overalt,

Klagerne henviser til pkt. 2.7 i Reguleringsbestemmelsene, som omhandler visse krav til bebyggelse.

Desse kravene gjelder ikke for denne angjeldende tomten, disse bestemmelsene gjelder bare for bebyggelsen som ligger helt inntil Nils Heglands veg/Evjevegen, på sørøstsiden mellom Alfred Uglands veg og Arendalsvegen.

Etter saksbehandlers vurdering er bygningenes utforming i tråd med det som er vanlig byggeskikk i Evjeområdet.

Det er kommet merknader fra naboer som ikke ønsker gangtrafikk på vei mellom 50/73 og 50/74. Denne merkningen må tas til følge, og utbygger må opprettholde gjerde i dette området.

Det er også fremkommet krav om gjerde langs felles/lek området mot 50/86. Dette tas til følge, og utbygger må sette opp gjerde der det mangler i dag langs 50/156 og 50/86.

En forutsetter at snørydding utføres uten ulempe for naboer.

Det er på planen angitt plass for renovasjonsbu.

Overflatevann håndteres ved at det føres via kum til kommunens overvannsnett.

Saksbehandler mener at det ikke er noen trafiksikkerhetsmessige problem med den utførelsen som er planlagt.

Det er kommet merknad fra en nabo at tomtegrensen på situasjonsplanen er tegnet helt inntil utbygg på bolighuset på 50/74. Dette er korrekt i henhold til kommunens kartverk. Dette kan forklares med at 50/74 og 50/92-114 tidligere hadde samme eier.

Evje, 02.05.2006

Rådmann

Vedlegg:

1. Nabomerknad Kåre Torgersen v/ adv. Helle
2. Nabomerknad Olav A. og Anita Erdvig
3. Nabomerknad Tone Stålesen
4. Søknad
5. Nabovarsel
6. Situasjonsplan
7. Tegninger
8. Reguleringsbestemmelser
9. Svar ang. nabovarsler

Andre dokumenter i saken:



Saksframlegg

Evje og Hornnes kommune

Utv.saknr	Utvalg	Møtedato
	Teknisk-, næring- og miljøstyret	

Søknad om dispensasjon ihht. Pbl § 7 fra Reguleringsbestemmelser for Evje Sentrum, utnyttelsesgrad Gnr. 50 Bnr. 141 og 92

Rådmannens forslag til vedtak:

TNM- styret gir i medhold av Plan- og bygningsloven § 7 dispensasjon fra Reguleringsbestemmelsene for Evje Sentrum og tillater at utnyttelsegraden økes fra 35 % til 38,1 %, og gir Rammetillatelse ihht. Pbl § 93, på følgende vilkår:

- Søknad om ansvarsrett for Konsmo Fabrikker for PRO/KPR Bygningsfysisk og bygningsteknisk prosjektering med kontroll, Tiltaksklasse 1 og UTF/KUT Alle trearbeider /trekonstruksjoner, Tiltaksklasse 1 godkjennes, har sentral godkjenning.
- Søknad om ansvarsretter for andre utførende firma ettersendes til kommunen.
- Det forutsettes med dette vedtaket at søker får eiendomsretten til hele arealet (1469 m2).
- Gjerde mellom 50/74 og 50/73 opprettholdes for å hindre ferdsel her.
- Det må monteres stigetrinn på taket for feier.
- Det må søkes om tilkobling til kommunalt vann/avløp.
- Gebyr for dispensasjon ihht. pbl § 7 kr. 690,- betales Evje og Hornnes kommune, jfr. Pbl § 109.
- Byggemeldingsgebyr kr. 6170,- betales Evje og Hornnes kommune, jfr. Pbl § 109.Faktura ettersendes.

Saksutredning

Sammendrag/ konklusjon

Etter en samlet vurdering mener saksbehandler at TNM- styret bør gi dispensasjon ihht. pbl § 7 fra Reguleringsbestemmelsene ved å øke grad av utnytting fra 35% til 38,1%, siden tiltaket var planlagt ut fra de kart som forelå.En anser økningen til å være så liten at den ikke vil medføre noen spesielle ulemper.

En synes også at tiltaket som det er planlagt vil ivareta beboernes interesser på en bra måte, det vil i tilfelle reduksjon av utnytting være mest aktuelt å ta vekk garasjer, og saksbehandler mener at dette vil være lite hensiktsmessig.

Bakgrunn for saken

GO` biten A/S v/ Arild Gjeitrem søker om rammetillatelse for en 4- mannsbolig og en 5- mannsbolig med 5 stk. garasjer i rekke i Taubanegata Gnr. 50 Bnr. 141 og 92. Ifølge Reguleringsbestemmelsene for området er tillatt grad av utnyttning 35% bebygd areal av tomtestørrelsen.

Tiltaket ble planlagt med denne utnyttelsen ut fra de kart som forelå over tomta, det var etter tidligere skylddelingsforretning.

Det oppsto uenighet over tomtegrensen til en nabo, og det ble da avhølt kartforretning over tomten.

Ved denne nøyaktige oppmålingen av tomten viser det seg at arealet er litt mindre enn tidligere forutsatt, slik at utnyttelsesgraden med den planlagte bebyggelsen blir 38,1%.

Formelt grunnlag

Plan- og bygningsloven § 7 og § 93.

Reguleringsplan Evje Sentrum.

Det ble sendt nabovarsler, og det er innkommet merknader til tiltaket.

Vurderinger og konsekvenser

Denne angjeldende tomten er en del av område B6 i Reguleringsplanen for Evje Sentrum, som ble godkjent av Evje og Hornnes kommunestyre den 02.01.1996.

Ifølge bestemmelsene kan bygninger og garasjer plasseres med yttervegg inntil 1,5 meter fra nabogrense. Bebygget areal kan være inntil 35% av tomtearealet for den enkelte tomt.

Bygninger kan oppføres i inntil 2 etasjeplan med mønehøyde inntil 9,0 meter. Gesimshøyden kan være inntil 6,0 meter.

Det er innkommet flere merknader fra naboer som mener at bygningene er for høye, og at de kan være til ulempe for enkelte med hensyn til reduserte lys- og solforhold, og redusert utsikt.

Ifølge måleregler i Norsk Standard blir en utførelse med loft som i dette tilfellet ikke regnet som en egen etasje.

Desse merknadene tas ikke til følge, da bygningene er i samsvar med godkjent Reguleringsplan.

Klage fra nabo 50/86 på at trappeoppgang kommer nærmere grensen enn 4 meter tas ikke til følge, da denne utførelsen er i overensstemmelse med måleregler i Pbl § 70 nr. 2 annet ledd, jfr. TEK § 4-3.

Bygningene er i tillegg ikke høyere enn tidligere lagerbygg mot 50/86.

I tillegg blir tomten senket 30 cm i forhold til dagens nivå.

I Reguleringsbestemmelsene er det ikke angitt Cotehøyder for tomt eller bebyggelse.

Saksbehandler mener at en her må ta hensyn til Evje og Hornnes kommunestyre sitt vedtak om å utvikle Evje som regionsenter, og med vedtatt ønske om befolkningsvekst. En ser det da som viktig at de områder som ligger nær og i Evje Sentrum, som i dette tilfellet, blir utbygget med maksimal utnyttelse etter det som kommunestyret har godkjent. Disse områdene vil i fremtiden øke i verdi, og det vil alltid være behov for sentrumsnære leiligheter, dette viser seg i trender overalt.

Klagerne henviser til pkt. 2.7 i Reguleringsbestemmelsene, som omhandler visse krav til bebyggelse.

Desse kravene gjelder ikke for denne angjeldende tomten, disse bestemmelsene gjelder bare for bebyggelsen som ligger helt inntil Nils Heglands veg/ Evjevegen, på sørøstsiden mellom Alfred Uglands veg og Arendalsvegen.

Etter saksbehandlers vurdering er bygningenes utforming i tråd med det som er vanlig byggeskikk i Evjeområdet.

Det er kommet merknader fra naboer som ikke ønsker gangtrafikk på vei mellom 50/73 og 50/74. Denne merknaden må tas til følge, og utbygger må opprettholde gjerde i dette området.

En forutsetter at snørydding utføres uten ulempe for naboer.

Det er på planen angitt plass for renovasjonsbu.

Overvannflatevann håndteres ved at det føres via kum til kommunens overvannsnett.

Saksbehandler mener at det ikke er noen trafikksikkerhetsmessige problem med den utførelsen som er planlagt.

Utregning av utnyttelsesgrad:

Bygningsmasse totalt med fremtidige garasjer: 560 m²

Oppmålt tomteareal (totalt) 1469 m²

Beregnet utnyttelsesgrad: 38,1 %

For å eventuelt å få en utnyttelsesgrad på 35 % må det reduseres med et byggareal på 46 m², noe som f.eks tilsvarer 3 stk. garasjer.

En gjør oppmerksom på at Evje og Hornnes kommune med dette ikke har tatt noe standpunkt i uenigheten om grensen (dette er en privatrettslig sak).

