



aktiv.

Myrvegen 4, 4735 EVJE

**Evje sentrum! Fin enebolig med
sentral beliggenhet. Renoverert bad/
wc i 2022**



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 2 150 000,-
Omkostn.: Kr 55 100,-
Total ink omk.: Kr 2 205 100,-
Selger: Kåre Georg Håland

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1956
BRA-i/BRA Total 168/209 kvm
Tomtstr.: 745 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 50, bnr. 193
Oppdragsnr.: 1408250168

Evje sentrum! Fin enebolig med sentral beliggenhet. Renovert bad/ wc i 2022

Velkommen til Myrvegen 4.
Vi har en fin og sentrumsnær enebolig for salg. Boligen er fra 1956 og er vedlikeholdt der bad/ wc ble renovert i 2022.
Tomten er på 745 kvm og er pent opparbeidet. Her er stor hage med prydbusker og asfaltert gårdsrom. Det medfølger to frittstående garasjer.
Inneholder: Vindfang, gang, stue, kjøkken, 3 soverom, bad/ wc, toalettrom, kjellerstue, vaskekjeller, vedbod og lagerrom.
Eiendommen ligger rett ved Evje sentrum i et veletablert boligfelt. Her er gode solforhold og barnevennlig beliggenhet. Herfra er det gangavstand til sentrum, og kort avstand til skoler og barnehager.
Boligen kan trenge noe oppgradering og vedlikehold, så her har man mulighet til å sette sitt eget preg på eiendommen.
Velkommen til visning.

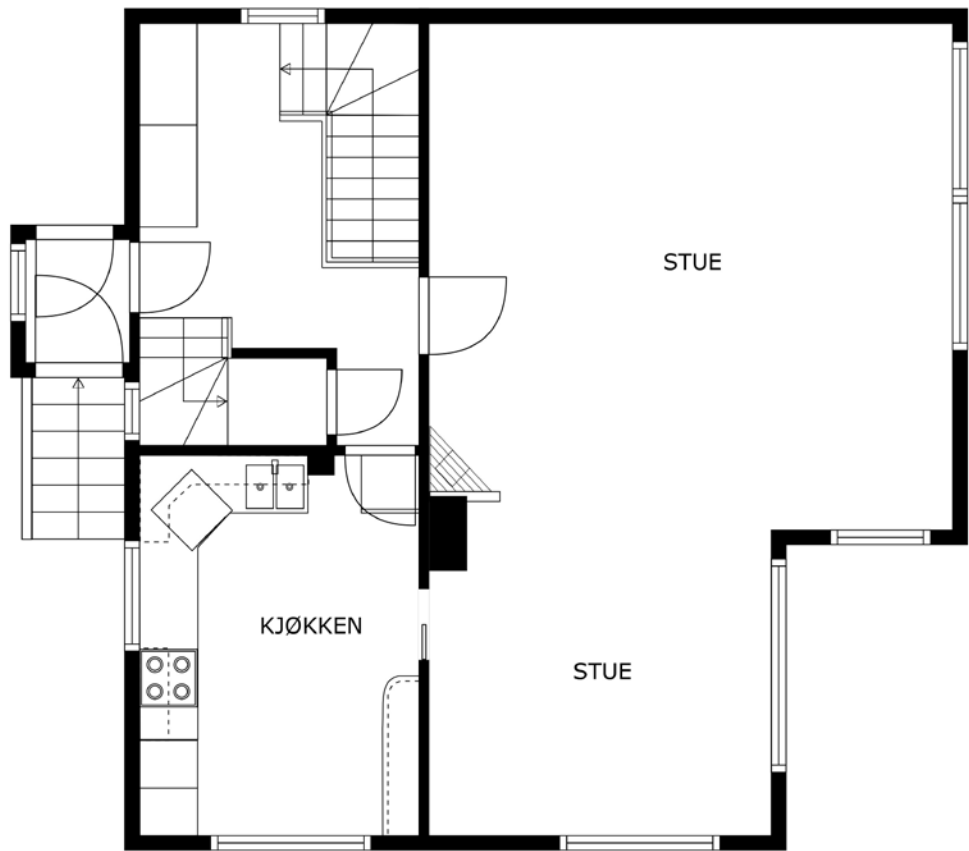


Innhold

Velkommen2
Om eiendommen28
Tilstandsrapport38
Egenerklæring71
Forbrukerinformasjon 104
Budskjema 105

Hovedetasje...

1. etasje

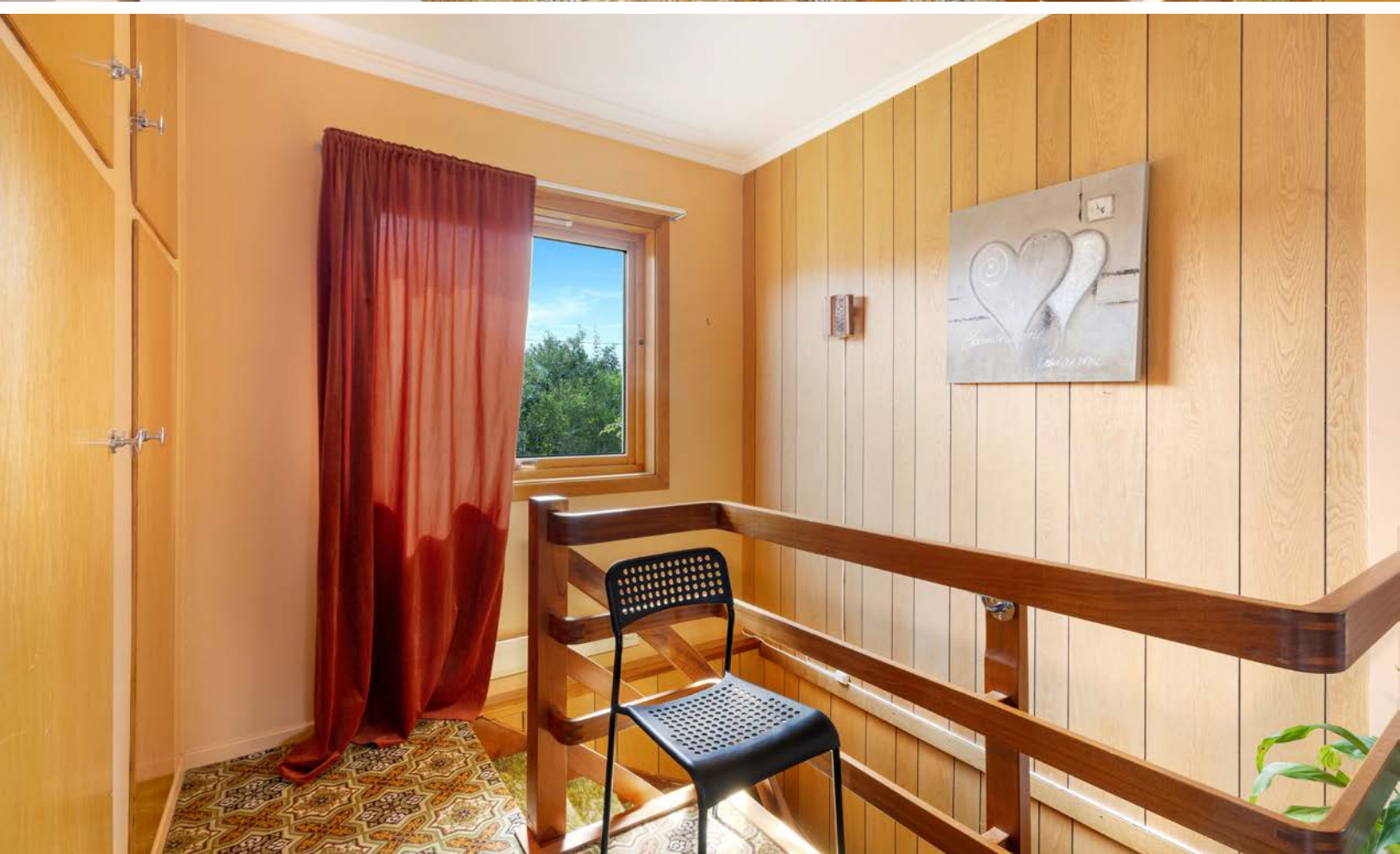


PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

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



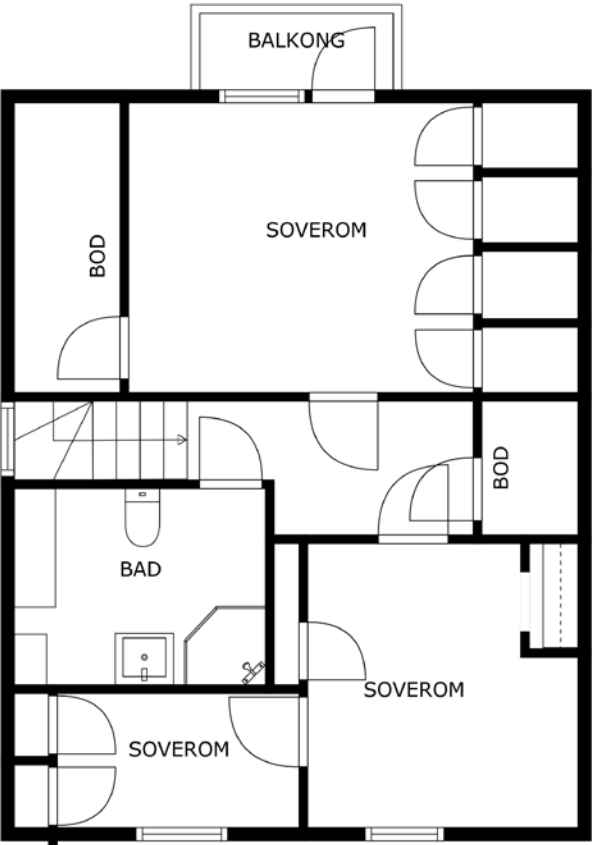




Loft...