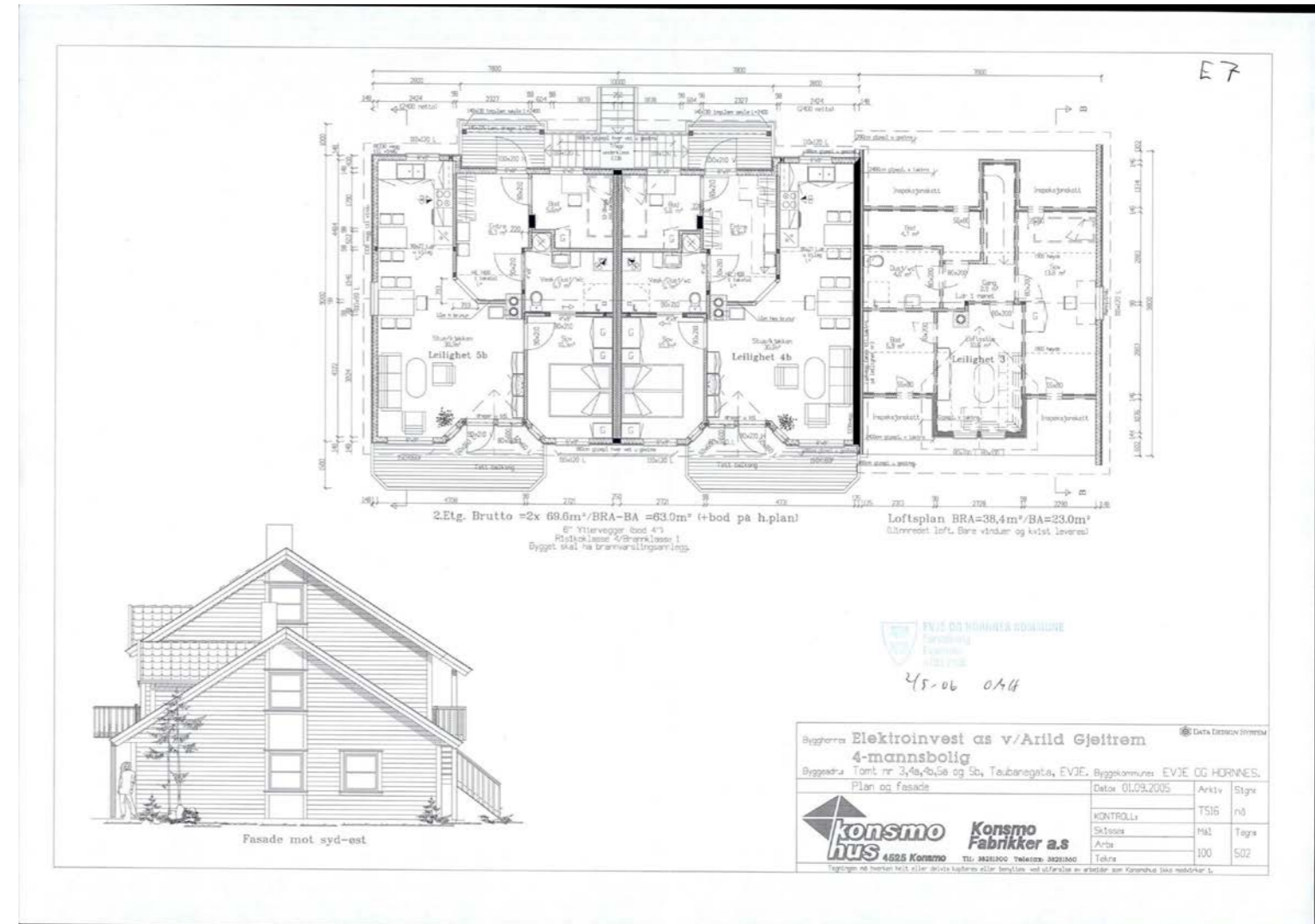
Evje, 19.01.2006

Rådmann

Vedlegg:

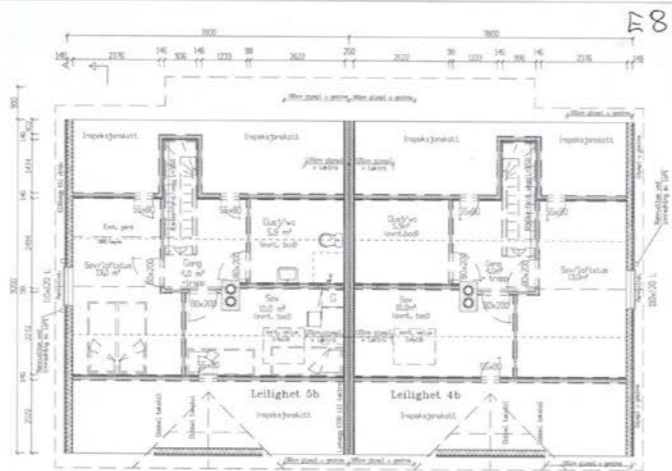
1. Søknad
2. Nabomerknad Kristin Myrvold og Knut Olav Vågsdalen
3. Nabomerknad Kåre Torgersen
4. Nabomerknad Olav- Andreas og Anita Erdvig.
5. Nabomerknad Tone Stålesen
6. Nabomerknad Per Svenning
7. Nabomerknad Helga og Dagfinn Eriksen
8. Felles nabomerknad
9. Kommentar til nabomerknader Konsmo Fabrikker A/S
10. Situasjonsplan
11. Tegninger
12. Reguleringsbestemmelser

Andre dokumenter i saken:





Fasade mot nord-vest



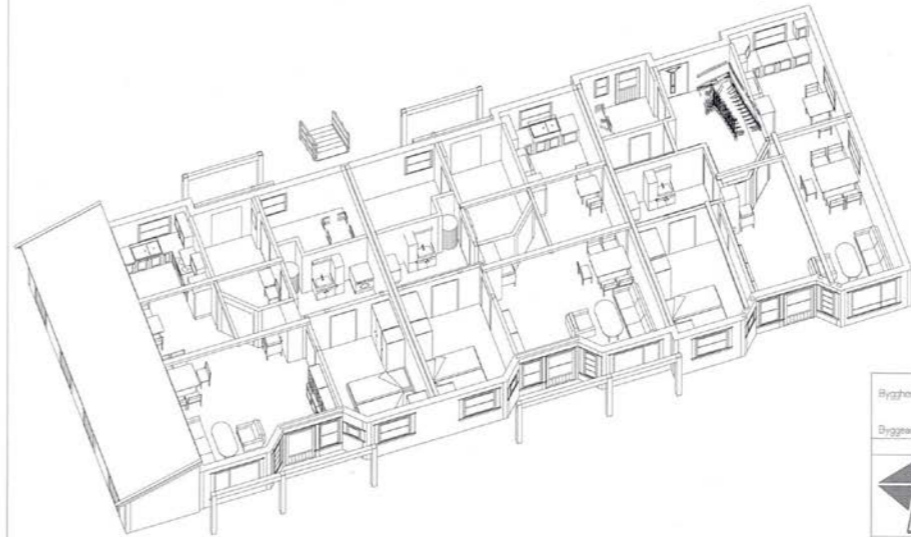
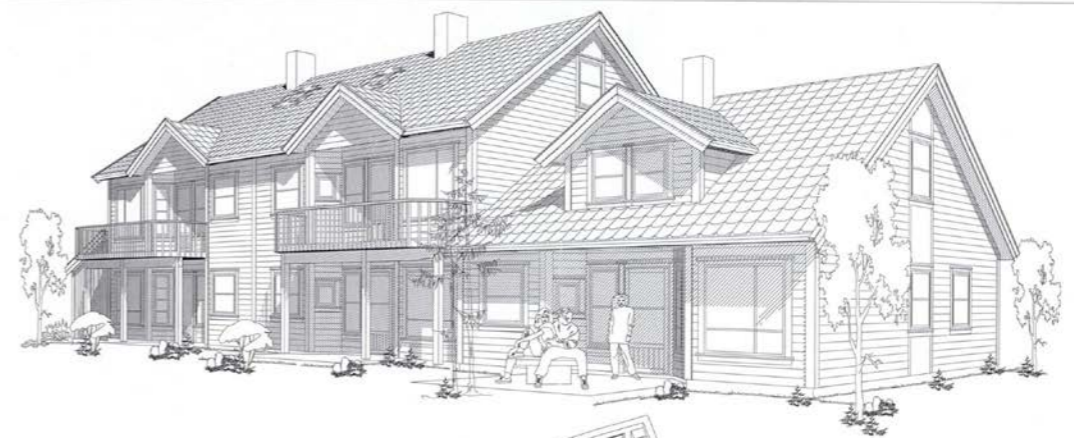
Loft m alt løsninger BRA = 2x 28.6m²/BA = 2x 17.3m²
 (Utrinnede loft)
 Prisindekso: 48 000 kr/leilighet
 Bygget skal ha grunnvassledningsnett

EVJE OG HORNES KOMMUNE
 Forvalting
 E-post: 47551946
 2/5-06 OAK

Byggherre: Elektroinvest as v/Arild Gjøitrem
 4-mannsbolig
 Byggesituasjon: Tomt nr 3,4a,4b,5a og 5b, Taubanegata, EVJE, Byggekommune: EVJE OG HORNES.
 Lofteplan, fasade og perspektiv
 Dato: 01.09.2005

Konsmo Fabrikker a.s. 4625 Konsmo Tlf: 3828000 Telefaks: 3828840	KONTROLL:	TS/6	nr
	Skisser:	M41	Tegn
	Arbe:	100	503
	Tekst:		

Tegningen er hentes rett eller delvis kopieres eller benyttes, ved utlever av arbeidet som Konsmo hus leverer på.

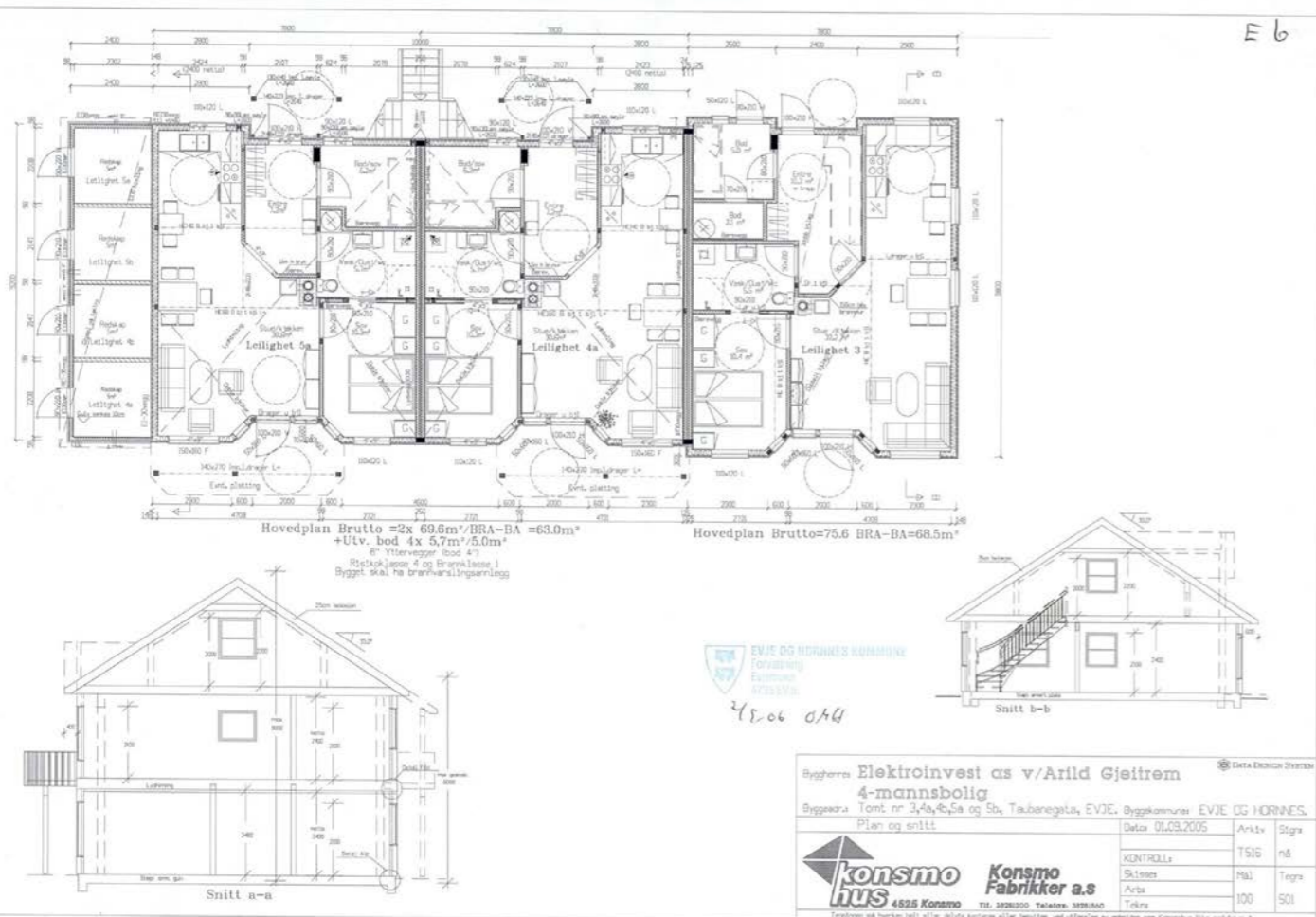


EVJE OG HORNES KOMMUNE
 Forvalting
 E-post: 47551946
 2/5-06 OAK

Byggherre: Elektroinvest as v/Arild Gjøitrem
 4-mannsbolig
 Byggesituasjon: Tomt nr 3,4a,4b,5a og 5b, Taubanegata, EVJE, Byggekommune: EVJE OG HORNES.
 Rammodell og perspektiv
 Dato: 01.09.2005

Konsmo Fabrikker a.s. 4625 Konsmo Tlf: 3828000 Telefaks: 3828840	KONTROLL:	TS/6	nr
	Skisser:	M41	Tegn
	Arbe:	100	503
	Tekst:		

Tegningen er hentes rett eller delvis kopieres eller benyttes, ved utlever av arbeidet som Konsmo hus leverer på.



E6

Byggherre: Elektroinvest as v/Arild Gjeitrem
 4-mannsbolig
 Byggesru Tomt nr 3,4a,4b,5a og 5b, Tauberegata, EVJE, Byggekommune EVJE OG HORNES.
 Plan og snitt

Konsmo hus <small>4825 Konsmo</small>		Konsmo Fabrikker a.s <small>Tlf. 30283000 Telefax 3028300</small>	
KONTROLL:	TSIS	Arkiv	Stgr
Skisser	M41	Tegne	
Arbe	100	SOI	
Tekst			

Tegningen er hermed helt eller delvis kopieret eller benyttet, ved utferdig av arbeidet som Konsmo hus vedtar. L.



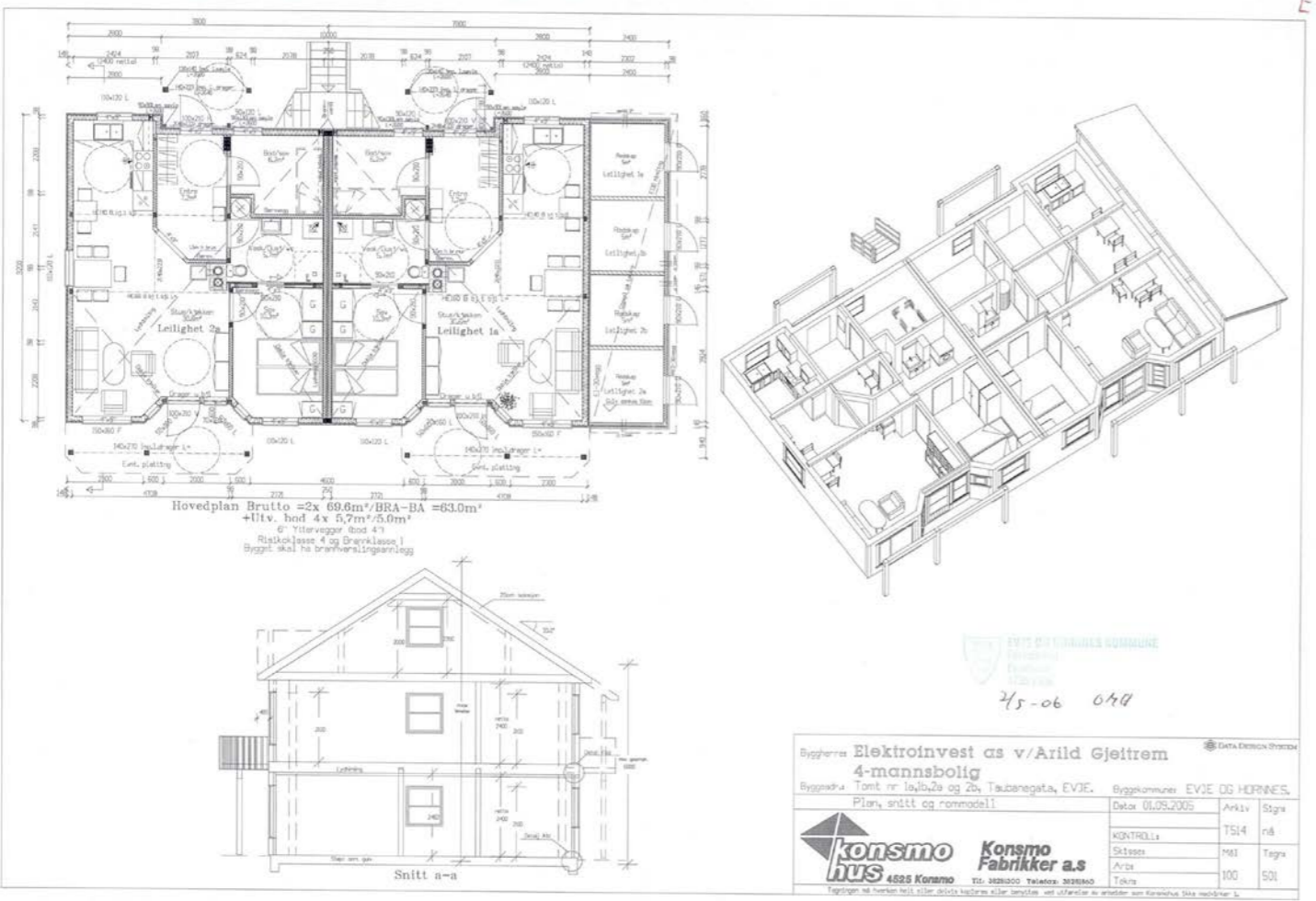
E4

Byggherre: Elektroinvest as v/Arild Gjeitrem
 4-mannsbolig
 Byggesru Tomt nr 3,4a,4b,5a og 5b, Tauberegata, EVJE, Byggekommune EVJE OG HORNES.
 Fasader

Konsmo hus <small>4825 Konsmo</small>		Konsmo Fabrikker a.s <small>Tlf. 30283000 Telefax 3028300</small>	
KONTROLL:	TSIS	Arkiv	Stgr
Skisser	M41	Tegne	
Arbe	100	SOI	
Tekst			

Tegningen er hermed helt eller delvis kopieret eller benyttet, ved utferdig av arbeidet som Konsmo hus vedtar. L.