2. etasje

Trappegang med adkomst til loft og kjeller.



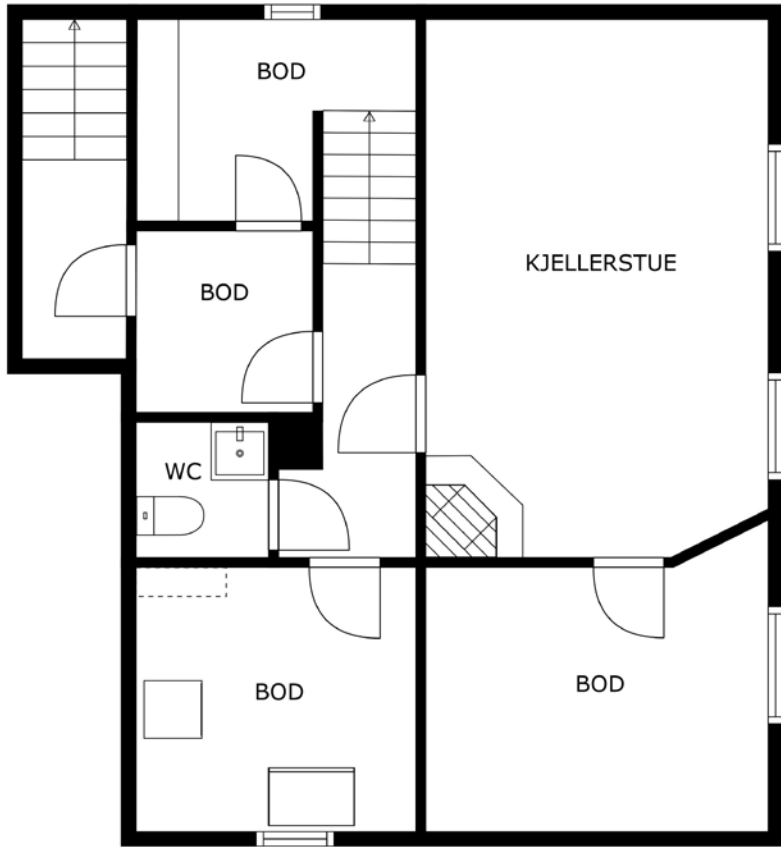
PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

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



Kjeller...

U. 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.



Trapp ned til kjelleren.



Toalettrom









Tomtestørrelse: 745 kvm





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: 168 m²
BRA - e: 41 m²
BRA totalt: 209 m²
TBA: 7 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 57 m² Gang, kjellerstue, toalettrom, vaskerom
2 boder og vedbod.
1. etasje
BRA-i: 70 m² Vindfang, hall m/ trapp, stue, kjøkken
og kott.
2. etasje
BRA-i: 41 m² Gang, bad og 3 soverom

TBA fordelt på etasje
1. etasje
5 m²

2. etasje
2 m²

Garasje (liten)

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 17 m²

Garasje (stor)

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 24 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

745 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og hage med prydbusker. Det medfølger to frittstående garasjer, hvor det er en platting ved den ene.
Terrengforholdet er flatt og er en lettstelt tomt.

Beliggenhet

Sentrumsnær beliggenhet i veletablert boligfelt. Herfra er det gangavstand til Evje sentrum, og ca. 1 km til til skole og barnehage og idrettsanlegg. Her er gode solforhold og barnevennlig beliggenhet.

Adkomst

Se kart for veibeskrivelse.
Det blir skiltet ved fellesvisninger.
Se etter skilt fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

BARNEHAGER:
Babuschka barnehage
Oddeskogen barnehage
Hornnes barnehage

SKOLER:

Evje barneskule
Evje ungdomsskule

Skolekrets

Evje

Offentlig kommunikasjon

BUSS:
Evje sentrum

Bygningssakkyndig

Torleif Fjellestad

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i tre.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bord som undertak. Taktekkingen er av betongtakstein type dobbelkrum med gavlstien. Er satt opp i datidens reisverk med utvendige fasadeplater av eternitt og liggene vestlandskledning på tilbygget del i stue.
Bygningen har grunnmur i betongstein som er blitt pusset på begge sider. Lecablokker som ringmur på tilbygget del.

Innhold

Velkommen til Myrvege 4.
Vi har en fin og sentrumsnær enebolig for salg. Boligen er fra 1956 og er vedlikeholdt der bad/ wc ble renover i 2022.
Boligen går over 3 etasjer og inneholder: Vindfang/ entre. Gang med trapp til loft og kjeller. Stor stue med plass til sittegrupper og spisestue. Praktisk kjøkken med innredning i heltre og plass for et lite spisebord. Loftet inneholder 3 soverom og bad/ wc med dusjkabinett. Kjelleren har lagerrom, vedbod, toalettrom, kjellerstue og vaskekjeller.

Tomten er på 745 kvm og er pent opparbeidet. Her er stor hage med prydbusker og asfaltert gårdsrom. Det medfølger to frittstående garasjer. Ved den ene garasjen er det en fin platting hvor det er plass til hagemøbler m.m.
Eiendommen ligger rett ved Evje sentrum i et veletablert boligfelt. Her er gode solforhold og barnevennlig beliggenhet. Herfra er det gangavstand til sentrum, og kort avstand til skoler og barnehager. Boligen kan trenge noe oppgradering og vedlikehold, så her har man mulighet til å sette sitt eget preg på eiendommen.
Velkommen til visning.

Standard

Boligen holder normal standard. Badet på loftet ble renover i 2022. Noe oppgradering og vedlikehold må påregnes.

Hovedetaseje:

Vindfang:
Her er plass for yttertøy.

Gang:

Her er trapp til loft og kjeller, samt plassbygd skap

Stue:

Stor stue med varmepumpe og kamin. I stuen er det plass til sittegrupper og spisestue.

Kjøkken:

Fint kjøkken med innredning i heltre. På kjøkkenet er det plass til et lite spisebord.

Loft:
Loftsgang

Soverom 1:
Stort hovedsoverom med utgang til balkong. Kott for lagring.

Soverom 2:
Soverommet har god størrelse med kott for lagring.

Soverom 3:
Mindre soverom med kott for lagring.

Bad/ wc:
Nyere bad som inneholder dusjkabinett, servant og toalett. Badet ble renoveret i 2022.

Kjeller:
Kjellerstue:
Stor kjellerstue med peis.

Vaskekjeller:
Enkelt vaskerom.

Toalettrom, lagerrom og vedbod.

INNVENDIGE OVERFLATER:
Gulv: Teppe, gulvbelegg og furugulv.
Himling: Malte slette, himlingsplater og panel.
Vegger: Malt slette, tapet og panel.
Bad/wc:
Våtromsplater på vegger og mdf panel i himling.
Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har elektriske varmekabler.
Kjøkken:
Gulvbelegg, himlingsplater, tapet og fliser over kjøkkenbenken.
Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig

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

Forhold som har fått TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell:
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:
Taktekking:
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Andre tiltak:
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av

underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Anbefaler at mose blir fjærnet for å unngå ekstra fuktbelastning på selve taksteinen.

Nedløp og beslag:
Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Utvendig veggkonstruksjon:
Vurdering av avvik:
• Utvendige plater har sprekker/skader.
• Det er avvik:
Noen mindre skader på fasadeplater enkelte steder.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Utskiftning av fasadeplater på noe sikt bør beregnes. Det må nevnes at spesialfirma som må ta slike jobber, da det regnes som helsefarlig.

Takkonstruksjon/Loft:
Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Ingen luftsplater i skråtak. Isolasjonen ligger helt opp til undertaket.
Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Vinduer - 2:
Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. En god del vedlikehold må beregnes på disse vinduer med enkelte utskiftninger nå og på noe sikt grunnet slitasje og elde.