E2



EVJE OG HORNES KOMMUNE
 2/5-06 0/14

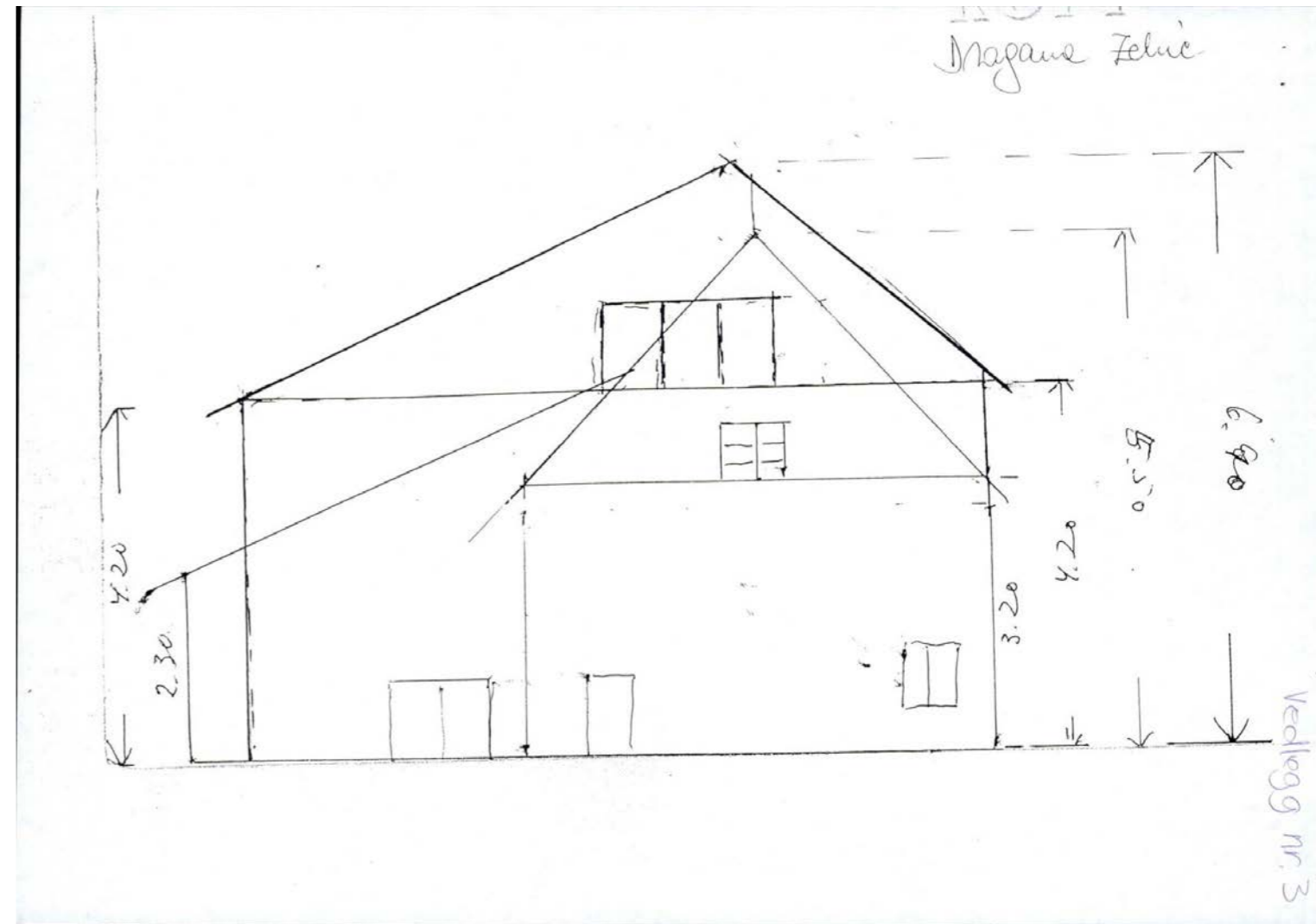
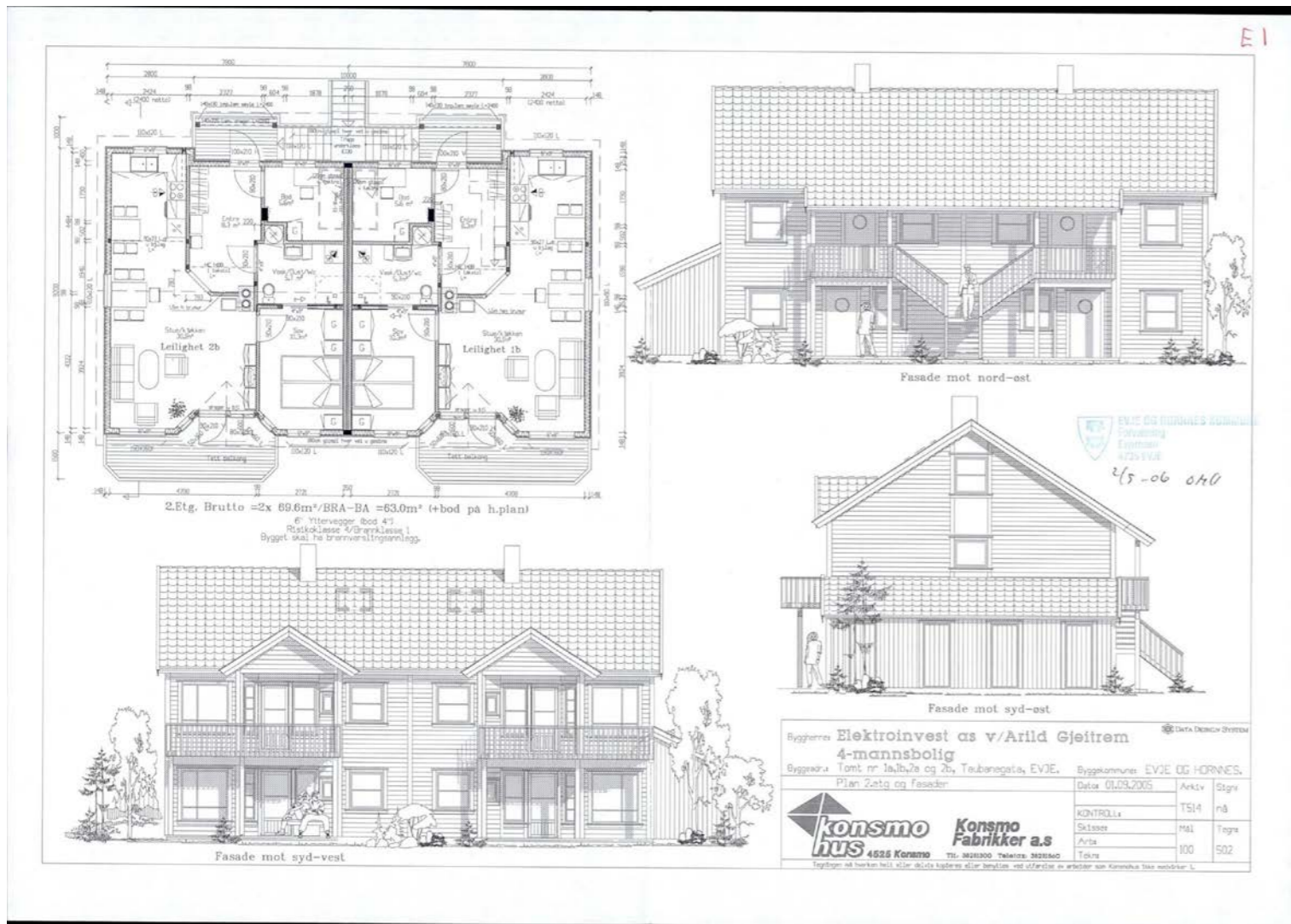
Byggherre: Elektroinvest as v/Arild Gjøitrem			
4-mannsbolig			
Byggesedda: Tomt nr 1a/b/2a og 2b, Taubanevege, EVJE.		Byggekommune: EVJE OG HORNES.	
Plan, snitt og rommodell:		Dato: 01.09.2005	Arkiv: Stgra
 Konsmo hus 4525 Konsmo Tlf. 3628000 Telefax: 3628800	KONTROLL:	TS/4	rd
	Skissen:	M/1	Tagra
	Arbe:	100	501
	Tekst:		

E3



EVJE OG HORNES KOMMUNE
 2/5-06 0/14

Byggherre: Elektroinvest as v/Arild Gjøitrem			
4-mannsbolig			
Byggesedda: Tomt nr 1a/b/2a og 2b, Taubanevege, EVJE.		Byggekommune: EVJE OG HORNES.	
Loftplan, fasade og perspektiv:		Dato: 01.09.2005	Arkiv: Stgra
 Konsmo hus 4525 Konsmo Tlf. 3628000 Telefax: 3628800	KONTROLL:	TS/4	rd
	Skissen:	M/1	Tagra
	Arbe:	100	503
	Tekst:		





Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

Utskriftsdato: 07.10.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Evje og Hornnes kommune

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	92	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Taubanegata 24A, 4735 EVJE								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
11159188	552	10.10.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	32

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Evje og Hornnes kommune

Org.nr.: 964 966 109

Telefon: 37 93 23 00

E-post: post@e-h.kommune.no

Utskriftsdato:
08.10.2024

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	92	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse:	Taubanegata 24A, 4735 EVJE								

Restanser og legalpant

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Kommunale restanser kr. 3.053,01, gjelder 3.kvt. 24 og forfalt 05.10.24. Når denne er betalt er alt ajour pr. 30.09.2024.
Vennligst oppgi vannmålerstand ved eierskifte.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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: 07.10.2024

Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.01.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/1031/141121-bestemmelser-201115.pdf
Delarealer	Delareal 1 413 m ² Formål Bolig/forretning/kontor Felt navn B/F/K5

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	92	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Taubanegata 24A, 4735 EVJE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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 1 413 m ² KPHensynsonenavn 201115 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201115
Navn	Områdeplan Evje sentrum

Kulturminnerapport



Eiendom	4219 50/92		
Utskriftsdato	07.10.2024	Antall datasett	4

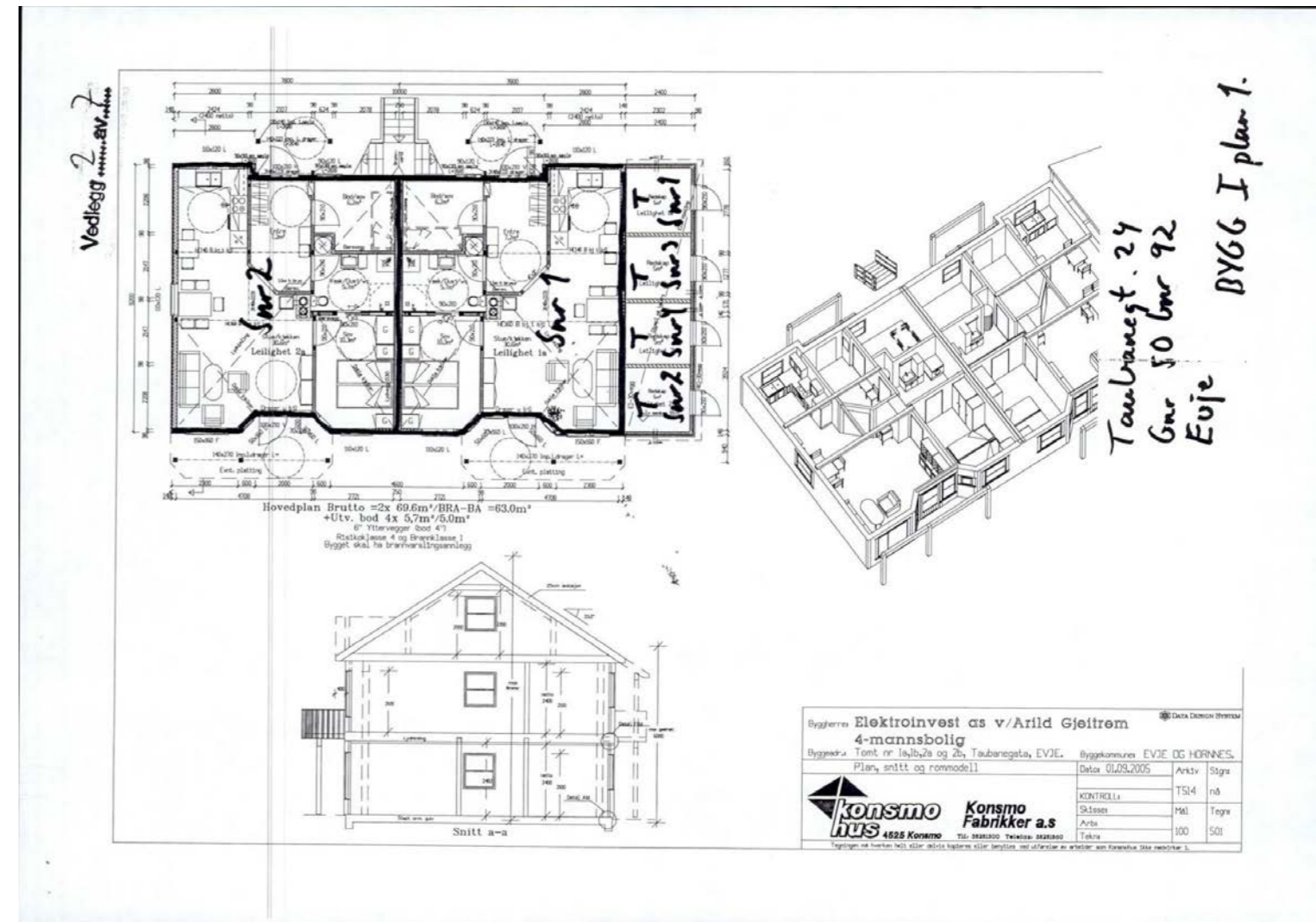
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

0 Berørte datasett

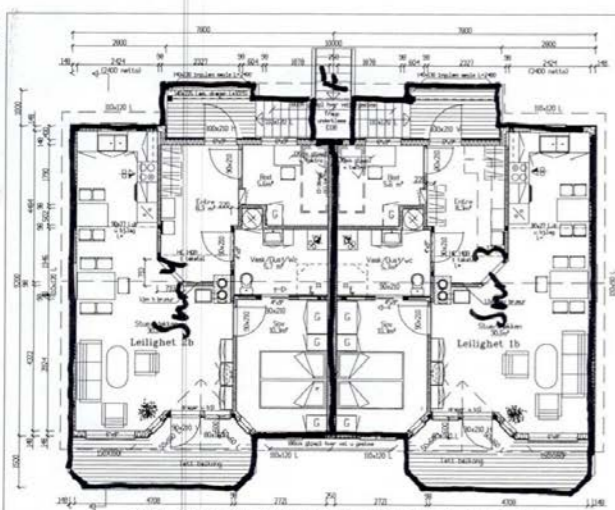
Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

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



Vedlegg 3



2.Etg. Brutto = 2x 69.6m²/BRA-BA = 63.0m² (+bod på h.plan)
 6" Yttervegger, Sodd 4"
 Røstaklasse 4/Sovrøstaklasse 1
 Bygget skal ha brannvarslingssystem.



Fasade mot nord-øst



Fasade mot syd-øst



Fasade mot syd-vest

Byggherren: **Elektroinvest as v/Arild Gjøitrem** (Data: Datasystemet)

Byggeskrive: **4-mannsbolig**

Byggeskrive: Tomt nr 1a/b, 2a og 2b, Taubanegata, EVJE. Byggekommune: EVJE OG HORNES.

Plan: Zetlg og fasader

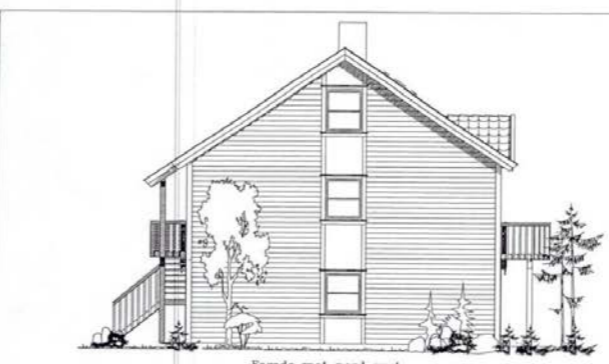
Dato: 01.09.2005	Arktv:	Stgr:
KONTROLL:	TS14	rd
Skisse:	PM	Tegne
Arbe:	100	502
Tekst:		

konsmo hus 4528 Konsmo Tlf: 3828000 Tekst: 3828000
Konsmo Fabrikker a.s.