Utvendige dører - 2:
Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Gjennværende brukstid på denne balkongdøren ansees som noe begrenset.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er avvik:
Luftebalkongen bærer en del preg av slitasje og elde.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Tiltak:
En del oppgraderinger/vedlikehold av luftebalkongen må beregnes.

I

nnvendige overflater:
Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Gjelder spesielt teppe i stue.
Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Radon:
Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted:
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Rom Under Terreng:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Er benyttet dampsperre på innsiden av utfored vegg i kjellerstue. Skulle det bli noe fuktighet/kondens vil ikke denne tørke opp på grunn av dampspærren. Det var ikke vanlig med fuktsperre plast under fundamenter og gulvstøp i denne byggeperioden som gjør at det alltid vil kunne komme opp noe jordfuktighet i fra grunnen. Noe fuktvandring og fuktmerker i nedre del av synlig grunnmur ble registrert flere plasser.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det er viktig at ikke mer av grunnmur blir foret ut og lukket inne før årsaken til noe fuktighet er blitt utbedret.

Krypkjeller:
Vurdering av avvik:
• Det er manglende fuktsperre på bakken.
Konsekvens/tiltak
• Fuktsperre på bakken bør etableres.

Innvendige trapper - 2:
Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Innvendige trapper:
Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Vannledninger:
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av

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

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

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Dagtank med røropplegg er i bruk og utvendig oljetank er blitt fjærnet i følge eier.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Dagtank med tilhørende røropplegg må fjernes/ saneres.

Fuktsikring og drenering:
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon:
Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:
Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Ventil i vegg til vaskerommet.
Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Noe fuktvandring i nedre del av murvegger ble registrert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Må hensyntakes og gjøres tiltak ved oppgraderinger/fornyng av rommet.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Bad/ wc på loftet ble renoverert i 2022

Parkering

Det er god plass til parkering på egen eiendom. Medfølger også to frittstående garasjer.

Solforhold

Eiendommen har gode solforhold.

Energi

Oppvarming

Det er varmepumpe og kamin i stue. Peis i kjellerstue, og varmekabler på bad/ wc. Dagtank med røropplegg er i bruk og utvendig oljetank er blitt fjernet i følge eier.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

nfo energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 150 000

Kommunale avgifter

Kr 16 715

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Fakturert beløp i 2024

Avløp: 7 935,74 kr

Feiing: 453,00 kr

Renovasjon: 4 010,00 kr

Vann: 4 316,26 kr

Sum: 16 715,00 kr

Formuesverdi primær

Kr 384 885 pr 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 539 541 pr 2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 50, bruksnummer 193 i Evje og Hornnes kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

Ingen utleiedel.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

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

Budgivning

Budgivning 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 150 000 (Prisantydning)

Omkostninger

53 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

55 100 (Omkostninger totalt)

71 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

73 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 205 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 221 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 223 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 55 100

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke blant annet: Tilretteleggingsgebyr kr 16 550 og kr 2 500 pr visning.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekke alle utgifter. Alle priser er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Tommy Svendsen

Eiendomsmegler

tommy.svendsen@aktiv.no

Tlf: 464 32 223

Ansvarlig megler bistås av

Tommy Svendsen

Eiendomsmegler

tommy.svendsen@aktiv.no

Tlf: 464 32 223

Oppdragstaker

Sør-Vest Megleren AS, organisasjonsnummer

914747929

Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal

Salgsoppgavedato

10.07.2025

Tilstandsrapport



Myrvegen 4, 4735 EVJE

EVJE OG HORNNES kommune

gnr. 50, bnr. 193

Sum areal alle bygg: BRA: 209 m² BRA-i: 168 m²



Befaringsdato: 02.07.2025 Rapportdato: 09.07.2025 Oppdragsnr.: 20127-1859 Referansenummer: JW1153
Foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad Takstingeniør: Torleif Fjellestad Vår ref: Kåre Georg Håland



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

Er et enmannsforetak som ble etablert i 1994 og jobbet som byggmester frem til 2005. Gikk Teknisk fagskole på midten av 80- tallet og tok senere takstutdanningen gjennom Nito takst systemet i 2005. Har jobbet på fulltid som takstmann siden 2006 og det har for det meste gått i utarbeidelse av tilstandsrapporter. Etter 20 år som takstmann har jeg nå valgt å trappe ned på oppdragsmengden. Er nå medlem av et takstnettverk for takstmenn som er tilknyttet Nito, hvor vi har en helgesamling vår og høst med kompetansehevende foredrag/kurs og nettverksbygging. Mitt kontor finner dere i Tollbodgaten 8, som ligger midt i Kristiansand sentrum.



Rapportansvarlig



Torleif Fjellestad
Uavhengig Takstingeniør
torl-fj@online.no
900 65 203



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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

Enebolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein type dobbelkrum med gavlstain. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner av stål og pipe er blitt helbeslått over tak. Er satt opp i datidens reisverk med utvendige fasadeplater av eternitt og liggenede vestlandskledning på tilbygget del i stue. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bord som undertak. Kaldtloftet ble vurdert og funnet i bra stand. Noe eldre vinduer av type toppsving i hovedetasjen og loft. Noen større vinduer med fast karm i stue. Eldre opprinnelige vinduer i kjeller og et på kjøkken. Bygningen har teak hovedytterdø som trenger normalt vedlikehold. Eldre balkongdør med høy brystning på loftet. Mindre eldre luftebalkong på loftet og en støpt veranda i hovedetasjen uten utgang i fra boligen. To støpte trapper til veranda og inngangsparti. Ene trappen er nå bekledd med terrassebord.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Teppe, gulvbelegg og furugulv.
Himling: Malte slette, himlingsplater og panel.
Vegger: Malt slette, tapet og panel.
De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

Etasjeskiller er av trebjelkelag med furugulv og stubbloft mot kryprom i tilbygget stue. Noen mindre høydeforskjeller ble registrert på loftet. Stubbloft i krypkjeller er funnet i bra stand. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eldre opprinnelig teglsteinspipe med luftekanal. Vedovn på loftet, åpen peis i kjellerstue og en kombiovn i stue. I en mindre del av kjelleren er det utforede vegger under bakkenivå. Ellers er det synlig pusset grunnmur. Hulltaking er foretatt i utfored vegg i kjellerstue og det er påvist avvik i konstruksjonen. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv i deler av stuen. Eldre opprinnelig trapp til loftet som er teppebelagt og har tette opptrinn. Kjellertrapp er teppebelagt og har tette opptrinn. Innvendig har boligen finèrdører og noen av disse med glass. Fyllingsdører i kjeller som er blitt malt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad på loftet:
Bygget opp på nytt i 2022.
Våtromsplater på vegger og mdf panel i himling.
Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har elektriske varmekabler.
Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk i gulvet.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er naturlig ventilering ved hjelp av luftekanal i pipe.

Hulltaking er foretatt i fra skap på soverom, uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (Murvegger)

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Gulvbelegg, himlingsplater, tapet og fliser over kjøkkenbenken. Innredning med heltre fyllings fronter. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:
Gulvbelegg og panel i himling/vegger. Vvs utstyr er funnet i bra stand og det er en ovn på veggen som varmekilde.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) uten fordelerskap. Lagt opp på nytt i 2022 i samband med nytt bad. Det er avløpsrør av plast i fra 2022. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert varmepumpe i stue. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet. Er en dagtank i skap i vindfang for oljebrenner i stue. Sikringsskapet er plassert i gangen på loftet og har merkede kurser. Deler av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil. Ble foretatt oppgraderinger/fornyinger av anlegget i samband med nytt bad i 2022. Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering. Bygningen har grunnmur i betongstein som er blitt pusset på begge sider. Lecablokker som ringmur på tilbygget del. Antar at det er støpte stripefundamenter under grunnmur som var mest vanlig i denne byggeperioden. Svak skråned tomt i rundt boligen. Utvendige avløpsrør og vannledning er av ukjent type. Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegninger i kommune sitt arkiv.

Garasje (liten)

- Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegninger i kommune sitt arkiv.

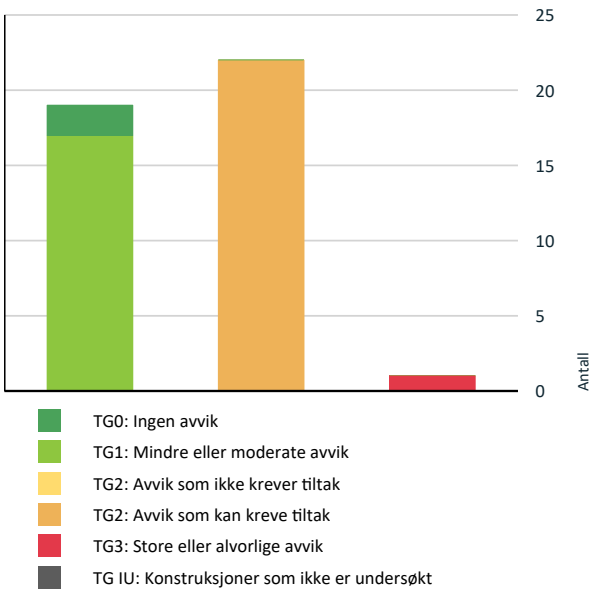
Garasje (stor)

- Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegninger i kommune sitt arkiv.