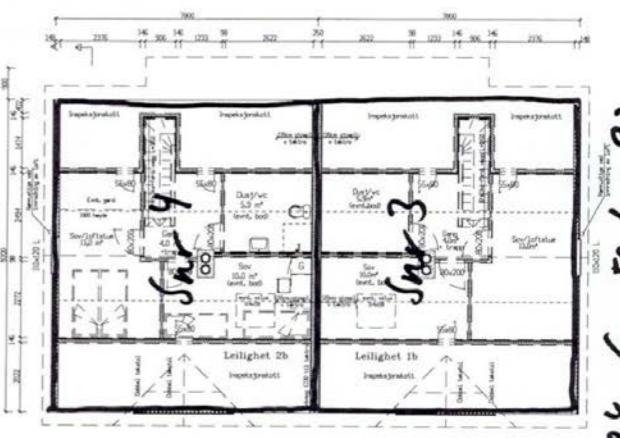
Tegningen er hørings- eller arbeids tegning eller bygging, og utferdig av arbeidet som Konsmo Hus rekvirerer.

Taubanegt 24
 Gnr 50 bnr 92
 Evje BYGG I plan 2

Vedlegg 4



Fasade mot nord-vest



Loft m alt løsninger BRA = 2x 28.8m²/BA = 2x 17.3m²
 (Utenredet loft)
 Røstaklasse 4/Sovrøstaklasse 1
 Bygget skal ha brannvarslingssystem.

Byggherren: **Elektroinvest as v/Arild Gjøitrem** (Data: Datasystemet)

Byggeskrive: **4-mannsbolig**

Byggeskrive: Tomt nr 1a/b, 2a og 2b, Taubanegata, EVJE. Byggekommune: EVJE OG HORNES.

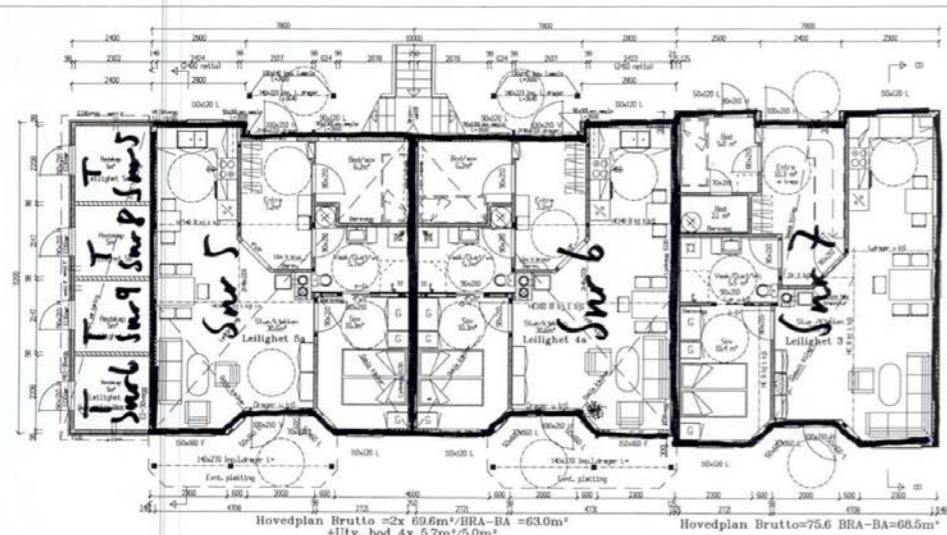
Plan: Loftplan, fasade og perspektiv

Dato: 01.09.2005	Arktv:	Stgr:
KONTROLL:	TS14	rd
Skisse:	PM	Tegne
Arbe:	100	503
Tekst:		

konsmo hus 4528 Konsmo Tlf: 3828000 Tekst: 3828000
Konsmo Fabrikker a.s.

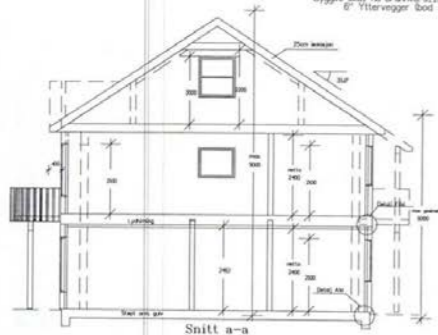
Tegningen er hørings- eller arbeids tegning eller bygging, og utferdig av arbeidet som Konsmo Hus rekvirerer.

Taubanegt 24 Gnr 50 bnr 92
 Evje BYGG I plan 3



Hovedplan Brutto = 2x 69.6m²/BRA-BA = 63.0m²
+ Utv. bod 4x 5.7m²/5.0m²
Bygget. stat. fra arkitekt/ingeniøring
6' Vitevegger Bod 4'

Taubangt. 24
Gnr 50 bnr 92
Eiye
BYGG II plan 1



Snitt a-a



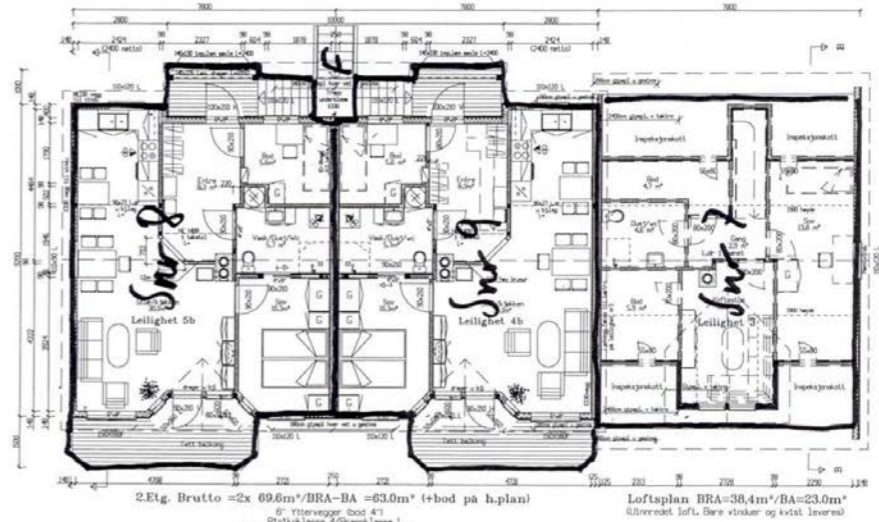
Snitt b-b

Byggerne Elektroinvest as v/Arild Gjøitrem
4-mannsbolig
Byggeskr. Tomt nr. 3/4, 4.5a og 5b, Taubangt. EVJE, Byggekommunen EVJE OG HORNES.
Plan og snitt

Dato: 01.05.2005 Arkiv: Styr
KONTROLL: TSJG nå
Skisse: PML Tapr
Arbe: 100 SØI
Tekne

Konsmo hus 4525 Konsmo TEL: 9848000 TAFELVA, BERGAMO
Konsmo Fabrikker a.s

Tegningen er løynt rett eller delvis kopiert eller benyttet, med utforlik av utveksler, som Konsmo hus vedtar.



2.Etg. Brutto = 2x 69.6m²/BRA-BA = 63.0m² (+bod på h.plan)
6' Vitevegger bod 4'
Ristekasse 4/5 utv. klasse 1
Bygget. stat. fra arkitekt/ingeniøring

Loftplan BRA=38.4m²/BA=23.0m²
Utvekslet loft. Bare vinduer og utv. levere

Taubangt. 24
Gnr 50 bnr 92
Eiye
BYGG II plan 2



Fasade mot syd-øst

Byggerne Elektroinvest as v/Arild Gjøitrem
4-mannsbolig
Byggeskr. Tomt nr. 3/4, 4.5a og 5b, Taubangt. EVJE, Byggekommunen EVJE OG HORNES.
Plan og fasade

Dato: 01.05.2005 Arkiv: Styr
KONTROLL: TSJG nå
Skisse: PML Tapr
Arbe: 100 SØI
Tekne

Konsmo hus 4525 Konsmo TEL: 9848000 TAFELVA, BERGAMO
Konsmo Fabrikker a.s

Tegningen er løynt rett eller delvis kopiert eller benyttet, med utforlik av utveksler, som Konsmo hus vedtar.

Fasade mot nord-vest

Leilighet 5b
Leilighet 4b

Loft m alt løsninger BRA =2x 28.8m²/BA =2x 17.3m²
(Utnyttet loft)
Retteklasse 4/B-avdeling
Byggt skal ha brannvarslingssystem

Byggherren: Elektroinvest as v/Arild Gjøitrem
Byggherrens adresse: Tomt nr 3/4, 4-5a og 5b, Taubaneveien, EVJE, Byggekommunen EVJE OG HORNES.
Løfteplan, fasade og perspektiv
Dato: 01.09.2005
Arkiv: Stigs
KONTROLL: TS16
Sjansen: M1
Arbeid: 100
Teknikk: 503

Konsmo hus 4828 Konsmo
Konsmo Fabrikker a.s.
4828 Konsmo
Tlf: 382800
Tilretteleggelse av bygginger og utforming av uterom som konsmo hus rekvirerer.