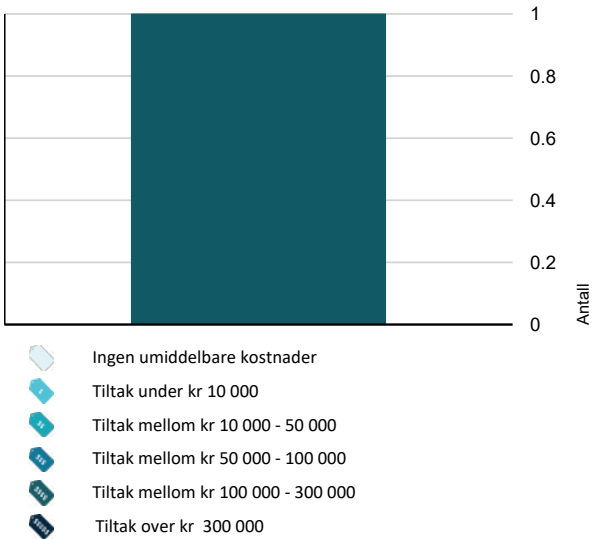
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig	
TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
!	Utvendig > Taktekking Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
!	Utvendig > Vinduer - 2 Gå til side
!	Utvendig > Dører - 2 Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
!	Innvendig > Overflater Gå til side
!	Innvendig > Radon Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side
!	Innvendig > Kryp kjeller Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper - 2 Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Andre installasjoner Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon Gå til side
!	Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1956

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein type dobbelkrum med gavlstain. Taket er besikttet fra bakkenivå.

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
 - Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

- Konsekvens/tiltak**
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
 - Andre tiltak:
 - Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Anbefaler at mose blir fjernet for å unngå ekstra fuktbelastning på selve taksteinen.



Grodd noe mose.



Deler av taktekkingen.

Nedløp og beslag

Takrenner av stål og pipe er blitt helbeslått over tak.

- Vurdering av avvik:**
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.



Deler av takrenner med tilhørende deler

Veggkonstruksjon

Er satt opp i datidens reisverk med utvendige fasadeplater av eternitt og liggenede vestlandskledning på tilbygget del i stue.

- Vurdering av avvik:**
- Utvendige plater har sprekker/skader.
 - Det er avvik:

Noen mindre skader på fasadeplater enkelte steder.

- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

Utskiftning av fasadeplater på noe sikt bør beregnes. Det må nevnes at spesialfirma som må ta slike jobber, da det regnes som helsefarlig.



Deler av fasadeplater med tilhørende belistninger.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bord som undertak. Kaldtloftet ble vurdert og funnet i bra stand.

- Vurdering av avvik:**
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Ingen luftplater i skråtak. Isolasjonen ligger helt opp til undertaket.

- Konsekvens/tiltak**
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Tilstandsrapport



Ingen luftespalte i mellom isolasjon og undertak



Deler av takkonstruksjonen.



Luftespalter i gesimser.



Lufting av mindre loft over tilbygget del.

TG 2 Vinduer - 2

Eldre opprinnelige vinduer i kjeller og et på kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

En god del vedlikehold må beregnes på disse vinduer med enkelte utskiftninger nå og på noe sikt grunnet slitasje og elde.



Eldre slitte/skadet kjellervinduer.

TG 1 Vinduer

Noe eldre vinduer av type toppsving i hovedetasjen og loft. Noen større vinduer med fast karm i stue.

Tilstandsrapport



Noe vedlikehold må beregnes på utvendig karm og ramme.

TG 2 Dører - 2

Eldre balkongdør med høy brystning på loftet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gjennværende brukstid på denne balkongdøren ansees som noe begrenset.



Vært noe inndriv a



Større slitasje på utvendig brystning.

TG 1 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør som trenger normalt vedlikehold.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mindre eldre luftebalkong på loftet og en støpt veranda i hovedetasjen uten utgang i fra boligen.

Vurdering av avvik:

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

Luftebalkongen bærer en del preg av slitasje og elde.

Konsekvens/tiltak

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

En del oppgraderinger/vedlikehold av luftebalkongen må beregnes.

Tilstandsrapport



Mindre luftebalkong på loftet.



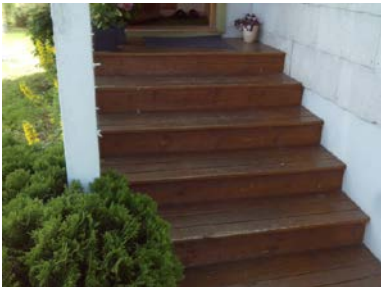
Luftbalkong er slitt.



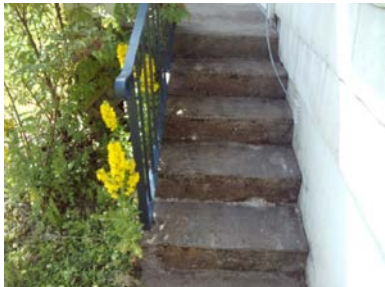
Mindre veranda i hovedetasjen.

TG 1 Utvendige trapper

To støpte trapper til veranda og inngangsparti. Ene trappen er nå bekledd med terrassebord.



Trapp til hovedinngangen.



Støpt trapp til veranda.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Teppe, gulvbelegg og furugulv.
Himling: Malte slette, himlingsplater og panel.
Vegger: Malt slette, tapet og panel.
De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Gjelder spesielt teppe i stue.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag med furugulv og stubbloft mot kryprom i tilbygget stue.
Noen mindre høydeforskjeller ble registrert på loftet. Stubbloft i krypkjeller er funnet i bra stand.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Eldre opprinnelig teglsteinspipe med luftekanal. Vedovn på loftet, åpen peis i kjellerstue og en kombiovn i stue.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



Vedovn på loftet.



Kamin i stue.



Peis i kjellerstue.



Sotluke i gangen

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I en mindre del av kjelleren er det utforede vegger under bakkenivå. Ellers er det synlig pusset grunnmur.
Hulltaking er foretatt i utfored vegg i kjellerstue og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Er benyttet dampsperre på innsiden av utfored vegg i kjellerstue. Skulle det bli noe fuktighet/kondens vil ikke denne tørke opp på grunn av dampspærren. Det var ikke vanlig med fuktsperre plast under fundamenter og gulvstøp i denne byggeperioden som gjør at det alltid vil kunne komme opp noe jordfuktighet i fra grunnen. Noe fuktvandring og fuktmerker i nedre del av synlig grunnmur ble registrert flere plasser.

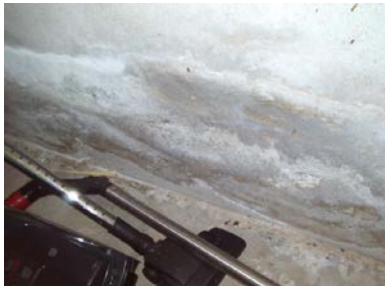
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er viktig at ikke mer av grunnmur blir foret ut og lukket inne før årsaken til noe fuktighet er blitt utbedret.



Hulltaking i kjellerstue.



Fuktvandring og saltutslag i nedre del av grunnmur.



Maling løsner på grunn av fuktighet i grunnmur.

TG 2 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv i deler av stuen.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.



Deler av krypkjeller.



Bra med ventiler i ringmur.

TG 2 Innvendige trapper - 2

Kjellertrapp er teppebelagt og har tette opptrinn.

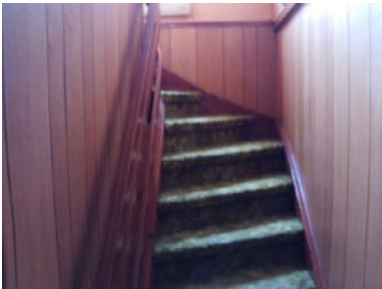
Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



Deler av kjellertrappen.

TG 2 Innvendige trapper

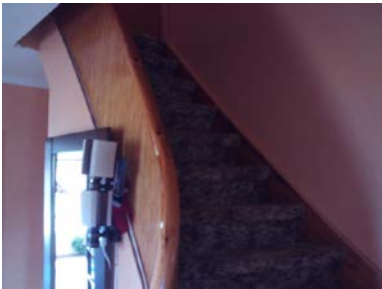
Eldre opprinnelig trapp til loftet som er teppebelagt og har tette opptrinn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

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



Deler av trappen til loftet.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører og noen av disse med glass. Fyllingsdører i kjeller som er blitt malt. Dører er funnet i bra stand ut i fra alder på disse.

VÅTROM

LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og mdf panel i himling.

LOFT > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har elektriske varmekabler.

LOFT > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk i gulvet.



Selve sluke.

LOFT > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.



Innredning.

LOFT > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering ved hjelp av luftekanal i pipe.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Tilstandsrapport



Ventil til luftekanal i pipe.

LOFT > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i fra skap på soverom, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking i fra skap på soverommet.

KJELLER > VASKEROM

1 TG 3 Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sluk.

KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (Murvegger)
Se punkt rom under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe fuktvandring i nedre del av murvegger ble registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må hensyntas og gjøres tiltak ved oppgraderinger/fornyng av rommet.



Murvegger med noe fuktighet

KJØKKEN

HOVED > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Gulvbelegg, himlingsplater, tapet og fliser over kjøkkenbenken.
Innredning med heltre fyllings fronter.



Deler av innredningen.

HOVED > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



Ventilator.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:

Gulvbelegg og panel i himling/vegger. Vvs utstyr er funnet i bra stand og det er en ovn på veggen som varmekilde.

Vurdering av avvik:

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

Ventil i vegg til vaskerommet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



Deler av toalettrommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) uten fordelerskap. Lagt opp på nytt i 2022 i samband med nytt bad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Tilstandsrapport



Åpne koblinger på vaskerommet



Innvendig stoppekran med vannmåler.



Vannrør i kjøkkenbenken uten muffe.



Trykktank

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast i fra 2022.



Nye avløpsrør av plast

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i stue.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Varmepumpe i stue.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet.



Bereder er plassert på vaskerommet

TG 2 Andre installasjoner

Er en dagtank i skap i vindfang for oljebrenner i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dagtank med røropplegg er i bruk og utvendig oljetank er blitt fjærnet i følge eier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dagtank med tilhørende røropplegg må fjærnes/saneres.



Dagtank med røropplegg

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskapet er plassert i gangen på loftet og har merkede kurser. Deler av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil. Ble foretatt oppgraderinger/fornyinger av anlegget i samband med nytt bad i 2022.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Byggeåret 1956
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Ja i mitt eierskap.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Oppgraderinger/fornyng av anlegget i 2022 i samband med bad. Se egenerklæring.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- 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
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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

Tilstandsrapport



Sikringsskapet er plassert i gangen på loftet.

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.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

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



Eldre fuktsikring av grunnmur

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein som er blitt pusset på begge sider. Lecablokker som ringmur på tilbygget del. Antar at det er støpte stripefundamenter under grunnmur som var mest vanlig i denne byggeperioden.

TG 0 Terrengforhold

Svak skråned tomt i rundt boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør og vannledning er av ukjent type. Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje (liten)



Anvendelse

Byggeår

1960

Kommentar

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

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

- Ringmur med noen sprekker.
- Vinduer, dør og port bærer noe preg av slitasje og elde.
- Taktekkingen med tilhørende deler er funnet i bra stand.
- Normalt vedlikehold må beregnes på fasader med enkelte utskiftninger på noe sikt.
- Garasjen er blitt platekledd innvendig.
- Ellers må det beregnes en del vedlikehold med enkelte oppgraderinger nå og på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.

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

Garasje (stor)



Anvendelse

Byggeår

1970

Kommentar

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

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

- Fundamentert ved hjelp av en støpt ringmur.
- Noe sprekker i ringmur ble registrert.
- Plassbygget takkonstruksjon med bord som undertak.
- Noe slitt taktekking med tilhørende deler.
- Vindusglass er knukket.
- Ellers er port,dør og vinduer vfunnet i bra stand ut i fra alder på disse deler.
- Normalt vedlikehold må beregnes på fasader.
- Ellers må det beregnes en del vedlikehold med enkelte oppgraderinger nå og på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

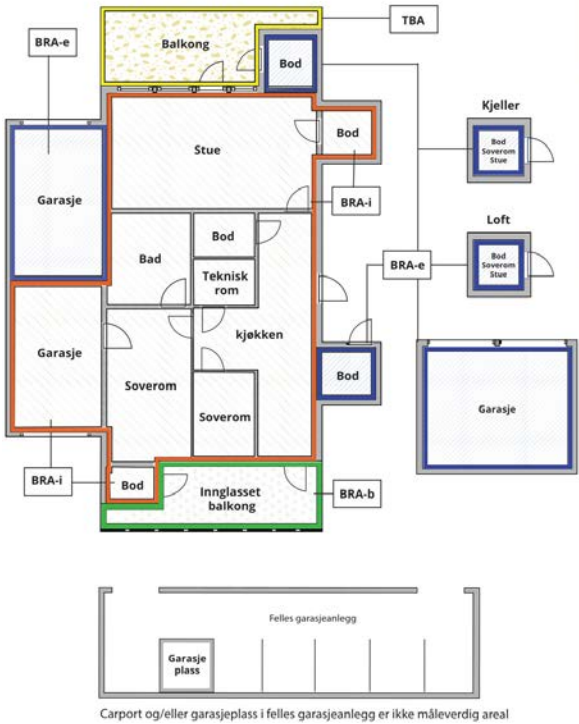
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hoved	70			70	5		70
Loft	41			41	2	2	43
Kjeller	57			57			57
SUM	168				7	2	170
SUM BRA	168						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved	Vindfang, Hall m/trapp, Stue, Kjøkken, Kott		
Loft	Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller	Gang, Kjellerstue, Toalettrom, Vaskerom, Bod, Bod 2, Vedbod		

Kommentar

Lav takhøyde i kjeller på grunn av forskjellige høyder kan det være mindre partier som er under 1,9 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen tegninger i kommune sitt arkiv.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nytt røropplegg, nytt bad og en del oppgraderinger av elektrisk anlegg.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje (liten)

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hoved		17		17	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen tegninger i kommune sitt arkiv.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje (stor)

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hoved		24		24	
SUM		24			
SUM BRA	24				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen tegninger i kommune sitt arkiv.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	148	20
Garasje (liten)	0	17
Garasje (stor)	0	24

Kommentar

Enebolig 5

Garasje (liten)

Garasje (stor)

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.7.2025	Torleif Fjellestad	Takstingeniør
	Kåre Georg Håland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4219 EVJE OG HORNNES	50	193		0	745 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Myrvegen 4							
Hjemmelshaver							
Håland Kåre Georg							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 390 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.07.2025		Gjennomgått	5	Nei
Infoland.no	04.07.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger		Ingen tegninger i kommune sitt arkiv.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	03.07.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale bolikjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
 - Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
 - Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).
- AREALBEREGNING FOR BOENHETER**
- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
 - Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
 - Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
 - Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
 - Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
 - I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

- veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørlandet	
Oppdragsnr.	
1408250168	
Selger 1 navn	
Kåre Georg Håland	
Gateadresse	
Myrvegen 4	
Poststed	Postnr
EVJE	4735
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: KGH

1

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Evje Rørservice (Rørlegger), Evje Eletriske (Eletriker), Evje Bygg AS (Snekker/Håndverker), Fasett ved Håverak (Maling, og Gulvbelegg)

Arbeid utført av

Evje Rørservice, Evje Eletriske, Evje Bygg AS, Fasett ved Håverak

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Hele badet ble fornyet.

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei

☐ Ja

11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Strøm på bad, Ny Sikringsskap med automatsikringer, Enkelte nye strømledninger, Hadde gjennomgang av el anlegg.

Arbeid utført av

Evje Eletriske

11.1

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

☒ Nei

☐ Ja

12

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

se svar ovenfor

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Bad, kjøkken og kjeller

Document reference: 1408250168

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Kun Maling

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei

☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1408250168

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1408250168

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kåre Georg Håland	a91bcb505ef4f81b6422a6d8d4e23e8b28139454	04.07.2025 16:15:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1408250168

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

Eiendomskart for eiendom 4219 - 50/193//

Utskriftsdato: 01.07.2025

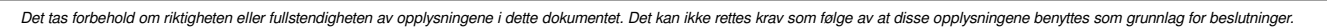
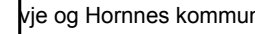


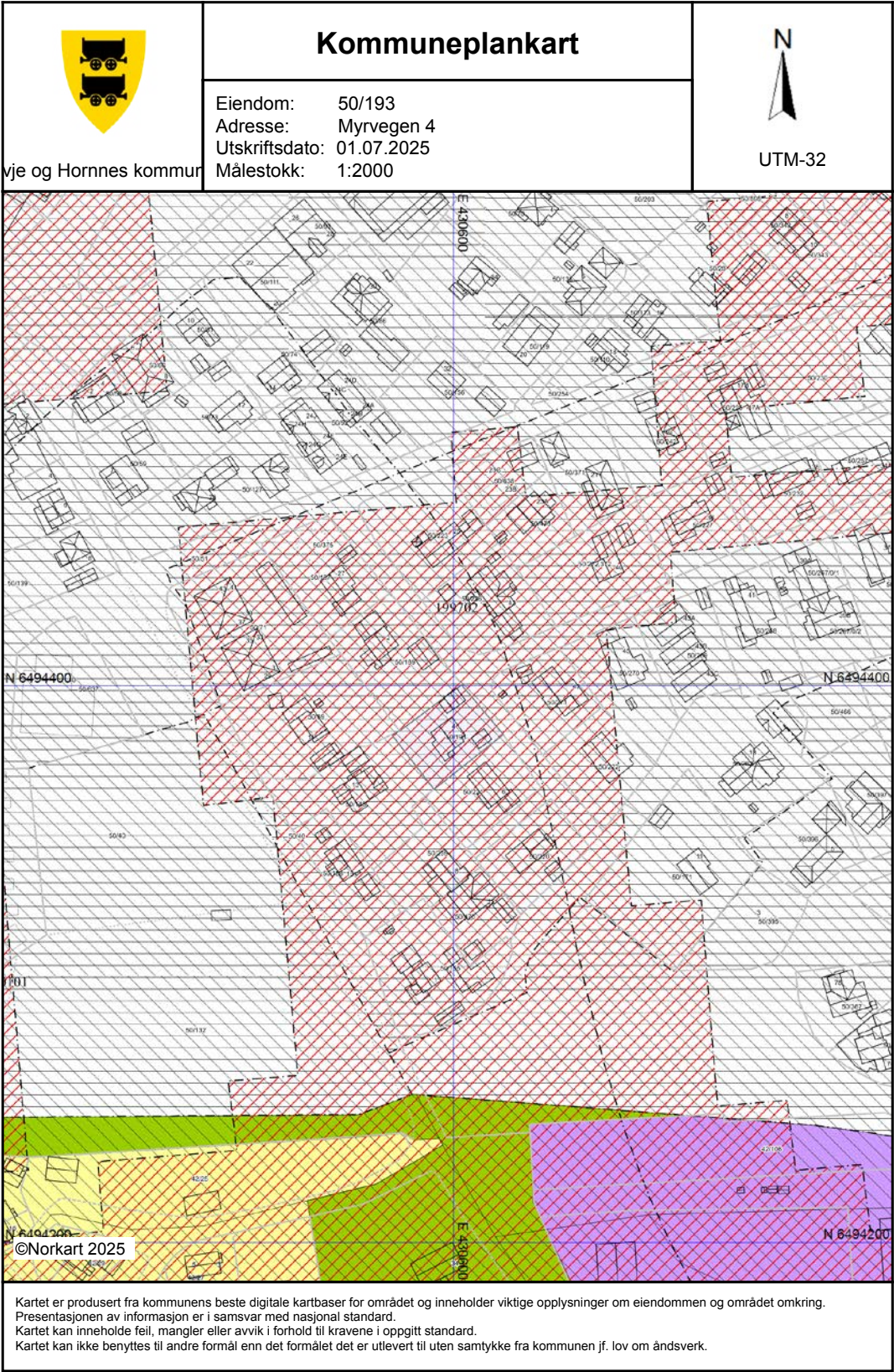
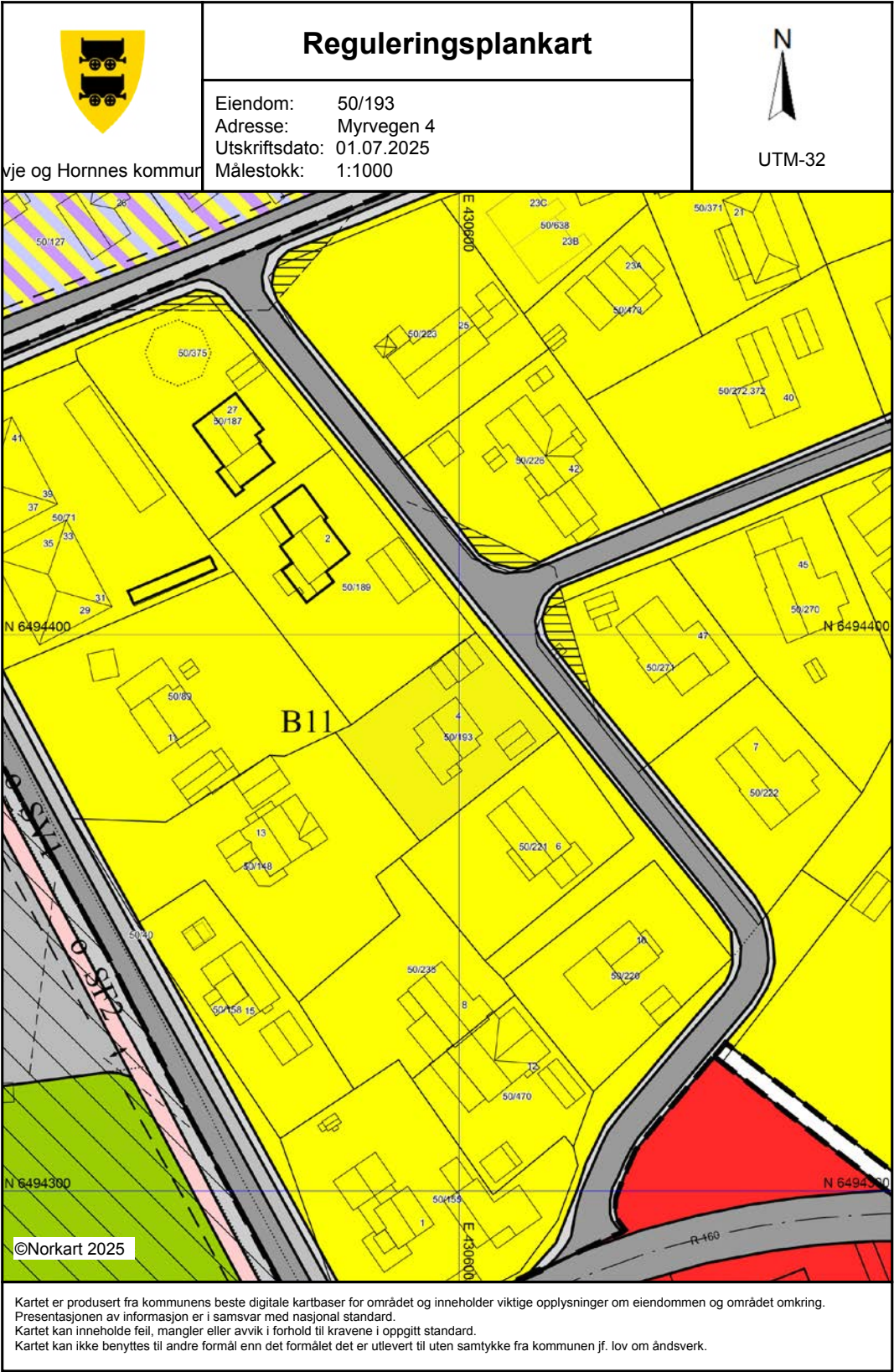
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- 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	745,00 m ²	Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6494379,66	Øst	430595,12	
Grensepunkter							Grenselinjer (m)
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6494382,430176	430577,769531	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,81	
2	6494383,75	430580,589844	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	3,11	
3	6494400,37	430602,95	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,86	
4	6494382,45	430617,88	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,32	
5	6494364	430594,540039	10 cm	Jord (JO)	Gjerdestolpe (82)	29,75	
6	6494362,819824	430592,969727	10 cm	Mur (MU)	Gjerdestolpe (82)	1,96	





Ortofotorapport for eiendom 4219 - 50/193//

Utskriftsdato: 01.07.2025



Beste



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







Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

Utskriftsdato: 01.07.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	193	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	68241519	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	167793746	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Myrvegen 4, 4735 EVJE

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 Etasje	Vedovn	Jøtul	602n
Kjeller	Åpent ildsted		
2 Etasje	Vedovn	Jøtul	602n

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
12.09.2022	Branntilsyn	14.12.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 68241519

BruksenhetId	68241589	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	167793738	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 68241589.			

BruksenhetId	68241588	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	167793711	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 68241588.			

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.



Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

Utskriftsdato: 01.07.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	193	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Myrvegen 4, 4735 EVJE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	7 935,74 kr
Feiing	453,00 kr
Renovasjon	4 010,00 kr
Vann	4 316,26 kr
Sum	16 715,00 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Abonnem.gebyr vann	15%	1 stk	2231.00	1/1	0 %	2 231,00 kr
Å konto vann	15%	106 m3	20.50	1/1	0 %	2 173,48 kr
Abonnem.gebyr avløp	15%	1 stk	4140.00	1/1	0 %	4 140,00 kr
Å konto avløp	15%	106 m3	34.50	1/1	0 %	3 657,00 kr
Std Renovasjon	25%	1 stk	4375.00	1/1	0 %	4 375,00 kr
Feiing/Tilsyn 2025	0%	1 stk	504.00	1/1	0 %	504,00 kr
					Sum	17 080,48 kr

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

Utskriftsdato: 01.07.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	193	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Myrvegen 4, 4735 EVJE								

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

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

Plantyper med treff	
☒ Kommuneplaner	☒ Reguleringsplaner
Plantyper uten treff	
☐ Kommuneplaner under arbeid	☐ Kommunedelplaner
☐ Kommunedelplaner under arbeid	☐ Reguleringsplaner under bakken
☐ Reguleringsplaner over bakken	☐ Reguleringsplaner under arbeid
☐ Reguleringsplaner bunn	☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
☐ Bebyggelsesplaner	☐ Bebyggelsesplaner over bakken
☐ Bebyggelsesplaner under bakken	☐ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701		
Navn	Kommuneplan Evje og Hornnes 2020-2030		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	27.02.2020		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/1601/200227-kp-gjeldende-bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	745 m ²	
	KPHensynsonenavn	199702	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	199702
Navn	Evje sentrum

Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	12.06.1997		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/675/2001%20bestemmelser%20sentrum.pdf		
Delarealer	Delareal	745 m ²	
	Formål	Boliger	
	Feltnavn	B11	

Eiendom	4219 50/193		
Utskriftsdato	01.07.2025	Antall datasett	4

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

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



Reguleringsbestemmelser i tilknytning til
REGULERINGSPLAN FOR EVJE SENTRUM

1. GENERELT

- 1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.
- 1.2 Innenfor planområdet skal arealene disponeres til følgende formål, overensstemmende med plan- og bygningsloven § 25.

Byggeområder:

- B Boliger
- F Forretninger, kontorer m.v.
- IN Info-senter
- O Offentlig bebyggelse
- A Allmennyttig bebyggelse
- BF Boliger/forretninger m.v.

Landbruksområder:

- L Jord- og skogbruk

Offentlige trafikkområder:

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Fortau
- Parkeringsplass

Friområder:

- P Parker, lekeplasser, turveger m.v.

Spesialområder:

- K Verneskog
- Frisiktsoner i vegkryss
- V Bevaringsverdig bebyggelse

Fellesarealer:

- Felles adkomst

2. FELLESBESTEMMELSER

- 2.1 Før utbygging av et område kan igangsettes, skal det for området foreligge en tomtedelingsplan eller bebyggelsesplan som er godkjent av kommunen. Planen skal inneholde tomtegrenser, bygningers plassering, etasjetall, høyde, takform og møneretning, parkeringsplasser og garasjer, interne veger, lekeplasser og andre friområder, samt øvrige fellesarealer. For områder som grenser inntil riksvegene, skal det utføres en støyvurdering som en del av en slik plan.
- 2.2 Sammen med byggemelding skal det vedlegges et målsatt situasjonskart i M = 1:500 eller 1:1000 som i tillegg til bebyggelsen skal vise hvordan den ubebygde del av tomten skal planeres og utnyttes. På kartet skal angis gjerder, forstøtningsmurer, adkomst, parkeringsareal, lasteareal, lagerareal og terrengmessig behandling med høydeangivelser.
- 2.3 Utforming og plassering av bygninger og anlegg, herunder gesims- og sokkelhøyde, skal godkjennes av kommunen.
- 2.4 Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på planen. Der det ikke er vist byggegrenser, skal bebyggelsen plasseres minst 4 m fra regulert verneområde. Forøvrig gjelder bygninglovens generelle avstandsbestemmelser, jfr. dog pkt. 3.1, 4.1 og 8.1 i disse reguleringsbestemmelsene.
- 2.5 Bygningene skal ha saltak eller avledende takformer. Mindre takoppbygg, arker o.l. kan tillates. Takvinkelen fastsettes av kommunen, som kan bestemme at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.
- 2.6 Kommunen skal, ved behandling av byggemeldinger, ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming. Kommunen kan bestemme utvendige farger på bygninger, herunder farge på tak.
- 2.7 For bebyggelsen på sørøstsiden av Nils Heglands veg/Evjevegen mellom Alfred Uglands veg og Arendalsvegen skal det stilles spesielle krav til utforming. Bygningene her skal plasseres med en fasade i byggegrensen. Mindre innrykk av deler av fasadene kan tillates. Bygningene skal fortrinnsvis fremstå som trehus med en eksteriørutforming som harmonerer med den øvrige bebyggelsen i strøket og tar utgangspunkt i den stedlige tradisjonelle bygningsform.
- 2.8 Det skal på egen tomt, i fellesareal eller på annen måte som kommunen kan godkjenne, avsettes og opparbeides tilstrekkelig plass for biloppstilling og for lasteareal for vare- og lastebiler. Følgende krav til parkeringsplasser gjelder;
- *

Eneboliger

2,0 pr. bolig

*

Konsentrert småhusbebyggelse

1,5 pr. bolig

*

Hybler

1,0 pr. bolig

*

Forretninger, kontorer

1,0 pr. 50 m² gulvflate

*

Forsamlingslokaler

0,4 pr. sitteplass

- Avkjørsler skal utformes i henhold til vegnormalene. Avkjørsler som ikke er vist på planen, skal godkjennes av vedkommende vegmyndighet.
- 2.9 Ubebygde deler av tomtene skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Vegetasjon, steingjerder o.l. som etter kommunens skjønn har verdi som miljøfaktor eller på annen måte, skal bevares. Busker og trær som kan være sjenerende for naboer eller til ulempe for alminnelig ferdsel, kan kreves fjernet.
- 2.10 Søppelspann, avfallscontainere, tomemballasje, tørkestativ, oljetanker m.v. skal plasseres på en slik måte at det etter kommunens skjønn ikke virker skjemmende for omgivelsene. Slik innretninger og tiltak skal det gjøres rede for i situasjonsplanen som følger byggemeldingen.
- 2.11 Veglys og utendørs armatur på bygninger skal tilpasses områdets miljø og samstemmes så langt det lar seg gjøre. Reklameskilt skal i størst mulig grad tilpasses tradisjonell utførelse og plassering.
- 2.12 Luftkabler for strømforsyning, telefon o.l. skal omlegges til jordkabelanlegg så langt det er mulig.
- 2.13 Det er ikke tillatt å inngå privatrettslige avtaler i strid med reguleringsplan og -bestemmelser.
- 2.14 Innenfor rammen av plan- og bygningslovgivningen og kommunens vedtekter til denne, kan kommunen gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene når særlige grunner foreligger.

3. BOLIGOMRÅDER B1 -B34

- 3.1 Områdene skal benyttes til boligbebyggelse med tilhørende garasjer og uthus. Bygningene kan plasseres med en vegg inntil 1,5 m fra nabogrensen og kan utføres som frittliggende eller sammenkjedet bebyggelse eller som rekkehus. Bebygget areal medregnet evt.garasjer og uthus må for den enkelte tomt ikke overstige 35 % av tomtearealet. For eneboliger skal det avsettes plass til en garasje og en biloppstillingsplass pr,. bolig, på egen grunn eller i fellesanlegg.
- 3.2 Bygningene kan oppføres i inntil 2 etasjeplan med mønehøyde ikke større enn 9,0 m. Gesimshøyden skal ikke overstige 6,0 m. Der terrenget etter kommunens skjønn er slik at det er naturlig med underetasje, kan kommunen godkjenne ett underetasjeplan. Gesimshøyden skal i tilfelle ikke overstige 7,0 m.
- 3.3 Uthus og frittliggende garasje som ikke oppføres i fellesanlegg, kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 50 m² og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, fom og farge. Uthus og garasjer kan plasseres med yttervegg inntil 1,5 m fra nabogrense innenfor rammen av byggeforskriftene. Plassering av garasjer/uthus

skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om de ikke skal oppføres samtidig med dette.

- 3.4 Kommunen kan tillate at det i boliger innredes mindre lokaler for service eller annen næringsvirksomhet dersom dette etter kommunens skjønn ikke er til sjenanse for omgivelsene.

4. OMRÅDENE FOR FORRETNINGER, KONTORER M.V., F1 - F11

- 4.1 Områdene skal benyttes til forretnings- og kontorbebyggelse med nødvendig lager m.v. Bygningene kan plasseres med en vegg inntil 1,5 m fra nabogrensen og kan utføres som frittliggende eller sammenkjdet bebyggelse. Bebygget areal må ikke overstige 50 % av tomtearealet.
- 4.2 Begyggelsen kan normalt oppføres i 3 etasjeplan, medregnet loftsplan. Gesimshøyden skal ikke overstige 8,0 m. Største tillatte mønehøyde er 10,0 m.
- 4.3 Arealer i 1. etasje skal benyttes til forretninger eller kontorer. Kommunen kan tillate at øvrige etasjer innredes til sosiale og kulturelle eller allmennyttige formål, eller til boligformål innenfor rammen av plan- og bygningsloven og byggeforskriftene.
- 4.4 Det tillates ikke kjøreporter ut mot hovedgata.

5. OMRÅDEN FOR INFO-SENTER, IN1

- 5.1 Området skal benyttes til informasjonssenter for Setesdalen. Bygningene kan utføres som frittliggende eller sammenkjdet bebyggelse. Bebygget areal må ikke overstige 35 % av tomtearealet, området sett under ett.
- 5.2 Bebyggelsen kan normalt oppføres i 3 etasjeplan, medregnet loftsplan. Gesimshøyden skal ikke overstige 8,0 m. Største tillatte mønehøyde er 10,0 m.
- 5.3 Deler av området kan benyttes til drosjesentral og parkering for info-senteret og for andre virksomheter i nærheten.
- 5.4 Kommunen kan tillate at deler av bygningene innredes til sosiale og kulturelle eller allmennyttige formål.

6. OMRÅDEER FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE, O1 - O5

- 6.1 Område O1 skal benyttes til offentlig kino.
- 6.2 Område O2 skal benyttes til offentlig formål.
- 6.3 Område O3 skal benyttes til barnehage.
- 6.4 Område O4 skal benyttes til Televerkets hovedsentral for Setesdal.

- 6.5 Område O5 skal benyttes til sjukeheim og PU-institusjon for Evje og Hornnes.
- 6.6 Tillatt tomteutnyttelse, etasjetall og mønehøyde fastsettes av kommunen.

7. OMRÅDE FOR ALLMENNYTTIG BEBYGGELSE, A1 - A2

- 7.1 Område A1 skal benyttes til forsamlingslokale for pinsemenigheten Elim.
- 7.2 Område A2 skal benyttes til forsamlingslokale for Evje kristelige ungdomsforening.
- 7.3 Tillatt tomteutnyttelse, etasjetall og mønehøyde fastsettes av kommunen.

8. OMRÅDER FOR BOLIG- OG FORRETNINGSBEBYGGELSE, BF1 - BF5

- 8.1 Områdene skal benyttes til bolig- og/eller forretningsbebyggelse med nødvendige garasjer, uthus og lager m.v. Bygningene kan plasseres med en vegg inntil 1,5 m fra nabogrensen og kan utføres som frittliggende eller sammenkjdet bebyggelse. Bebygget areal må ikke overstige 50 % av tomtearealet.
- 8.2 Bebyggelsen kan normalt oppføres i 3 etasjeplan, medregnet loftsplan. Gesimshøyden skal ikke overstige 8,0 m. Største tillatte mønehøyde er 10,0 m.
- 8.3 Kommunen kan tillate at deler av bygning benyttes til sosiale eller kulturelle formål innenfor rammen av plan- og bygningsloven og byggeforskriftene.
- 8.4. Det tillates ikke kjøreporter ut mot hovedgata.

9. LANDBRUKSOMRÅDE, L1

- 9.1 Området skal benyttes til landbruksformål.
- 9.2 Oppføring av bygninger som ikke er nødvendig for driften av eiendommen, er ikke tillatt. For boligbebyggelse gjelder bestemmelsene i pkt. 3.2, 3.3 og 3.4

10. OMRÅDER FOR OFFENTLIGE TRAFIKKFORMÅL

- 10.1 I områdene skal det anlegges kjøreveg, fortau og gang-sykkelveg med trafikkdelere., rabatter, grøfter og skråninger som vist på planen.
- 10.2 Avkjørsler, med tilhøfrende frisiktsoner, skal utformes og vedlikeholdes i henhold til Statens Vegvesens vegnormaler og forskrifter.
- 10.3 I frisiktsonene ved vegkryss og avkjrsler skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.
- 10.4 På plankartet er skjæringer og fyllinger ikke tegnet.

Det forutsettes at nødvendige skjæringer og fyllinger kan legges inn på tilstøtende områder, selv om disse ikke regulert til trafikkformål.

- 10.5 Anlegg av trafikkområder skal utføres etter en detaljplan som skal godkjennes av kommunen. Planen skal redegjøre for gate- og fortausbelegning, kantsteinutforming, beplantning, belysning m.v.
- 10.6 For trafikkområdet mellom Nils Heglands veg/Evjevegen og rv 39, herunder Jørgen Løvlands plass, skal det utarbeides en detaljplan for miljøprioritert gjennomkjøring som nevnt i pkt. 10.5. Planen skal ta spesielle hensyn til de svakeste trafikantene ved bl.a. å legge inn elementer i trafikksystemet som demper farten til motorkjøretøyene.
- 10.7 Eiendommene gnr. 50, bnr. 177 og 508 skal ha kjøreadkomst nordover langs gang-/sykkelvegen til nærmeste avkjørsel.

11. FRIOMRÅDER P1- P8

- 11.1 Områdene skal benyttes til park, turveger og lekeplasser.
- 11.2 I friområdene kan kommunen tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til bruken av områdene, f.eks. leskur, dersom dette etter kommunens skjønn ikke er til hinder for området bruk som friområde.
- 11.3 Område P8 skal være grøntområde og kan benyttes til park der eksisterende trær bevares i størst mulig grad. Trær kan bare felles etter samtykke av kommunen.

12. OMRÅDER MED VERNESKOG, K1 - K4

- 12.1 Områdene skal fungere som klimavernsoner mot Otra og buffersoner mellom Rv. 39 og sentrumsområdet.
- 12.2 Uten bygningsrådets samtykke er det ikke tillatt å felle eller fjerne trær og busker fra disse områdene.

13. OMRÅDE MED BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE, V1

- 13.1 Området skal benyttes til hotell og tilsvarende virksomhet.
- 13.2 Bestående bebyggelse skal i hovedsak bevares. Riving av hus kan bare skje etter at kommunen har gitt tillatelse.
- 13.3 Ombygging kan tillates når det skjer innenfor rammen av hva den opprinnelige bygningens særpreg tillater. Tilbygg og påbygg kan tillates når det forøvrig ikke forstyrrer oppfattelsen av den opprinnelige bygningen.
- 13.4 Kommunen kan kreve at en bygning blir tilbakeført til opprinnelig utseende etter skade eller ved rehabilitering og istandsettelse.
- 13.5 Nybygg kan tillates når det utformes og plasseres i harmoni med de opprinnelige bygningers og miljøets karakter, målestokk og tradisjon.
- 13.6 Bygninger skal fortrinnsvis fremstå som trehus med en

eksteriørutforming som harmonerer med den tradisjonelle utforming av vedkommende bygning.

- 13.7 Ved utskifting av tak kan kommunen kreve taktekking med svart eller rød tegl-stein. valming kan i enkelte tilfeller tillates når de harmonerer med takformene til tilstøtende eller nærliggende bebyggelse. Pulttak kan tillates for mindre tilbygg, vindfang o.l. Flate tak tillates ikke.
- 13.8 Takterrasser tillates ikke hvor de er synlige fra gate eller offentlig område. Utsparinger i taket skal trekkes bort fra gavlvegger og gesimser.
- 13.9 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.
- 13.10 Vinduene skal breholde sin orginale utforming. Løse, utenpåliggrnde vindussprosser og tilsvarende falske løsninger tillates ikke.

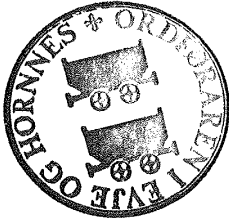
14. FELLES ADKOMST, FA1 - FA9

- 14.1 FA1 skal være felles adkomst for eiendommene gnr. 50, bnr. 9, 22 og 256.
- 14.2 FA2 skal være felles adkomst for eiendommene gnr. 50, bnr. 73, 74 og 111.
- 14.3 FA3 skal fære felles adkomst for eiendommene gnr. 50, bnr. 78, 86, 91, 119 og 197.
- 14.4 FA4 skal være felles adkomst for eiendommene gnr. 50, bnr. 15, 47, 70 og 136.
- 14.5 FA5 skal være felles adkomst for eiendommene gnr. 50, bnr. 336, 338, 339, 340 og 345.
- 14.6 FA6 skal være felles adkomst for eiendommene gnr. 50, bnr. 341 og 344.
- 14.7 FA7 skal være felles adkomst for eiendommene gnr. 50, bnr. 84 og 135.
- 14.8 FA8 skal være felles adkomst for eiendommene gnr. 50, bnr. 259 og 365.
- 14.9 FA9 skal være felles adkomst for eiendommene gnr. 50, bnr. 202, 258 og 374.
- 14.10 FA10 skal være felles adkomst for eiendommene gnr. 50, bnr. 188 og 319.

Arendal, 26.01.94 Arendal, 11.04.94.
Arendal, 14.02.94 Arendal, 24.02.95.
Arendal, 16.02.94 Evje, 10.03.97.

Gvein Tallaksen

Revidert etter endring av plan 14/6-2001





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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



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

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 kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no 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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Myrvegen 4
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