*Taubaneveien 24 Gnr 50 Bnr 92
Evje BYGG II plan 3*

Bejgæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner reseksjonering

Rekvirerens navn: _____
 Adresse: _____
 Postnr: _____ Poststad: _____
 (Under-organisasjonsnr./postboks): _____ Ref.nr: _____

Plass for blyingsstempel

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommuner	Kommunens navn	I Gnr	I Bnr	I Fester	I Svr
0937	Evje og Hornes	50	92		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødsels-/Dødsnr (11/9 siffer)	Navn	Ident endr.
984122557	Nye G-o Bitou AS	

3. Bejgæring

Eiendommen bejgæres oppdeli i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S. nr	For-mål #	Brak (betel) #	Til-leggs areal #	S. nr	For-mål #	Brak (betel) #	Til-leggs areal #	S. nr	For-mål #	Brak (betel) #	Til-leggs areal #	S. nr	For-mål #	Brak (betel) #	Til-leggs areal #
1	B	63	B	13				25				37			49
2	B	63	B	14				26				38			50
3	B	80	B	15				27				39			51
4	B	80	B	16				28				40			52
5	B	63	B	17				29				41			53
6	B	63	B	18				30				42			54
7	B	92	B	19				31				43			55
8	B	80	B	20				32				44			56
9	B	80	B	21				33				45			57
10				22				34				46			58
11				23				35				47			59
12				24				36				48			60
Sum tellere:												664	=	tellere:	664

4. Supplerende tekst

CS0: Her påføres kun opplysninger som skal og kan blyges. Ved reseksjonering skal desuten oppgis hos endringen betalt i og eventuelt på hvilke måle tilstandene endres.

Nr 702034 På lager: Sem & Stenssen Prosjekt AS, Oslo 9-2006

5. Egenerklæring
 Undertegnede erklærer at

a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggtilatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) bruksenheters formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tilatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemte vedtak eller tilatelse er gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) areal som skal tjene sameierens felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøpetrett (§ 14)

g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) hvor boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en sameieseksjon bolig

i) det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgj eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v
 Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
 På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra partene ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato Euje 19.07.07	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) Anild Greitrem Anild Greitrem	Eksternregistrert partner (Det reseksjonering krever samtykke fra eksterntregistrert partner hvor samarbeidsforholdet)
--------------------------------	--	---

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering
 Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller
 Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato: 19.07.07 Underskrift: [Signature]

9. Kommunens tilatelse til seksjonering/reseksjonering
 Befaring er foretatt
 Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt
 Tilatelsen er innført nedenfor
 Tilatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tilatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gr: 50 92 Fnr: Euje og Hannes kommune
 Dato: 19.07.07 Stempel og underskrift: [Stempel og Signatur]

Noter:

- Kommunen skal gi tilatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- Det er Erntesregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- Biboligseksjon, Næringsseksjon, SD-sameieseksjon bolig, SN-sameieseksjon næring.
- Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- Sett B dersom tilleggsarealer gjelder bygning. G dersom tilleggsarealer gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsareal gjelder både bygning og grunn.
- Det er bare rettstilfeller som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpantrett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med pantrett som kommer i tillegg, § 25 tredje ledd. Pantrett innført i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- Eier eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestiller styret for at samtykket er innhentet, § 30.
- Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingssjerpert.

Tinglyst
23.07.07
594203

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner reseksjonering

Rakreterens navn: _____
 Adresse: _____
 Postnr: _____ Poststad: _____
 (Underorganisasjonsnr./Postboks): _____ Ref.nr: _____

Plass for tinglysingstempel

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen
 Kommunens navn: _____ Gnr: _____ Bnr: _____ Fester: _____ Snr: _____
 0937 Euje og Hannes 50 92

2. Hjemmelshavere
 Fellesside/Og nr (119 eller): _____ Navn: Nye G-o Biten AS Helt ende: _____
 984122557

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

S. nr	For-mål %	Brøk (teller)	Til-leggs areal %	S. nr	For-mål %	Brøk (teller)	Til-leggs areal %	S. nr	For-mål %	Brøk (teller)	Til-leggs areal %	S. nr	For-mål %	Brøk (teller)	Til-leggs areal %
1	B	63	B	13				25				37			49
2	B	63	B	14				26				38			50
3	B	80	B	15				27				39			51
4	B	80	B	16				28				40			52
5	B	63	B	17				29				41			53
6	B	63	B	18				30				42			54
7	B	92	B	19				31				43			55
8	B	80	B	20				32				44			56
9	B	80	B	21				33				45			57
10				22				34				46			58
11				23				35				47			59
12				24				36				48			60
Sum teller:								664	= nevner:		664				

4. Supplerende tekst
 OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal desuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilke måle tilfellesidene endres.

Nr 702034 På lager: Sem & Stenssen-Projekt AS, Oslo 9-2006

5. Egenerklæring
 Undertegnede erklærer at

a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) bruksenheters formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemte vedtak eller tillatelse gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle fjerne bebosnes eller bebyggelsens felles behov

f) areal som skal fjerne sameierens felles bruk eller eiendommens dritt er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) hvor boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en sameieseksjon bolig

i) det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgjøre eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v
 Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
 b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
 På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
 c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
 d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
 e) Samtykke fra parthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato Euje 19.17-2007	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) Anild Gjeitrem Anild Gjeitrem	Ekstern registrert partnar (for reseksjonering kreves samtykke fra ekstern registrert partnar hvor samarbeidsforhold eksisterer)
----------------------------------	--	--

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering

Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller
 Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato: _____ Underskrift: _____

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

Befaring er foretatt
 Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt.^{h)}

Tillatelsen er innført nedenfor
 Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:


Ger: 50 92 | Fnr: _____ | Euv: _____ | RWE OG HORNNES kommune

Dato: 19.07.07 | Stempel og underskrift: _____

Noter:


- Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- Det er Erntesregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- Boligseksjon, Næringsseksjon, SD-sameieseksjon bolig, SN-sameieseksjon næring.
- Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- Sett B dersom tilleggsarealer gjelder bygning. G dersom tilleggsarealer gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsareal gjelder både bygning og grunn.
- Det er bare rettsforhold som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalt partneret etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med partneret som kommer i tillegg, § 25 tredje ledd. Partneret innført i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvingingsgrunnlag.
- Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet samtykker er nødvendig, innstiller styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingssjerpert.

Tinglyst
23.07.07
594203



Kommuneplankart


N



UTM-32

Eiendom: 50/92/0/1
 Adresse: Taubanegata 24A
 Utskriftsdato: 07.10.2024
 Målestokk: 1:2000

Euje og Hornnes kommun



©Norkart 2024

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Nabolagsprofil

Taubanegata 24A - Nabolaget Evje sentrum - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Evje sentrum Linje 170, 175, 178	5 min 0.3 km
Kristiansand Kjevik	1 t 4 min

Skoler

Evje barneskule (1-7 kl.) 226 elever, 16 klasser	17 min 1.3 km
Evje ungdomsskule (8-10 kl.) 172 elever, 8 klasser	17 min 1.2 km
Setesdal vgs avd. Hornnes 210 elever, 11 klasser	6 min 3.5 km
KVS - Bygland 80 elever, 4 klasser	31 min 34.8 km

Ladepunkt for el-bil

Evje	4 min
Evje	10 min

«Det er trivelig og koselig og det er noe for alle, kort veg til skule og andre aktiviteter. De fleste vinker og sier hei når jeg møter dem»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

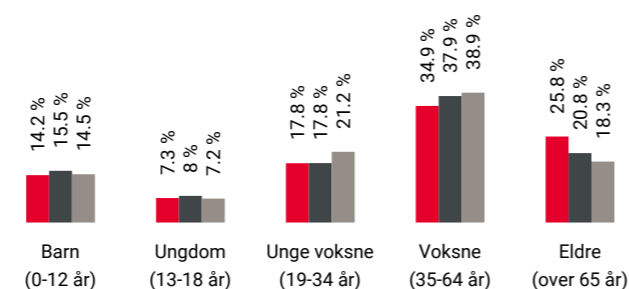
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Evje sentrum	1 036	607
Evje	2 793	1 411
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Babuschka barnehage (1-5 år) 15 barn	12 min 0.9 km
Oddeskogen barnehage (1-5 år) 110 barn	23 min 1.7 km
Hornnes barnehage (1-5 år) 48 barn	6 min 3.6 km

Dagligvare

Kiwi Evje PostNord	3 min 0.2 km
Coop Extra Evje	5 min

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



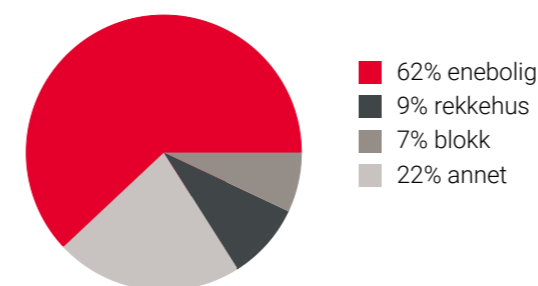
Gateparkering

Lett 92/100

Sport

Evje Stadion Fotball, friidrett, sandvolleyball	7 min 0.6 km
Evje barneskole Aktivitetshall, ballspill	17 min 1.2 km
Treningscenter	22 min

Boligmasse



«Fin plass, rolig og landlig. Trygt, nærhet til byene Arendal, Kristiansand, Stavanger og til skistedene Hovden og Brokke.»

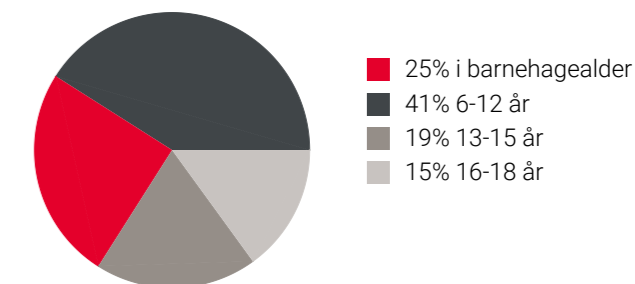


Sitat fra en lokalkjent

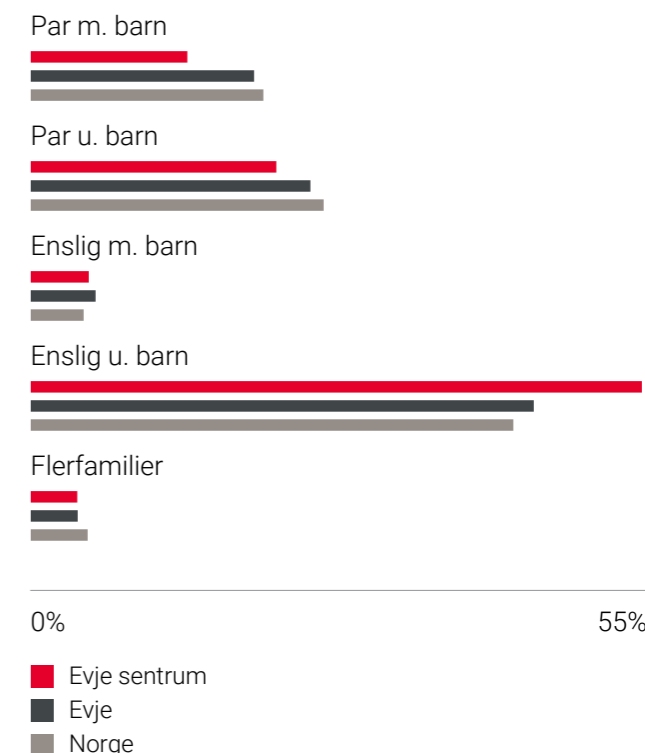
Varer/Tjenester

Vitusapotek Evje	3 min
Evje Vinmonopol	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

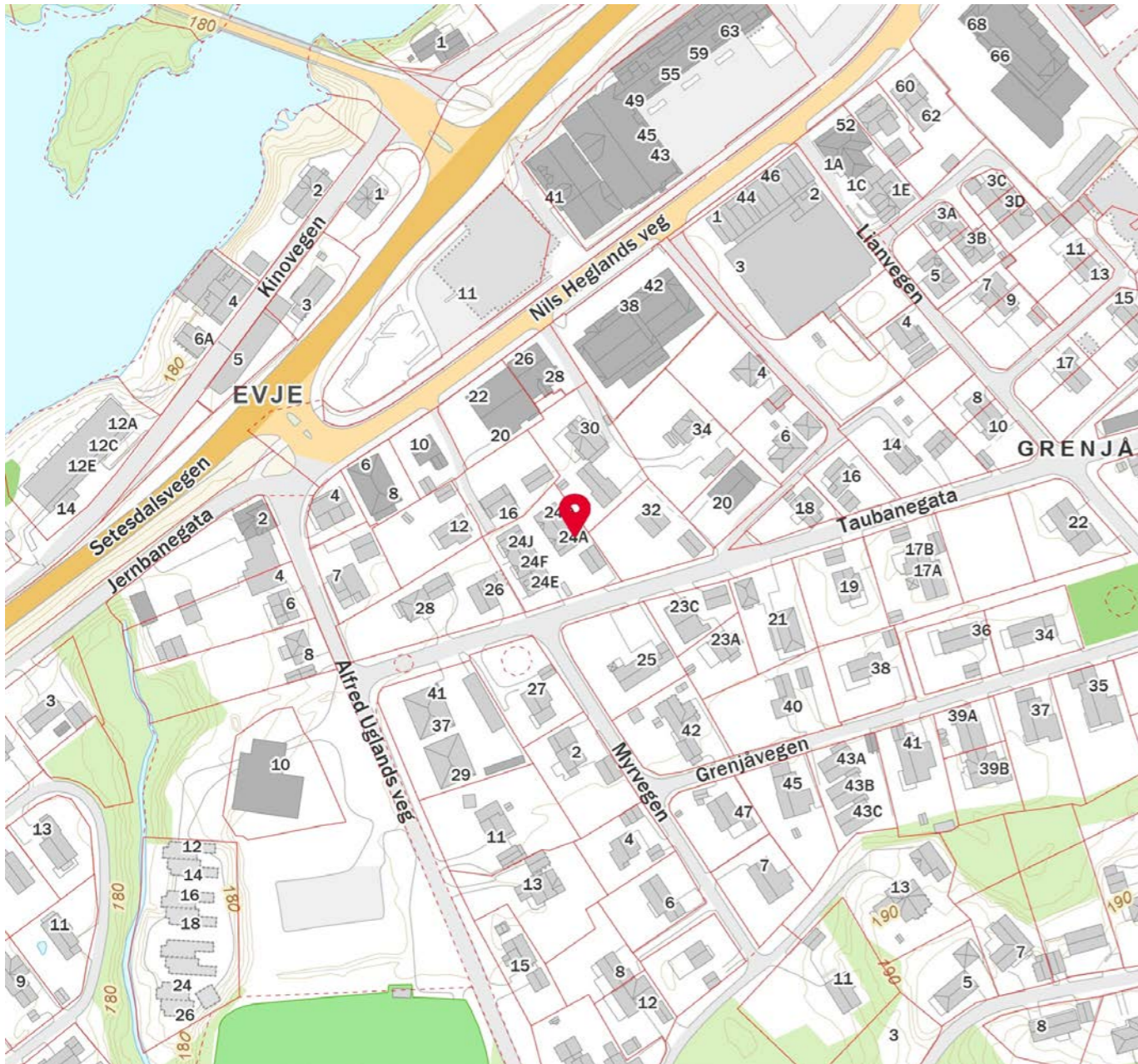
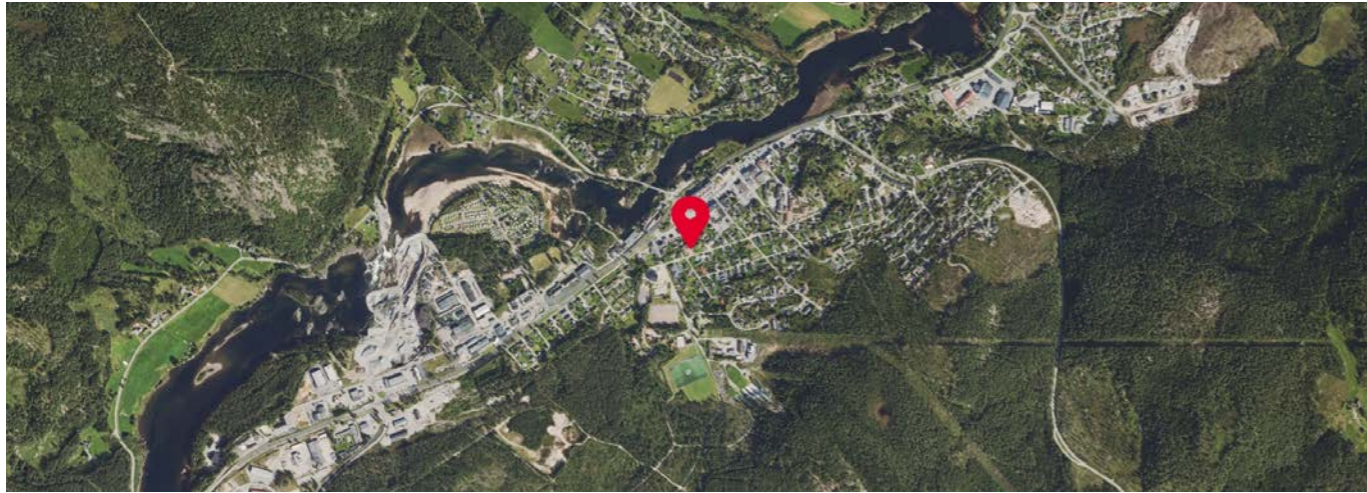


Familiesammensetning



Sivilstand

	Evje sentrum	Evje	Norge
Gift	31%	33%	33%
Ikke gift	47%	54%	54%
Separert	14%	9%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%	4%



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontrakt-signering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

Viktige avtalerettslige forhold

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

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

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

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Taubanegata 24A
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: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre