



aktiv.

Fjelestadvegen 14, 4737 HORNNES

**Fjelestad. Unik utviklingseiendom
på 2 558,5 daa med hyttetomter,
landbruk, skog og jakt.**



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 6 500 000,-
Omkostn.: Kr 163 850,-
Total ink omk.: Kr 6 663 850,-
Selger: Kurt Bjørge Røysland

Salgsobjekt: Landbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1900
BRA-i/BRA Total 247/247 kvm
Tomtstr.: 2558567.5 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 20, bnr. 1
Gnr. 20, bnr. 132
Gnr. 20, bnr. 140
Gnr. 20, bnr. 153
Gnr. 20, bnr. 154
Gnr. 20, bnr. 155
Gnr. 20, bnr. 156
Gnr. 20, bnr. 157
Gnr. 20, bnr. 158
Gnr. 20, bnr. 159
Gnr. 20, bnr. 181

Oppdragsnr.: 1408250247

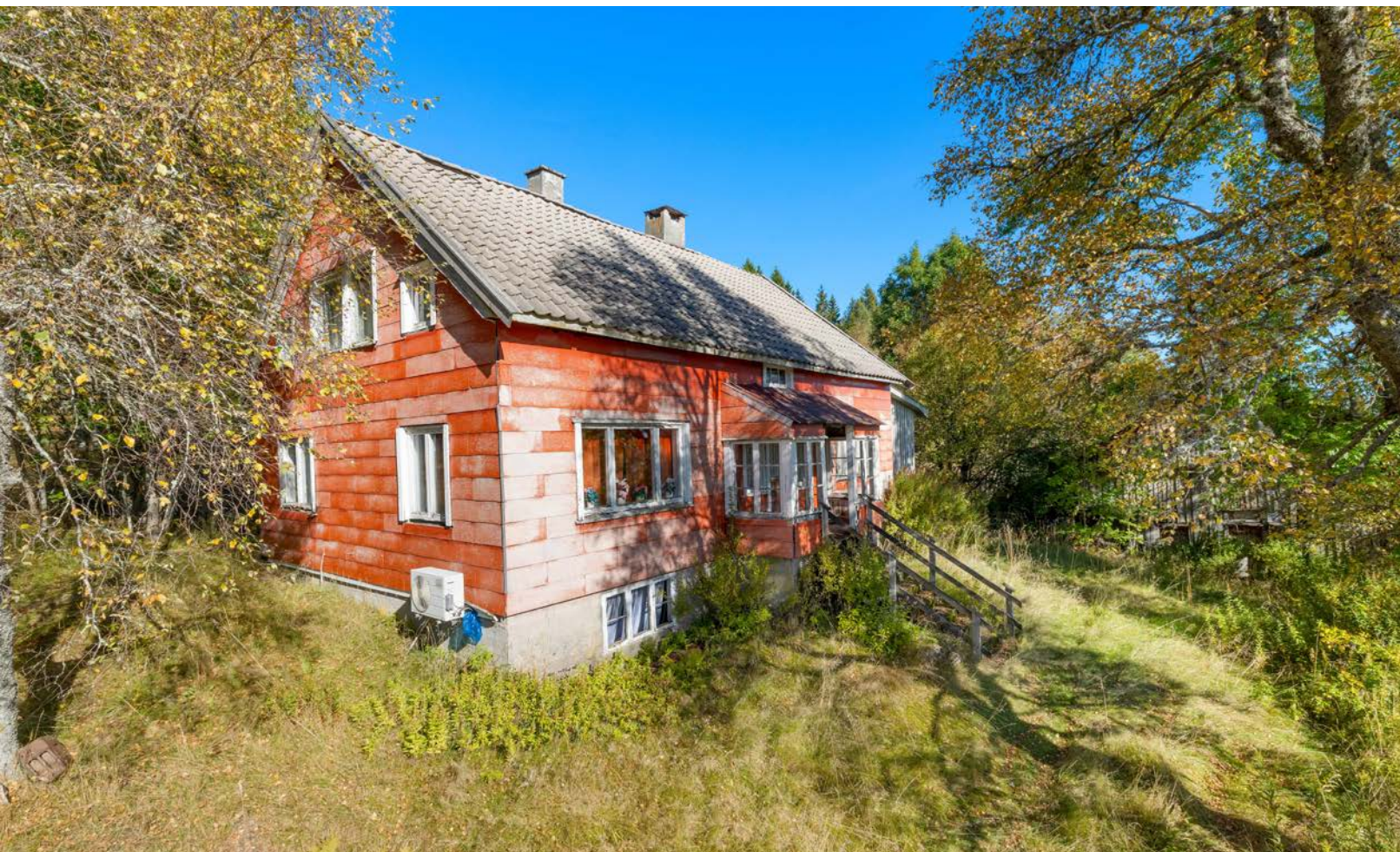
Fjelestad. Unik
utviklingseiendom på 2
558,5 daa med
hyttetomter, landbruk,

Stor og innholdsrik landbrukseiendom på hele 2 558,5 daa, beliggende i et attraktivt og etablert hytteområde på Fjelestad kun 15 km fra Evje sentrum.
Inneholder:
9 regulerte og oppmålte hyttetomter med ferdig infrastruktur frem til tomtegrense.
71 regulerte råtomter med stort utbyggingspotensial.
1 275 daa produktiv skog.
11,6 daa fulldyrka jord og 32,9 daa innmarksbeite
Jaktrettigheter på småvilt og storvilt.
På eiendommen er det en eldre enebolig som må totalrenoveres og et falleferdig uthus.
Her er nydelig utsikt, gode solforhold og direkte tilgang til flott turterreng og skiløyper. Grasstjønn hyttefelt/ Fjellestad er et populært og veletablert hytteområde.
Dette er en sjelden mulighet for utbyggere, investorer eller deg som ønsker å kombinere fritid, næring og natur.



Innhold

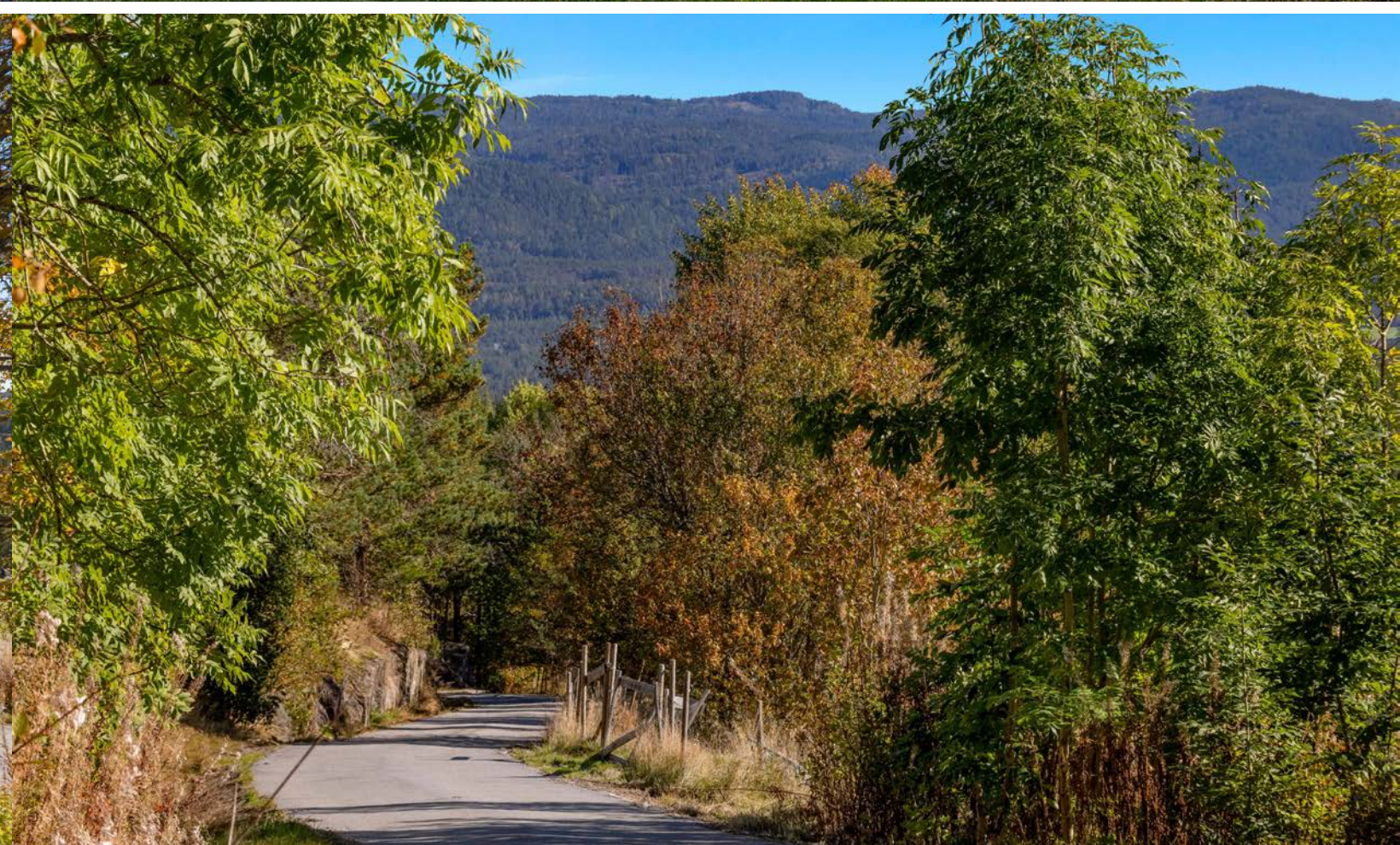
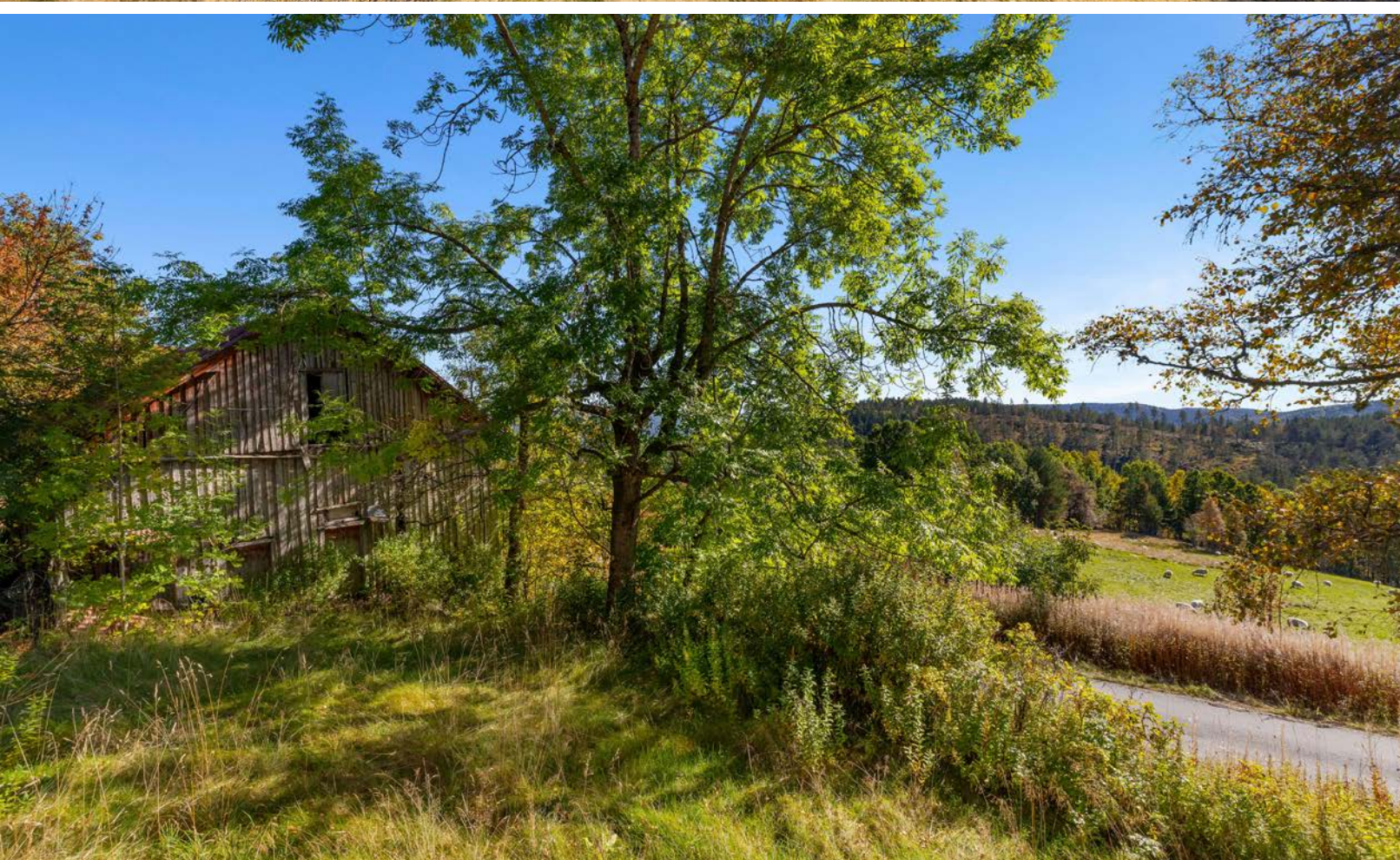
Velkommen2
Om eiendommen20
Tilstandsrapport37
Forbrukerinformasjon 134
Budskjema 135

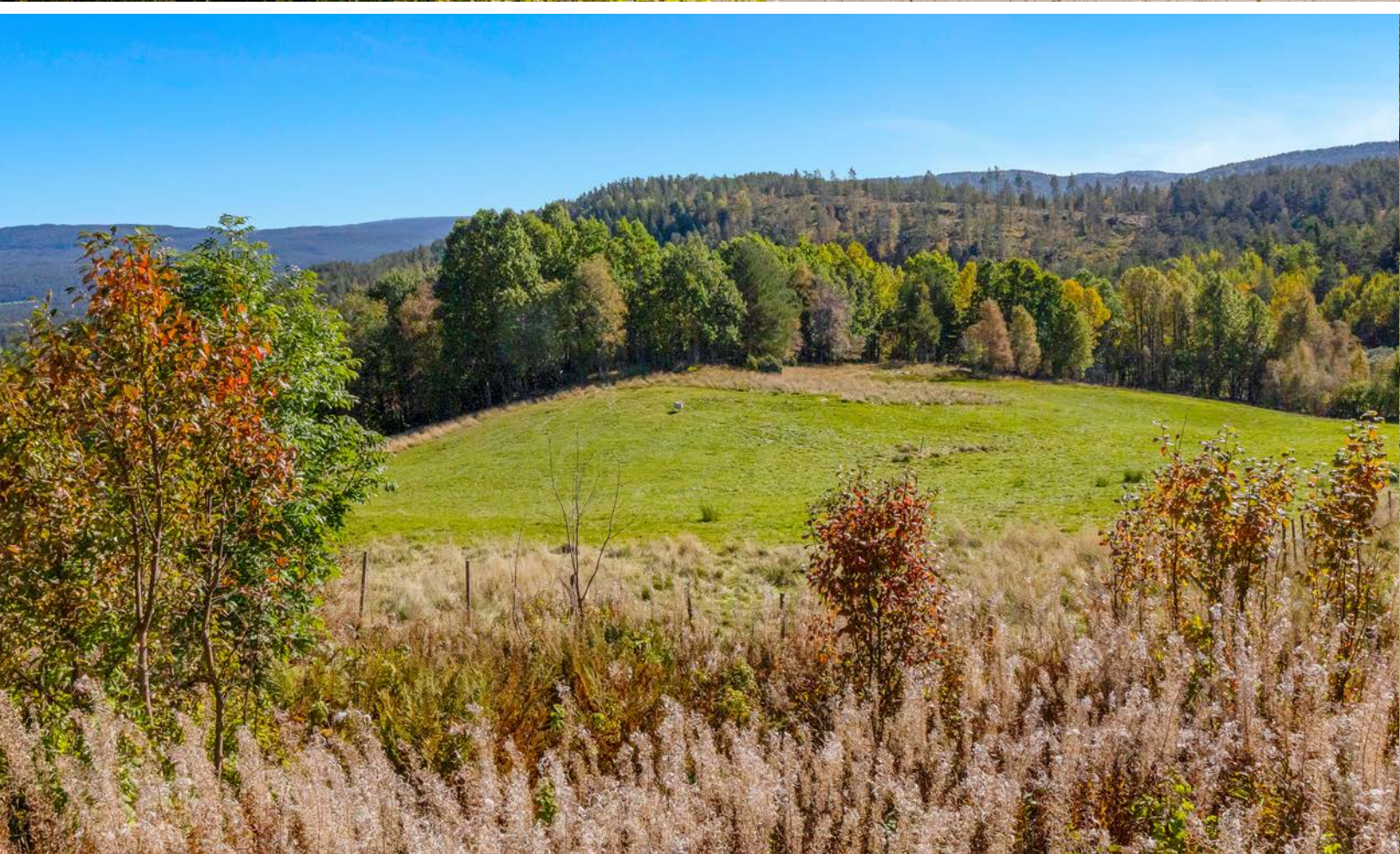


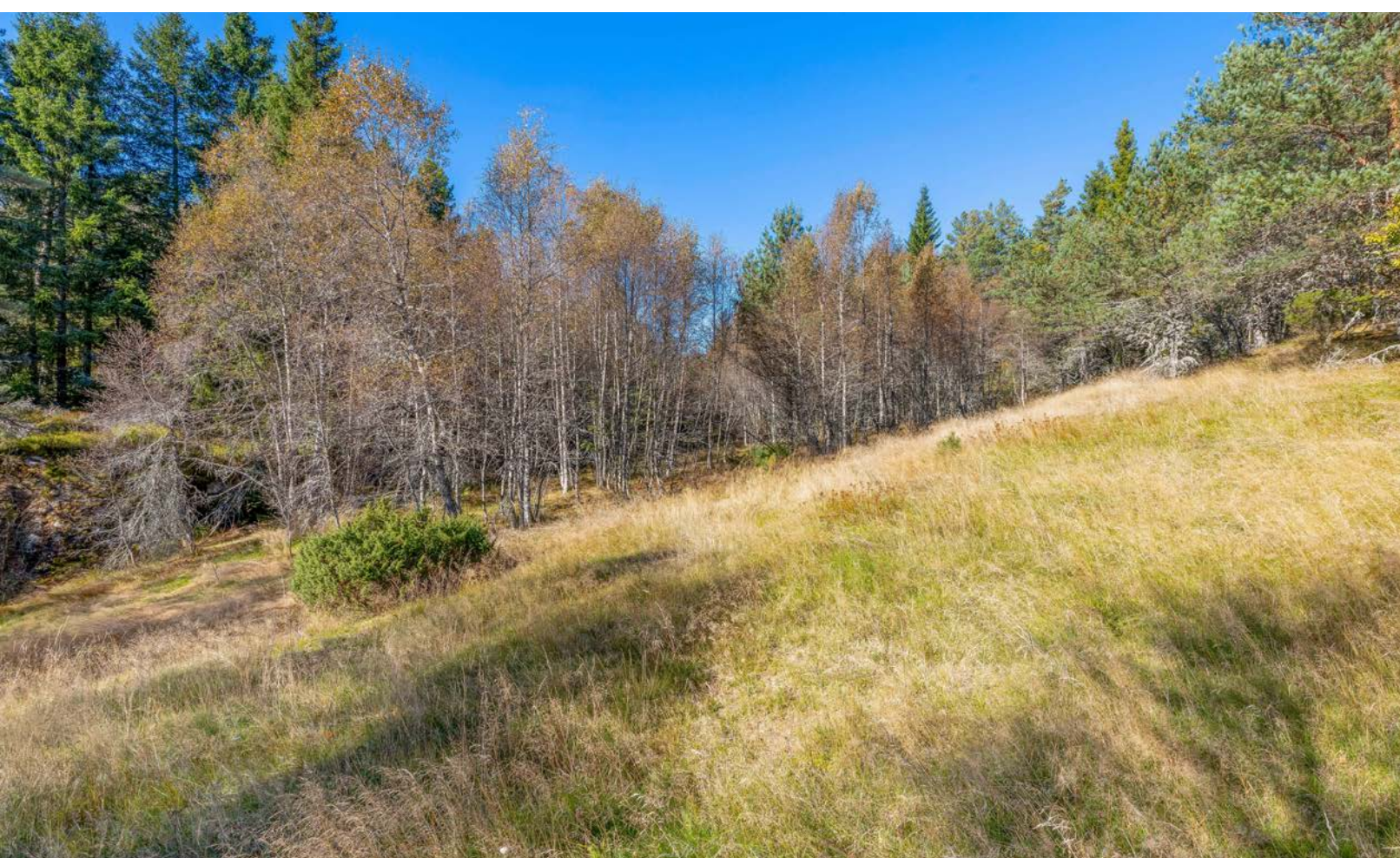














Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**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: 247 m²
BRA totalt: 247 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-i: 85 m² Trapperom, lagerrom, lagerrom 2, lagerrom 31. etasje
BRA-i: 116 m² Hall m/trapp, gang, stue, stue 2, soverom, kjøkken, trapperom, bad, vaskerom, lagerrom
2. etasje
BRA-i: 46 m² Gang, soverom, soverom 2

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2558567.5 m²

Tomtebeskrivelse

Rundt bolig og uthus er det i dag noe tilgrodd, og området fremstår med behov for opprydding og ny opparbeidelse. Fra eiendommen har man flott utsikt over omkringliggende jordbruks- og skogsområder, som gir en landlig og rolig atmosfære. Det er god tilkomst til store deler av eiendommen via flere eksisterende traktorveier. Eiendommen har lang vannlinje til Store Grastjønn og Storestem.

Eiendommen inkluderer deler av Grastjønn Hyttefelt som er et veletablert og populært hytteområde. Det følger med 9 regulerte og oppmålte hyttetomter, beliggende i det eksisterende feltet. Her er mulighet for vei frem til tomtene, samt tilkobling av strøm,

vann og avløp. Disse tomtene har en størrelse fra 673 kvm til 1568 kvm

Det er også regulert inn 71 råtomter som kan bebygges i Elgholan hyttefelt. Disse kan videreføres som en naturlig utvidelse av det etablerte feltet. Infrastruktur som vei, vann, avløp og strøm kan tilpasses og bygges ut i forlengelse av dette feltet.

For vannforsyning er det planlagt et borehull per to hytter.

Eiendommen består totalt av totalt 19 teiger og inneholder: Fulldyrka jord: 11, 6 daa. Innmarksbeite: 32,9 daa. Produktiv skog: 1275,7 daa. Annet markslag: 1173,6 daa. Bebygd/ vann: 64,7 daa. Totalt: 2 558,5 daa. Informasjon er hentet fra Gårdskart.

Det foreligger en skog og miljøplan fra 2018-2025

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og solrik beliggenhet langs Fjelestadvegen, i et etablert og naturskjønt hytteområde i Evje og Hornnes kommune. Området ligger ca. 450–520 meter over havet, i landlige omgivelser med nærhet til sentrale servicetilbud i både Evje og Hornnes. Fjelestad har et flott turterreng i umiddelbar nærhet, både sommer- og vinteraktiviteter, som merkede turstier og skiløyper. Her får man følelsen av å være på fjellet, samtidig som det er kort vei ned til sentrum. Eiendommen har generelt gode solforhold. Fjelestadområdet består hovedsakelig av hytter og hyttetomter og er et populært område for både

helårs- og fritidsbruk. Hyttefeltet er godt etablert og ligger rolig til uten gjennomgangstrafikk. Det er ca. 15 km til Evje sentrum.

Adkomst

Fra Evje sentrum: Følg rv 9 Setesdalsvegen sørover til du får innkjørsel til Abustalsvegen på høyre side. Ta inn her og følg denne til du får Fjelestadvegen til høyre. Følg denne til du ankommer eiendommen. Se etter skilting fra Aktiv Eiendomsmegling ved annonsert fellesvisning. Det er ca. 15 km fra Evje sentrum.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse, gårdsbruk og fritidsbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Hornnes barneskole og Evje barneskule tilbyr undervisning fra 1.–7. trinn. Evje ungdomsskule dekker ungdomstrinnet. Barnehager i nærheten inkluderer Hornnes barnehage, Oddeskogen barnehage og den private Babuschka barnehage.

Bygningssakkyndig

Torleif Fjellestad

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

En eldre bolig bærer preg av mangel på vedlikehold og oppgraderinger over lang tid. Store oppgraderinger av boligen utvendig og innvendig må beregnes. Bygningen har ukjent byggeår og gjennomgående lav standard. Tilbygget ble satt opp i 1989.

Bygningen har betonggrunnmur, og det antas at det er støpte stripefundamenter under grunnmuren, noe som var vanlig i byggeperioden. Deler av tilbygget står på pilarer. Terrenget skråner inn mot bygningen.

Opprinnelig del av veggkonstruksjonen er satt opp i datidens reisverk og vanlig bindingsverk. Tilbygget har bindingsverkskonstruksjon og stående bordkledning av under og påbord. Opprinnelig del er kledd med fasadeplater av eternitt og stående bordkledning av under og påbord på tilbygget del.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bord som undertak. Taktekkingen er av eldre betongtakstein av type enkelkrum på den opprinnelige delen, og av stål/aluminiumsplater på tilbygget del. Det er ingen takrenner på boligen, og eldre bunnbeslag er på begge piper.

Etasjeskillerne er av trebjelkelag med furugulv i opprinnelig del og plattformgulv i tilbygget del med underliggende stubbloft. Det er en grovkjeller under opprinnelig del med synlig grunnmur og et rapperom i tilbygget del.

For det meste er det eldre vinduer med enkle glass som er sidehengslet med midtstolpe. Hoveddøren har glass og er innadslående. Det er også en eldre balkongdør i trapperommet i tilbygget del.

Det er en støpt trapp til overbygget inngangsparti. Det er også en bratt eldre trapp med tette opptrinn til loftet og en enkel plassbygget trapp til grovkjeller.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber.

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmesentral: Det er installert en eldre varmepumpe.
- Varmtvannstank: Varmtvannstank på ca. 200 liter, plassert i grovkjeller.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer og merkede kurser er plassert i trappegangen i tilbygget. Deler av anlegget er av eldre dato.
- Branntekniske forhold: Boligen har et eldre brannslukningsapparat. Det er ikke registrert røykvarslere.

Innhold
Velkommen til Fjelestadvegen 14 som er en innholdsrik og attraktiv landbrukseiendom med stort utviklingspotensial!
Eiendommen strekker seg over hele 2 558,5 dekar og ligger idyllisk til i et populært og veletablert hytteområde på Fjelestad, ca. 15 km fra Evje sentrum. Her får du en unik kombinasjon av naturskjønne omgivelser, landbruksressurser og spennende utviklingsmuligheter.
Eiendommen inneholder:
9 regulerte og oppmålte hyttetomter som er klar for utbygging med etablert infrastruktur frem til tomtegrense (vei, vann/avløp og strøm) Disse tomtene har en størrelse fra 673 kvm til 1568 kvm .
71 regulerte råtomter som har et potensial for videre utbygging i Elgholan hyttefelt. Disse tomtene ligger som en naturlig forlengelse av eksisterende hyttefelt, der ny adkomstvei må etableres. Eldre enebolig som inneholder entré/gang, to stuer, kjøkken, bad/wc, vaskerom, tre soverom og lagerrom. Boligen har behov for totalrenovering. Et

falleferdig uthus og gammel gårdssag står på eiendommen og inngår i salget.
Eiendommen er fordelt på totalt 19 teiger og inneholder:
Fulldyrka jord: ca. 11,6 daa
Innmarksbeite: ca. 32,9 daa
Produktiv skog: ca. 1 275,7 daa
Annet markslag (inkl. utmark): ca. 1 173,6 daa
Bebygd areal og vann: ca. 64,7 daa
I tillegg medfølger jaktrettigheter, og området byr på rike muligheter for både småvilt og storviltjakt.
Grasstjønn hyttefelt/ Fjelestad er allerede et populært hyttefelt med flotte helårsopplevelser. Rett utenfor døren finner du et fantastisk turterreng, merkede stier, skiløyper og naturopplevelser året rundt. Eiendommen har meget gode solforhold og nydelig utsikt over nærliggende jordbruks- og skogsområder. I tillegg så er det lang vannlinje til Store Grastjønn og Storestem.
Dette er en sjelden mulighet for deg som ønsker å investere i utvikling av hyttefelt, kombinert med landbruk og jakt, enten for næring, fritid eller investering.

Velkommen til en eiendom med uendelige muligheter!

Standard
Eldre bolig med lav standard. Boligen har ukjent byggeår men ble påbygd i 1989. Her må det påregnes totalrenovering både utvendig og innvendig.
Boligen går over 3 etasjer og inneholder:

Hovedetasje:
Entre/gang med trapp til loft. 2 store stuer. Eldre kjøkken. Bad/ wc fra 1997 som trenger totalrenovering. Vaskerom med vaskekum og

opplegg for vaskemaskin. Soverom og lagerrom.

Loft:
Loftsgang og to soverom.

Kjelleren er uinnredet og inneholder trapperom og 3 lagerrom.

Innvendige overflater:
Gulv: Furugulv, gulvbelegg og teppe.
Vegger: Malte slette, malt panel, papir og sponplater.
Himling: Malt slett og malte himlingsplater.
Store deler av overflatene bærer preg av slitasje og elde.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmesentral: Det er installert en eldre varmepumpe.
- Varmtvannstank: Varmtvannstank på ca. 200 liter, plassert i grovkjeller.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer og merkede kurser er plassert i trappegangen i tilbygget. Deler av anlegget er av eldre dato.
- Branntekniske forhold: Boligen har et eldre brannslukningsapparat. Det er ikke registrert røykvarslere.
Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Taktekking - 2:
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Utvendig veggkonstruksjon - 2:
Avvik: Kledningen er noe slitt og er ubehandlet.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
En del vedlikehold må beregnes på fasader på tilbygget del med enkelte utskiftninger på noe sikt.

Utvendige dører:
Avvik: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Noe trekk i mellom karm mog ramme på eldre innadslående dører er ikke uvanlig.
Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring. Noe vedlikehold må beregnes på denne døren.

Utvendige trapper:
Avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er avvik:

Trappen er mosegrodd og har en del sprekker og skader.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

- Tiltak:

En del oppgraderinger av denne trappen må beregnes.

Innvendige dører:

Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

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. Eldre piper og vedovner som bærer preg av slitasje og elde.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. En gjennomgang av begge piper og ildsteder av feiervesen må beregnes.

Våtrom - Hoved - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Avvik: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Dusjhørne er i mot to yttervegger. Ble foretatt hulltaking i fra vaskerommet i mot bad som ligger utenfor våtsonen uten noen unormale avvik i denne veggen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Våtrom - Hoved - Vaskerom - Overflater Gulv:

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

Vurdering av avvik:

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

Våtrom - Hoved - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt:

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.

Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Våtrom - Hoved - Vaskerom - Ventilasjon:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Kjøkken - Hoved - Kjøkken - Overflater og innredning:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Vannledninger:

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

Vannet var avstengt på befaringen og ble dermed ikke funksjonstestet. Årsaken til at det var stengt var ikke kjent for undertegnende.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør:

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

Konsekvens/tiltak

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

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Varmesentral:

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Må kobles til å testes.

Varmtvannstank:

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år Noe ruskader ble registrert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Tiltak:
Bør sjekkes nærmere av rørlegger.

Elektrisk anlegg:

Avvik: Strøm var skrudd av i sikringsskapet på befaringen. Årsaken til dette er ikke kjent. På grunn av at det lå noen kabler i vann i grovkjeller ble ikke strøm prøved å satt på. En gjennomgang av noe eldre anlegg av fagfolk nå og ved jevne mellomrom anbefales.

Se tilstandsrapport.

Grunnmur og fundamenter:
Avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser.
Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

TG3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Nedløp og beslag:
Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Er nå ingen takrenner på boligen og det er lekkasjer i rundt piper.
Konsekvens/tiltak
• Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.
• Tiltak:
Takrenner må monteres for å unngå ekstra fuktbelastning på fasader og rundt grunnmur. På generelt grunnlag anbefales pipe og helbeslåes over tak. Vist ikke må disse impregneres ved jevne mellomrom for å hindre oppsug av fuktighet som resulterer i innvendige lekkasjer.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Taktekking:
Avvik: Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Utvendige beslag har utettheter.
Lekkasje i rundt pipe og selve taksteinen bærer preg

av slitasje og elde.
Konsekvens/tiltak
• Taktekkingen må skiftes eller utbedres.
• 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. Utskiftning av undertekking med sløyfer og lekter må også beregnes.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendig veggkonstruksjon:
Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist omfattende skade i fasade.
Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
Større skader på fasadeplater og det renner vann i mot veggkonstruksjonen i underkant av flere vinduer og dermed stor fare for skader i veggkonstruksjonen.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Konstruksjonene må sikres mot råde, sopp og skadedyr.

Takkonstruksjon/Loft:
Avvik: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Det er registrert skader i undertak.
Skadet undertak og bjelker i rundt piper og etasjeskille mot kaldtloftet og til underliggende stue.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
Tilbygget del har en lukket takkonstruksjon som

dermed ikke kunne vurderes. Anbefaler at det blir laget til en inspeksjonsluke for mulighet for kontroll av dette arealet ved jevne mellomrom.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Vinduer:
Avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Dette gjelder de fleste vinduer.
Konsekvens/tiltak
• Vinduer med råteskader må erstattes med nye. Det må beregnes utskiftning av alle vinduer i opprinnelig del på grunn av større skader.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendige dører - 2:
Avvik: Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Denne balkongdøren er slitt og med større skader.
Konsekvens/tiltak
• Døren(e) står foran utskiftning. Må beregnes og erstattes med en ny.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige overflater:
Avvik: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Skader i himling i rundt pipe, plater i trapperommet har svellet og stifter rustet. Ellers bærer store deler av overflater preg av slitasje og elde.
Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes. Større oppgraderinger av de fleste overflater må beregnes.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Avvik: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Gjelder både i hoved og loftetasjen.
Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Rom Under Terreng:
Avvik: Det lå ca 20 cm vann i den laveste delen av grovkjeller på befaringen. Dette gjør at luftfuktigheten var høy og dermed skader på treverk og trapperom som er platekledd. Alt tyder på at det er svikt i drenering.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Årsak til innsig av fuktighet må undersøkes nærmere og utebedres for å unngå større følgeskader på grunn av høy luftfuktighet i boligen. Se også punkt drenering.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendige trapper:
Avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold:
Avvik: Det er mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Det er skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Det er mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Fuktsikring og drenering:
Avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.
Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Terrengforhold:
Avvik: Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer. Tiltak må gjøres når grunnmur blir drenert på nytt.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom - Hoved - Bad - Generell:
Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Større fuktskader i dusjhjørne og en god del

svertesopp/kondens på andre overflater.
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.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

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
1989:
• Tilbygg på ene enden av boligen.

Parkering
Det er nokså gjengrodd ved boligen så det må anlegges ny parkeringsplass.
Det er for øvrig lagt opp til at hver hytte skal ha to biloppstillingsplasser på egen tomt.

Solforhold
Eiendommen har generelt gode solforhold.

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

Diverse
Festeavgift for Gnr. 20 Bnr. 1 Fnr. 4 er på kr 4 200

Landbrukseiendommen og hyttefeltet kan selges separat.
Konferer med megler om pris.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi
Oppvarming
Elektrisk, varmepumpe og ved.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

Info 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 6 500 000

Info kommunale avgifter
Hytterenasjon

Formuesverdi sekundær
Kr 101 844 pr 2023

Andre utgifter
Kjøper må påregne tilkoblingsavgift på strøm og årlig kostnad på avløp for de 9 hyttetomtene. Det må også påregnes kostnader for brøyte- og vedlikeholdsavgift for tomtene.

Velforening
Det er pliktig medlemskap i velforening, samt to dugnader årlig.

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 20, bruksnummer 1 i Evje og Hornnes kommune.Gårdsnummer 20, bruksnummer 132 i Evje og Hornnes kommune.Gårdsnummer 20, bruksnummer 140 i Evje og Hornnes kommune.Gårdsnummer 20, bruksnummer 153 i Evje og Hornnes kommune.Gårdsnummer 20, bruksnummer 154 i Evje og Hornnes kommune.Gårdsnummer 20, bruksnummer 155 i Evje og Hornnes kommune.Gårdsnummer 20, bruksnummer 156 i Evje og Hornnes kommune.Gårdsnummer 20, bruksnummer 157 i Evje og Hornnes kommune.Gårdsnummer 20, bruksnummer 158 i Evje og Hornnes kommune.Gårdsnummer 20, bruksnummer 159 i Evje og Hornnes kommune.Gårdsnummer 20, bruksnummer 181 i Evje og Hornnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

1957/100034-1/93 21.01.1957 JORDSKIFTE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1959/101656-1/93 16.12.1959 JORDSKIFTE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1960/101684-1/93 24.11.1960 ERKLÆRING/
AVTALE
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1964/100273-1/93 17.02.1964 JORDSKIFTE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1979/104134-2/93 29.10.1979 BESTEMMELSE OM
VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4219 GNR: 20 BNR: 79

Bestemmelse om garasje/parkering
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1979/105115-1/93 17.12.1979 BESTEMMELSE OM
VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4219 GNR: 20 BNR: 81
Bestemmelse om garasje/parkering
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1980/100294-1/93 18.01.1980 JORDSKIFTE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1981/103633-2/93 27.08.1981 BESTEMMELSE OM
VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4219 GNR: 20 BNR: 87
Bestemmelse om garasje/parkering
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1982/100406-1/93 05.02.1982 JORDSKIFTE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1982/102411-2/93 19.07.1982 BESTEMMELSE OM
VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4219 GNR: 20 BNR: 89
Bestemmelse om garasje/parkering
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1984/104308-1/93 29.10.1984 ERKLÆRING/
AVTALE
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1985/105170-2/93 31.10.1985 BEST OM GARASJE/
PARKERING
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4219 GNR: 20 BNR: 92
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1988/101209-2/93 18.03.1988 BESTEMMELSE OM

VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4219 GNR: 20 BNR: 91
Bestemmelse om garasje/parkering
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om vannrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1990/100203-1/93 16.01.1990 ELEKTRISKE
KRAFTLINJER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

ORG.NR: 937 894 171
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/123154-1/200 02.02.2023
21:00
** TINGLYSING PÅ NYTT
1994/12954-2/93 22.07.1994 BESTEMMELSE OM
VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4219 GNR: 20 BNR: 102
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om vannrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

ORG.NR: 937 894 171
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1999/19606-1/93 03.12.1999 JORDSKIFTE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2001/4008-2/93 09.03.2001 FESTE KONTRAKT -
VILKÅR
Festetid: 50 år
Årlig festeavgift: NOK 2 200
GJELDER MATRIKKELENHET: KNR: 4219 GNR: 20
BNR: 1
FNR: 4

Bestemmelser om regulering av leien
Bestemmelser om forlengelse
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2005/18092-2/93 06.10.2005 BESTEMMELSE OM
VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4219 GNR: 20 BNR: 76
Bestemmelse om garasje/parkering
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2006/17017-2/93 09.08.2006 BEST. OM
ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4219 GNR: 21 BNR: 9
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2006/17017-3/93 09.08.2006 BEST OM GARASJE/
PARKERING
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4219 GNR: 21 BNR: 9
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2007/635708-1/200 09.08.2007 ELEKTRISKE
KRAFTLINJER
Rettighetshaver: GLITRE NETT AS
ORG.NR: 982 974 011
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om plassering av transformator kiosk
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2013/260079-1/200 03.04.2013 BESTEMMELSE

OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4219 GNR: 20 BNR: 118
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2015/230361-1/200 13.03.2015 BESTEMMELSE
OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4219 GNR: 20 BNR: 134
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2015/785183-1/200 28.08.2015 BEST. OM
ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4219 GNR: 20 BNR: 121
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av rør og ledninger m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2015/978642-1/200 22.10.2015 BESTEMMELSE
OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4219 GNR: 20 BNR: 102
Rett til å benytte snuplass
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2015/978642-2/200 22.10.2015 BESTEMMELSE
OM PARKERING
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4219 GNR: 20 BNR: 102
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

BESTEMMELSE OM NETTSTASJON
Rettighetshaver: GLITRE NETT AS
ORG.NR: 982 974 011
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/788494-1/200 15.07.2022
21:00
BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4219 GNR: 20 BNR: 65
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4219 GNR: 20 BNR: 67
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2025/504861-1/200 07.05.2025
21:00
BESTEMMELSE OM VANNLEDNING
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4219 GNR: 20 BNR: 1 FNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4219 GNR: 20 BNR: 75
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4219 GNR: 20 BNR: 82
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4219 GNR: 20 BNR: 111
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4219 GNR: 20 BNR: 118
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4219 GNR: 20 BNR: 119
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4219 GNR: 20 BNR: 121
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4219 GNR: 20 BNR: 122
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4219 GNR: 20 BNR: 123
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4219 GNR: 20 BNR: 174
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4219 GNR: 20 BNR: 177
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4219 GNR: 20 BNR: 187
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om pumpehus med rett til brønnhull
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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 grenser til offentlig vei. Hytteområdet har privatvei.
Eiendommen har privat vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner
Regulert til: Fritidsbebyggelse og LNF område.

Følger reguleringsplan Elgholan hyttefelt (plan-ID 201106), som er en detaljregulering. I henhold til denne planen er eiendommen regulert til fritidsbebyggelse. Eiendommen omfattes også av flere eldre reguleringsplaner.. 23.03.2015

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel for Evje og Hornnes 2020-2030, med ikrafttredelse 27.02.2020. I kommuneplanen er deler av eiendommen avsatt til fritidsbebyggelse og LNRF-areal. For andre deler er det fastsatt at gjeldende reguleringsplaner skal gjelde.

Eiendommen berøres av hensynssone H530 (Hensyn friluftsliv) og H560 (Bevaring naturmiljø) i henhold til kommuneplanen.

Adgang til utleie
Ingen utleiedel.

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

Kommentar bo- og driveplikt
Det er bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon
Kjøper har risikoen og er ansvarlig for videresalg dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd: Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr. Selger har alltid risikoen for at det er avtalt for høy kjøpesum etter konsesjonsloven § 9a. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan partene i fellesskap velge at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd. I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden. Endring eller konkret fastsettelse av overtagelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

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

6 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger
162 500 (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))

163 850 (Omkostninger totalt)
179 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
182 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 663 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
6 679 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
6 682 550 (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 163 850

Hvitvaskingsreglene

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

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.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke: kr 7 900 i oppgjørsvederlag, kr 16 550 i tilretteleggingsgebyr 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

23.10.2025

Tilstandsrapport

NITO

Fjelestadvegen 14, 4737 HORNNES

EVJE OG HORNNES kommune

gnr. 20, bnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 247 m² BRA-i: 247 m²



Befaringsdato: 25.09.2025

Rapportdato: 06.10.2025

Oppdragsnr.: 20127-1896

Referansenummer: BM1872

Foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad

Takstingeniør: Torleif Fjellestad

Vår ref: Advokatfirmaet
Pricewaterhouseco
opers AS v/Adv.
Thanee Maeielle
Indergård RO



NITO



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 kometansehevende foredrag/kurs og nettverksbygging
Mitt kontor finner dere i Tollbodgaten 8, som ligger midt i Kristiansand sentrum.



Rapportansvarlig



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



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
- støttmurer
- 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

Er en eldre bolig som bærer preg av mangel på vedlikehold/oppgraderinger over lang tid. Store oppgraderinger av denne boligen utvendig og innvendig må beregnes.

Våningshus

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av eldre betongtakstein type enkelkrum. Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater på tilbygget del. Ingen takrenner på boligen. Er eldre bunnbeslag på begge piper. Opprinnelig del er satt opp i datidens reisverk og vanlig bindingsverk på tilbygget del. Opprinnelig del er blitt kledd med fasadeplater av etternitt og stående bordkledning av under og påbord på tilbygget del. Veggene har bindingsverkskonstruksjon på tilbygget del og har stående bordkledning av under og påbord. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bord som undertak. For det meste eldre vinduer med enkle glass som er sidehengslet med midtstolpe. Hoveddør med glass som er innadslående. Noe eldre balkongdør i trapperom tilbygget del. Støpt trapp til overbygget inngangsparti.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Furugulv, gulvbelegg og teppe. Himling: Malt slett og malte himlingsplater. Vegger: Malte slette, malt panel, papir og en del sponplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag med furugulv i opprinnelig del og plattformgulv i tilbygget del med underliggende stubbloft. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. To eldre teglstainspiper med flere eldre vedover i begge etasjer. Er en grovkjeller under opprinnelig del med synlig grunnmur og et rapperom i tilbygget del. Hulltaking er ikke foretatt i rom under terreng. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Bratt eldre trapp med tette opptrinn til loftet og en enkel plassbygget trapp til grovkjeller. Innerdører av forskjellige typer og årganger.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Overflater i fra begynnelsen av 90- tallet. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vaskerom:

Overflater i fra begynnelsen av 90- tallet. Malt glassfibertapet på vegger og malte plater i himling. Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har elektriske varmekabler. Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk ved vaskekum.

Rommet har vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte for ventilasjon av rommet. Hulltaking er foretatt i vegg mot bad, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Gulvbelegg, malte himlingsplater og malte slette vegger. Eldre innredning med slette fronter som bærer noe preg av slitasje og elde. Det er eldre kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert varmepumpe for en god tid tilbake. Ble ikke funksjonsteset, da strøm var skrudd av. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i grovkjeller. Sikringsskapet er plassert i trappegangen i tilbygget og har automatsikringer med merkede kurser. Deler av anlegget av eldre dato. Spørsmål til eier er ikke besvart, da dette er et dødsbo. Boligen har et eldre brannslukningsapparat og ingen røyvarslere registrert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Dreneringen er i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering. Bygningen har betonggrunnmur og antar at det er støpte stripefundamenter under grunnmur som var nokså vanlig i denne byggeperioden. Deler av tilbygget står på pilarer. Skråned tomt rundt grunnmur.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

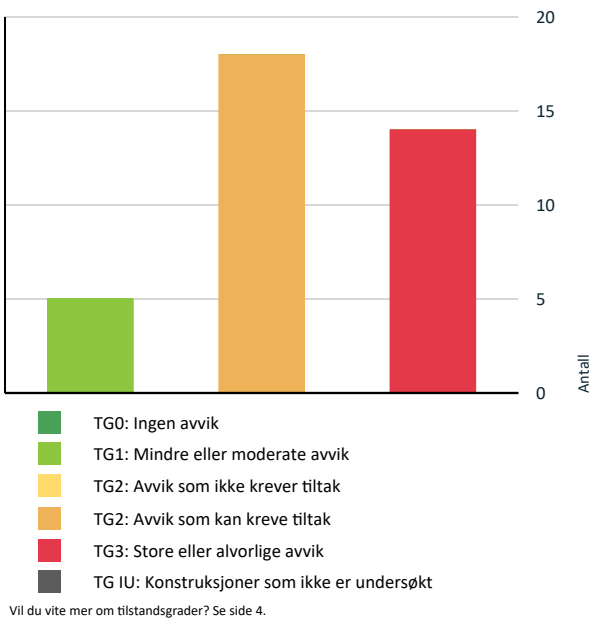
Våningshus

- Det foreligger ikke tegninger

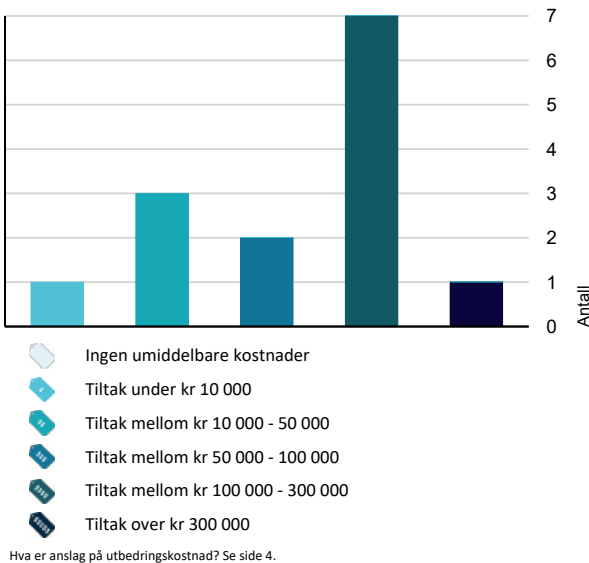
Ingen tegninger i kommune sitt arkiv.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Våningshus

! TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	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	Gå til side
!	Utvendig > Dører - 2	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Våtrom > Hoved > Bad > Generell	Gå til side

! TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Taktekking - 2	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon - 2	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Kjøkken > Hoved > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Hoved > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Våtrom > Hoved > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Hoved > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Hoved > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1989	Tilbygg	Tilbygg på ene enden av boligen.
------	---------	----------------------------------

UTVENDIG

TG 2 Takteking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater på tilbygget del. Taket er besikttet fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av eldre betongtakstein type enkelkrum. Taket er besikttet fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Utvendige beslag har utettheter.

Lekkasje i rundt pipe og selve taksteinen bærer preg av slitasje og elde.

Konsekvens/tiltak

- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

- Andre tiltak:

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

Utskiftning av undertekking med sløyfer og lekter må også beregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Eldre slitte enkelkrum takstein



Større lekkasje i rundt pipe.

TG 3 Nedløp og beslag

Ingen takrenner på boligen. Er eldre bunnbeslag på begge piper.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er avvik:

Er nå ingen takrenner på boligen og det er lekkasjer i rundt piper.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.
- Tiltak:

Takrenner må monteres for å unngå ekstra fuktbelastning på fasader og rundt grunnmur. På generelt grunnlag anbefales pipe og helbeslås over tak. Vist ikke må disse impregneres ved jevne mellomrom for å hindre oppsug av fuktighet som resulterer i innvendige lekkasjer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Lekker i rundt pipe.



Takrenner mangler og dermed skader.

TG 3 Veggkonstruksjon

Opprinnelig del er satt opp i datidens reisverk og vanlig bindingsverk på tilbygget del. Opprinnelig del er blitt kledd med fasadeplater av eternitt og stående bordkledning av under og påbord på tilbygget del.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist omfattende skade i fasade.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Større skader på fasadeplater og det renner vann i mot veggkonstruksjonen i underkant av flere vinduer og dermed stor fare for skader i veggkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Tilstandsrapport

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Større oppgraderinger/utskiftning av fasadeplater og belistninger i rundt vinduer. Veggkonstruksjonen må sjekkes der det har vært fare for lekkasjer.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Skader på fasadeplater.



Større skader.



Deler av ene fasaden.



Vannbord er borte under vinduer.

TG 2 Veggkonstruksjon - 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon på tilbygget del og har stående bordkledning av under og påbord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledningen er noe slitt og er ubehandlet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En del vedlikehold må beregnes på fasader på tilbygget del med enkelte utskiftninger på noe sikt.



Deler av tilbygget del.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bord som undertak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert skader i undertak.

Skadet undertak og bjelker i rundt piper og etasjeskille mot kaldtloftet og til underliggende stue.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Tilbygget del har en lukket takkonstruksjon som dermed ikke kunne vurderes. Anbefaler at det blir laget til en inspeksjonsluke for mulighet for kontroll av dette arealet ved jevne mellomrom.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Deler isolert uten lufting i mellom undertak og isolasjon



Fukt/råteskader i rundt pipe.



Skader i rundt pipe.



Undertaket er misfarget.

TG 3 Vinduer

For det meste eldre vinduer med enkle glass som er sidehengslet med midtstolpe.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Dette gjelder de fleste vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Det må beregnes utskiftning av alle vinduer i opprinnelig del på grunn av større skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Større skader utvendig og på belistninger



Vinduer ved overbygget inngangsparti.



Kjellervinduer.



Ene vinduet på loftet.

TG 2 Dører

Hoveddør med glass som er innadslående.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Noe trekk i mellom karm og ramme på eldre innadslående dører er ikke uvanlig.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Noe vedlikehold må beregnes på denne døren.

TG 3 Dører - 2

Noe eldre balkongdør i trapperom tilbygget del.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Denne balkongdøren er slitt og med større skader.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskifting.

Må beregnes og erstattes med en ny.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Utvendige trapper

Støpt trapp til overbygget inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Trappen er mosegrodd og har en del sprekker og skader.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

- Tiltak:

En del oppgraderinger av denne trappen må beregnes.



Deler av støpt trapp med rekkverk.

INNSENDIG

TG 3 Overflater

Gulv: Furugulv, gulvbelegg og teppe.

Himling: Malt slett og malte himlingsplater.

Vegger: Malte slette, malt panel, papir og en del sponplater.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Skader i himling i rundt pipe, plater i trapperommet har svellet og stifter rustet. Ellers bærer store deler av overflater preg av slitasje og elde.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Større oppgraderinger av de fleste overflater må beregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Lekkasjeskader i rundt pipe i stue



Veggplater har svellet og stifter rustet.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag med furugulv i opprinnelig del og plattformgulv i tilbygget del med underliggende stubbloft.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gjelder både i hoved og loftetasjen.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Stubbloft i mot grovkjeller.



Deler av stubbloft under tilbygget del.

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

To eldre teglstainspiper med flere eldre vedover i begge etasjer.

Vurdering av avvik:

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

Eldre piper og vedovner som bærer preg av slitasje og elde.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

En gjennomgang av begge piper og ildsteder av feiervesen må beregnes.

Tilstandsrapport



Eldre vedovn med rust.



Vedovn i ene stuen. (lekkasje i himling)



Vedovn på soverom.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Er en grovkjeller under opprinnelig del med synlig grunnmur og et rapperom i tilbygget del. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det lå ca 20 cm vann i den laveste delen av grovkjeller på befaringen. Dette gjør at luftfuktigheten var høy og dermed skader på treverk og trapperom som er platekledd. Alt tyder på at det er svikt i drenering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Årsak til innsig av fuktighet må undersøkes nærmere og utebedres for å unngå større følgeskader på grunn av høy luftfuktighet i boligen. Se også punkt drenering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Større mengder vann på gulvet på befaringen.



Sprekk i grunnmur i bakre del av grovkjeller.



Kondens/fuktskader i trapperommet.

Innvendige trapper

Bratt eldre trapp med tette opptrinn til loftet og en enkel plassbygget trapp til grovkjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Trapp til loftet.



Lav høyde rekkverk på loftet



Enkel plassbygget trapp til kjeller

TG 2 Innvendige dører

Innerdører av forskjellige typer og årganger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

HOVED > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. 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.

Større fuktskader i dusjhjørne og en god del svertesopp/kondens på andre overflater.

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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Eldre vifte i ytterveggen.



Fuktskadet våtroimsplater i dusjhjørne.



Sluk i dusjhjørne



Eldre innredning.

HOVED > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Dusjhørne er i mot to yttervegger. Ble foretatt hulltaking i fra vaskerommet i mot bad som ligger utenfor våtsonen uten noen unormale avvik i denne vegg.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



Hulltaking i fra vaskerom i mot badet.

HOVED > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt glassfibertapet på vegger og malte plater i himling.

HOVED > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

HOVED > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk ved vaskekum.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk ved vaskekum.

HOVED > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har vaskekum og opplegg for vaskemaskin.



Eldre vaskekum.

HOVED > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte for ventilasjon av rommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Tilstandsrapport



Vifte i ytterveggen.

HOVED > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vegg mot bad, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking i vegg mot badet.

KJØKKEN

HOVED > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Gulvbelegg, malte himlingsplater og malte slette vegger.
Eldre innredning med slette fronter som bærer noe preg av slitasje og elde.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

HOVED > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er eldre kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Vannet var avstengt på befaringen og ble dermed ikke funksjonstestet. Årsaken til at det var stengt var ikke kjent for undertegnende.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Deler av røropplegget i grovkjeller.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe for en god tid tilbake. Ble ikke funksjonstestet, da strøm var skrudd av.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Må kobles til å testes.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i grovkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er avvik:

Noe ruskader ble registrert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Tiltak:

Bør sjekkes nærmere av rørlegger.



Eldre bereder er plassert i grovkjeller.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert i trappegangen i tilbygget og har automatsikringer med merkede kurser. Deler av anlegget av eldre dato. Spørsmål til eier er ikke besvart, da dette er et dødsbo.

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 varmtvannsbereder, 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?
Ja Strøm var skrudd av i sikringsskapet på befaringen. Årsaken til dette er ikke kjent. På grunn av at det lå noen kabler i vann i grovkjeller ble ikke strøm prøved å satt på. En gjennomgang av noe eldre anlegg av fagfolk nå og ved jevne mellomrom anbefales.

Tilstandsrapport



Sikringsskapet er plassert i trappegangen i tilbygget

TG 3 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 et eldre brannslukningsapparat og ingen røyvarslere registrert.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Eldre pulverapperat.

TOMTEFORHOLD

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Tilstandsrapport

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur og antar at det er støpte stripefundamenter under grunnmur som var nokså vanlig i denne byggeperioden. Deler av tilbygget står på pilarer.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Sprekk i grovkjeller



Utvendig sprekk.

TG 3 Terrengforhold

Skråned tomt rundt grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tiltak må gjøres når grunnmur blir drenert på nytt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

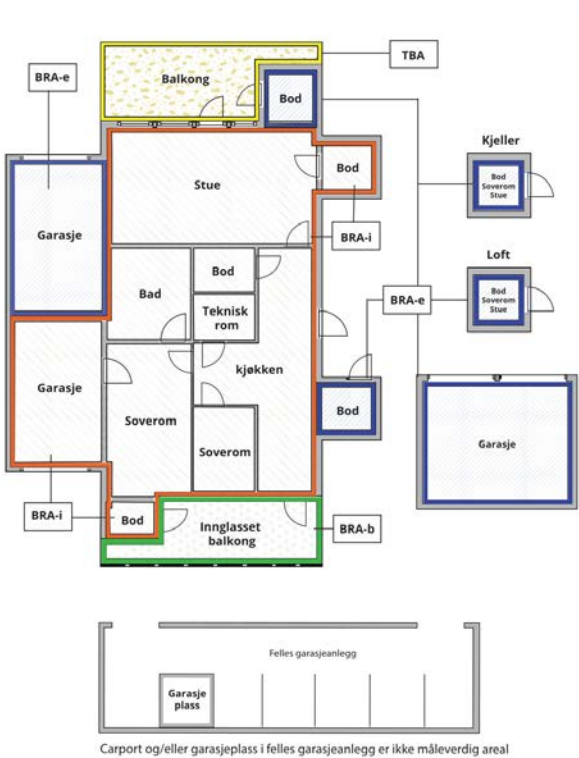
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Våningshus

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	116			116			116
Loft	46			46		41	87
Kjeller	85			85			85
SUM	247						
SUM BRA	247					41	288

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved	Hall m/trapp, gang, stue, stue 2, soverom, kjøkken, trapperom, bad, vaskerom, lagerrom		
Loft	Gang, soverom, soverom 2		
Kjeller	Trapperom, lagerrom, lagerrom 2, lagerrom 3		

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 byggt teknisk forskrift?☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Våningshus	160	87

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.9.2025	Torleif Fjellestad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4219 EVJE OG HORNNES	20	1		0	2359567.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Fjelestadvegen 14							
Hjemmelshaver							
Røysland Kurt Bjørge							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
210 000	1991

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no	01.10.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	02.10.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger		Ingen tegninger i kommune sitt arkiv.	Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.10.2025	

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 tilgjengelige 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.



Oversiktskart for eiendom 4219 - 20/1//

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 omsluttende 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 innslusst 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 måleværdighet, 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 oppmerksomt på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

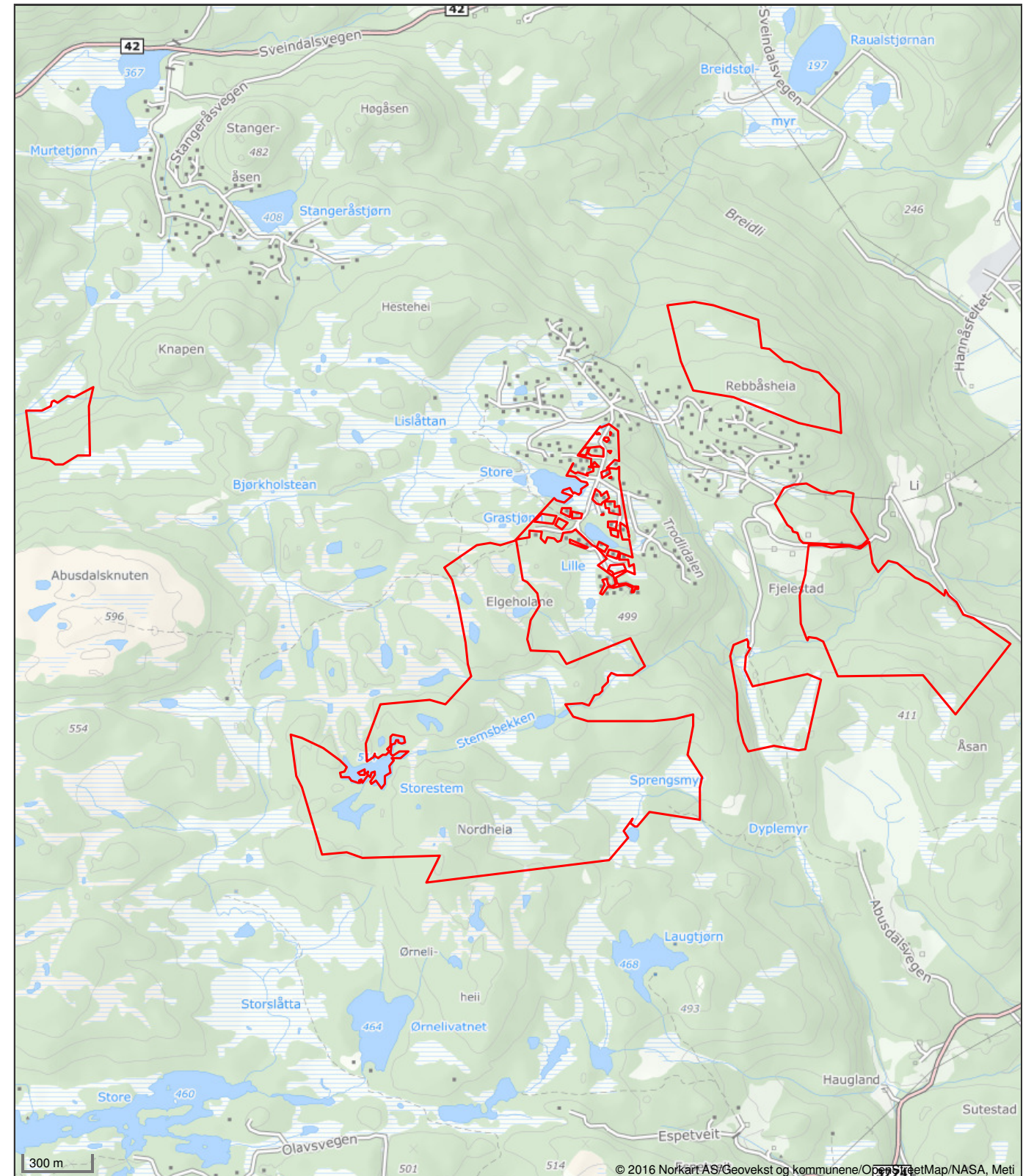
veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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](#)

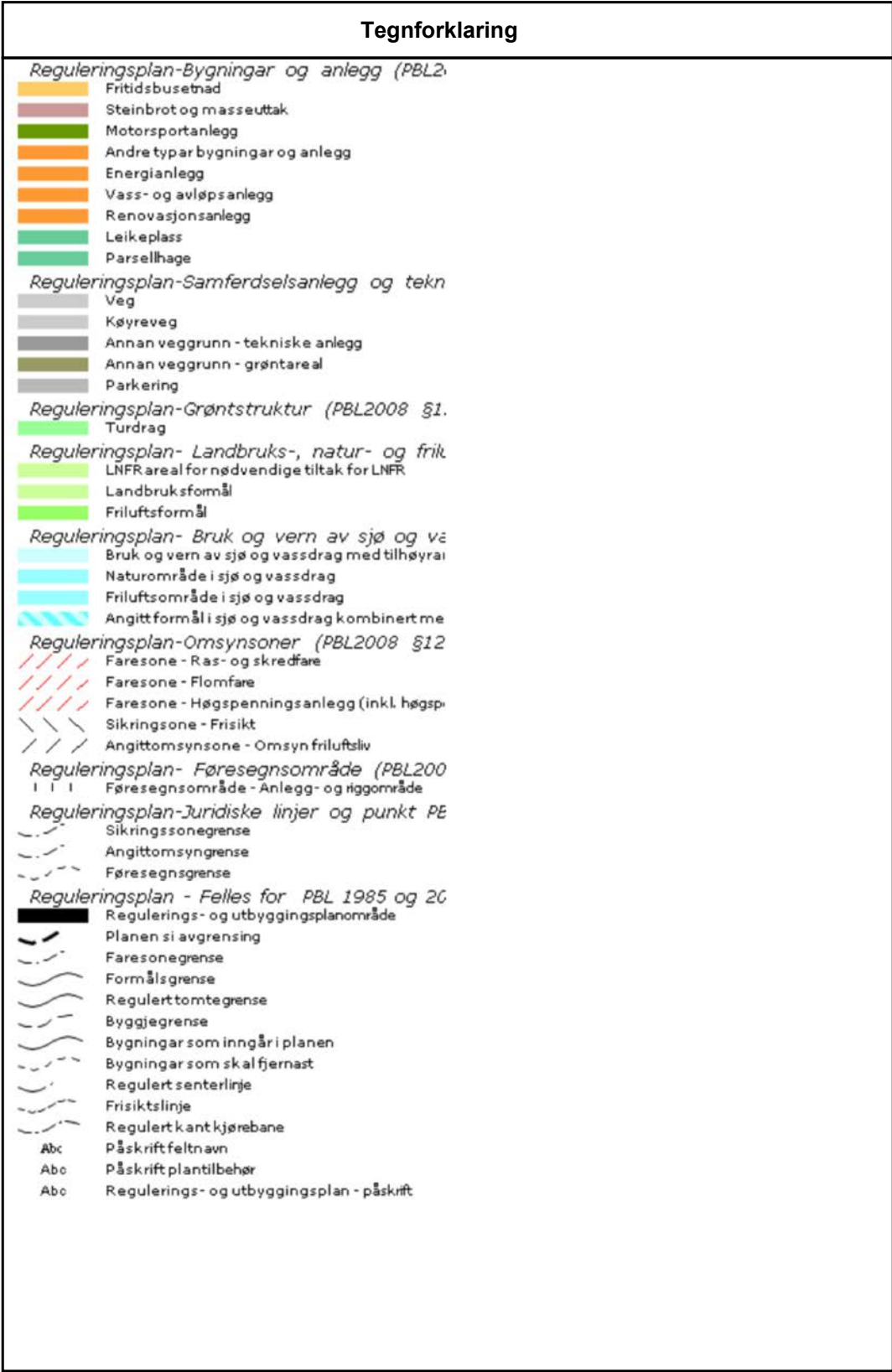
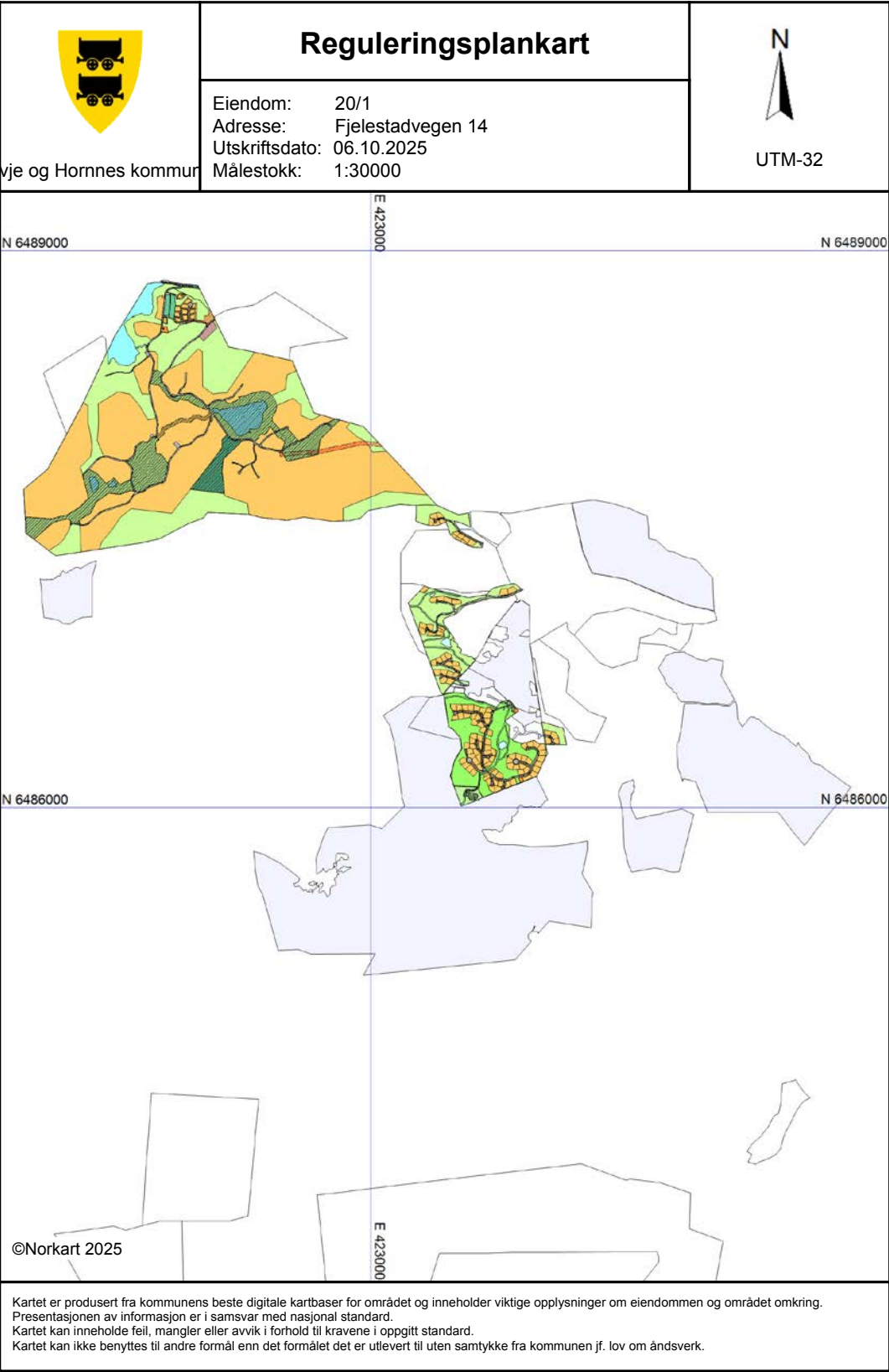
Selger er et dødsbo med offentlig skifte. Egenerklæring er ikke utfyllt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Strøm var avskrudd på befaringen og ble ikke testet, da det var mye vann i kjeller. Utvendig avløp og vann ble ikke vurdert, da jeg har mangel på opplysninger om dette (Ingen forskrift krav om at dette skal vurderes)

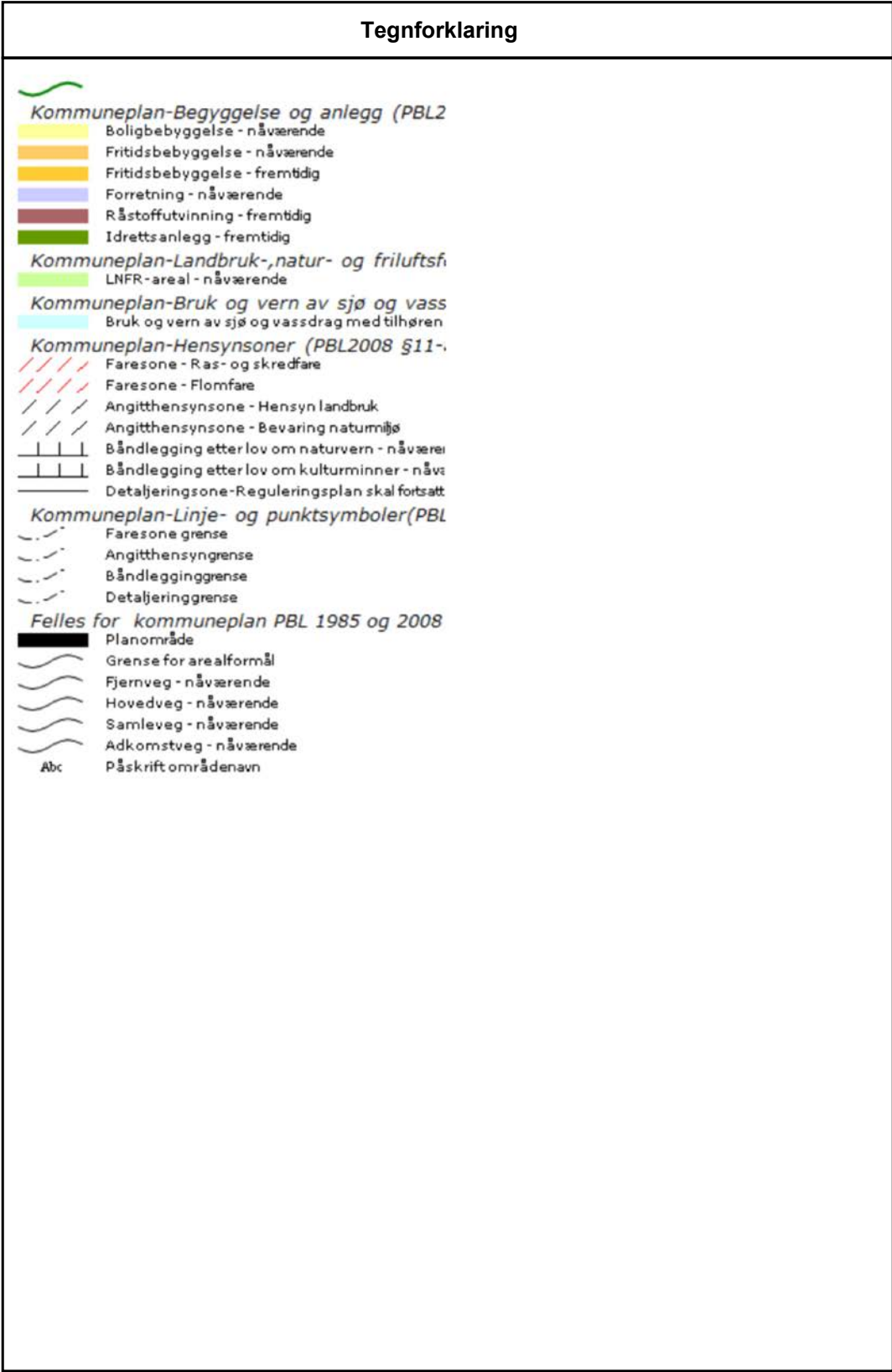
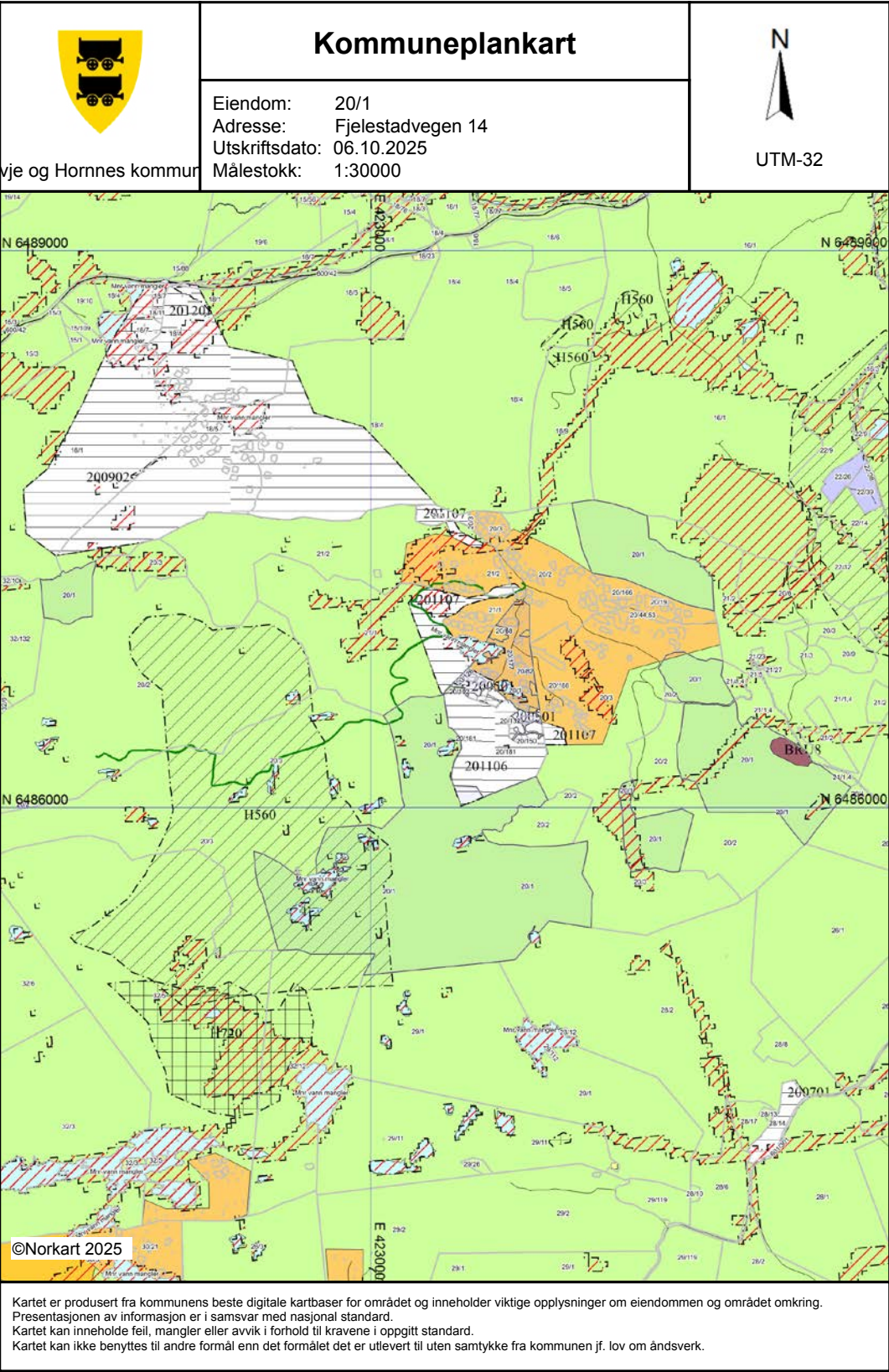


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



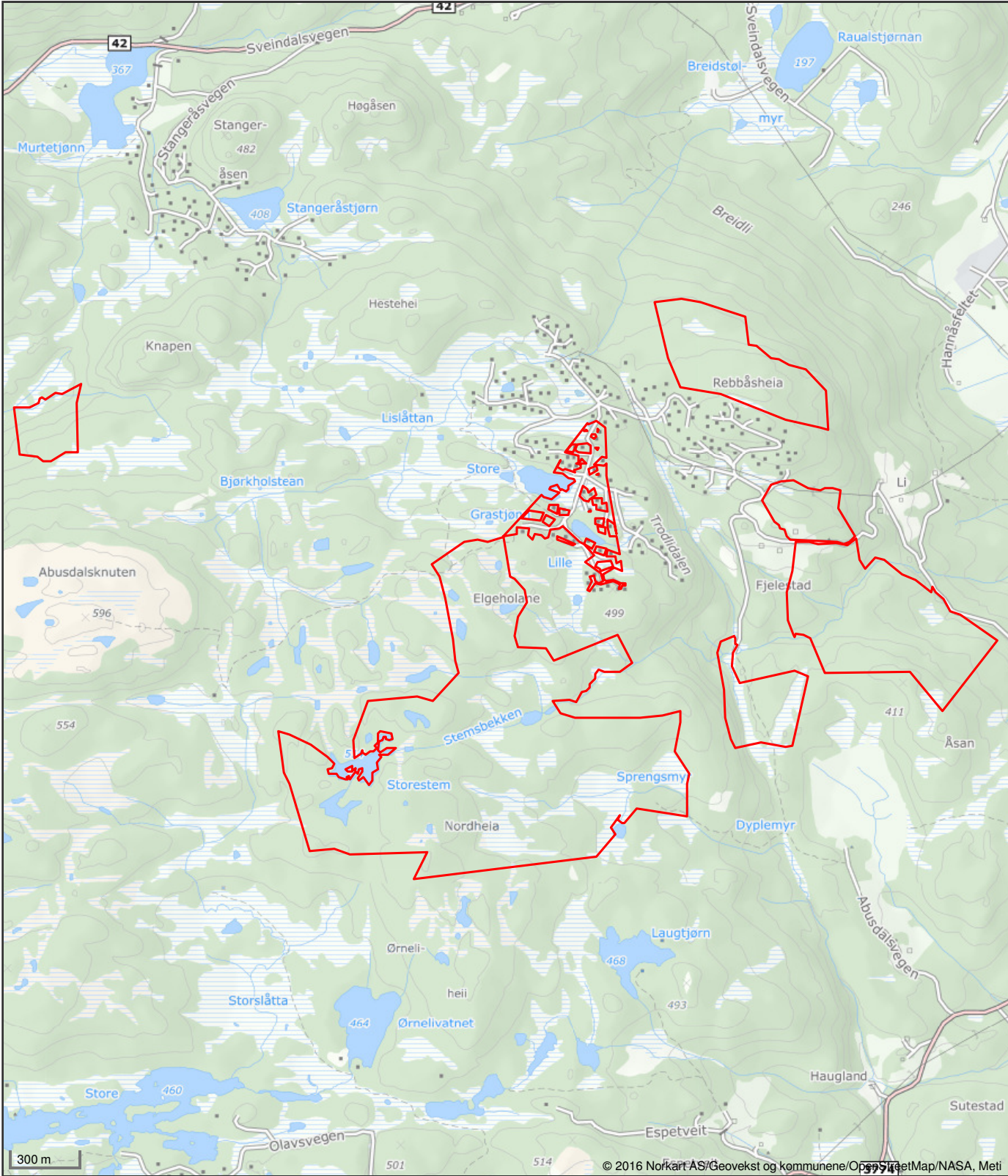
69



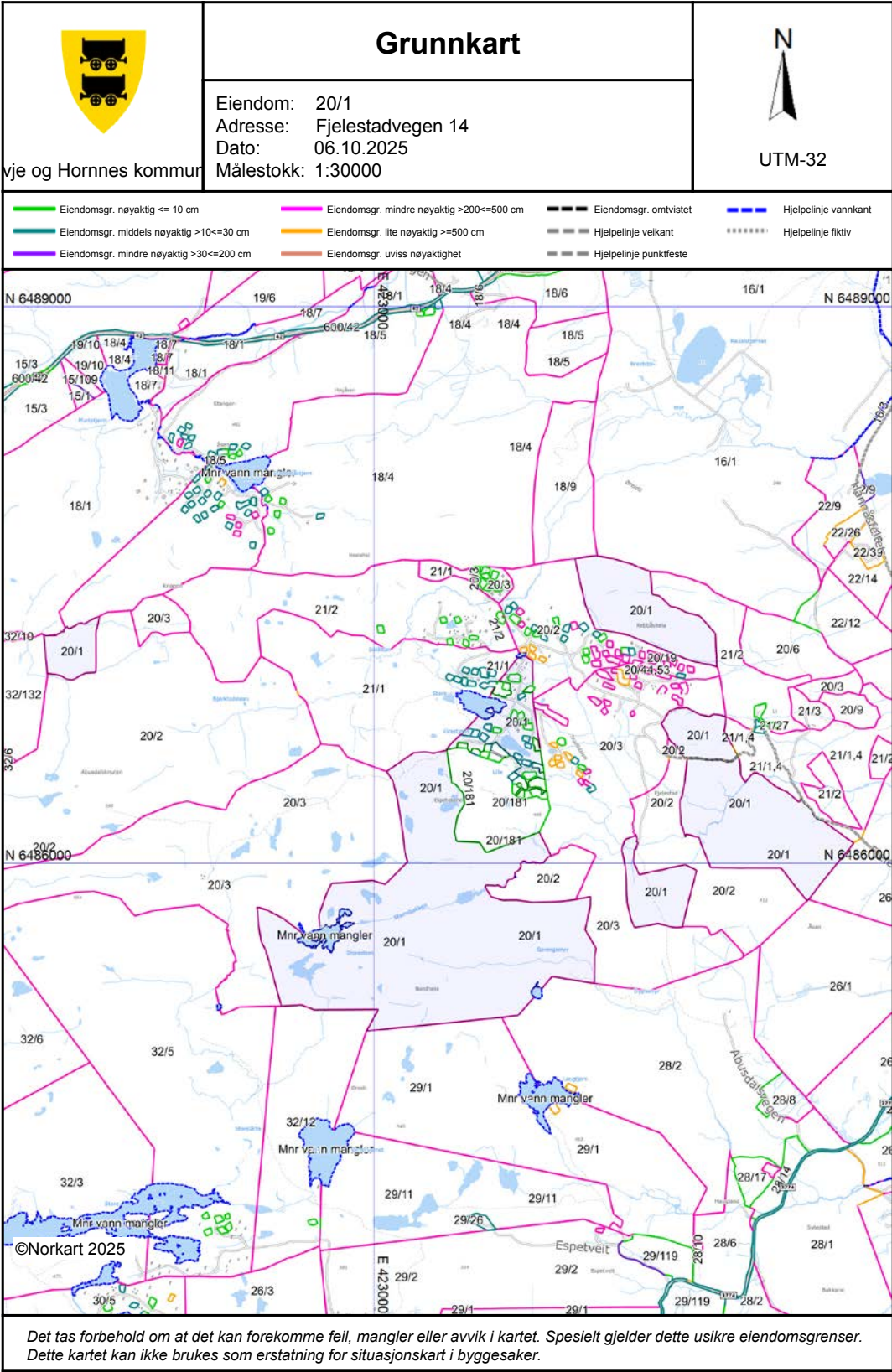


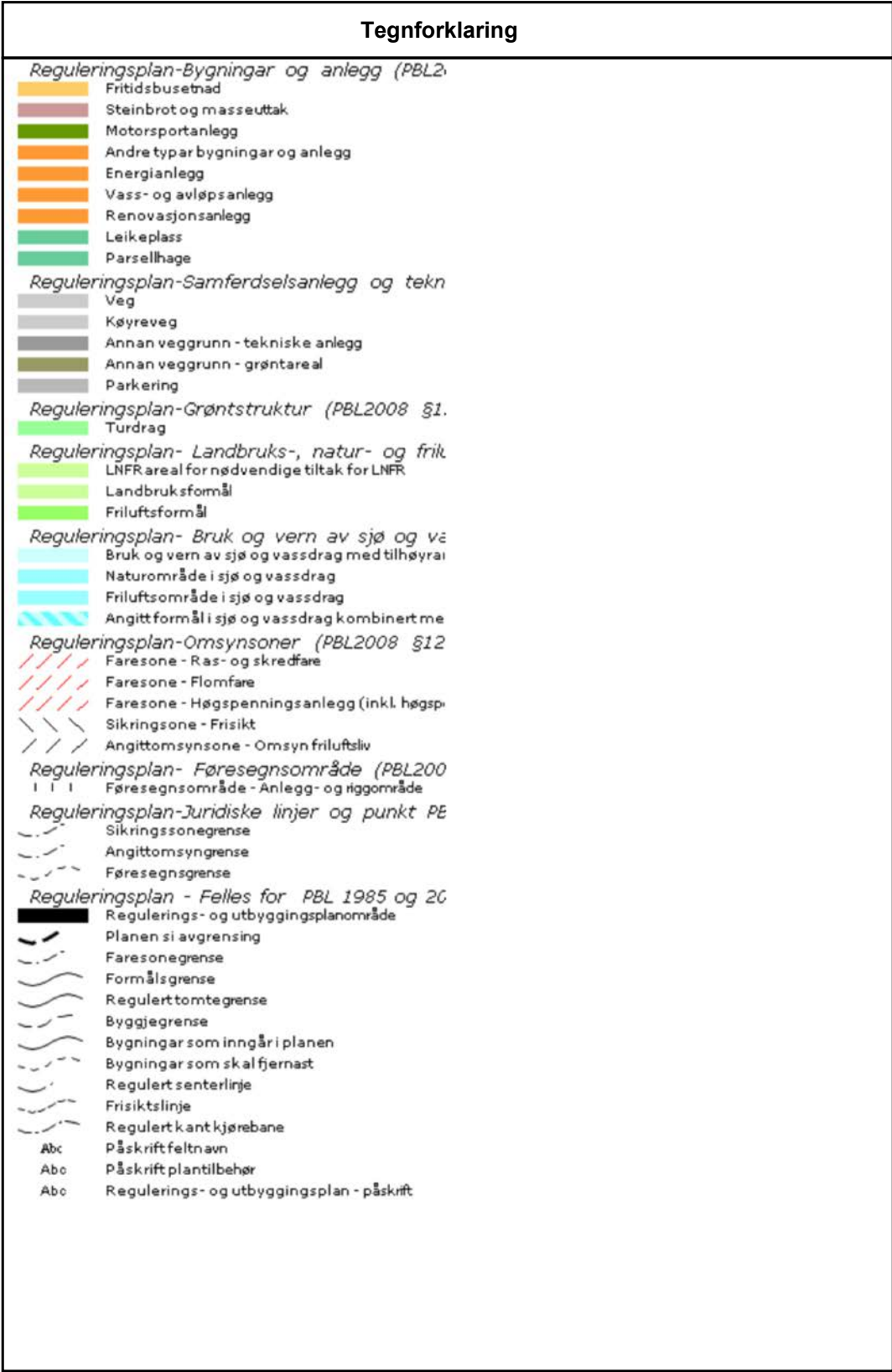
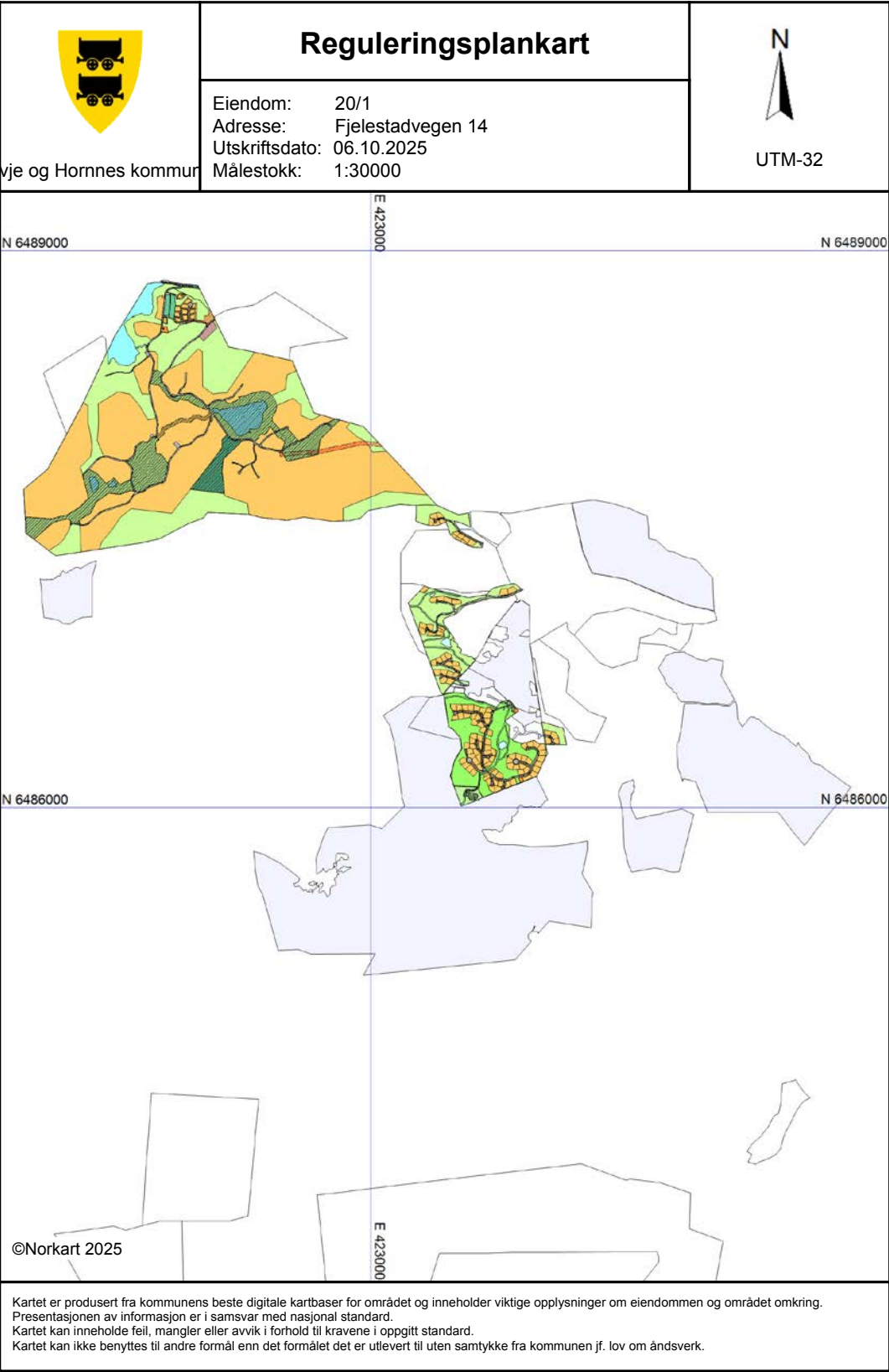


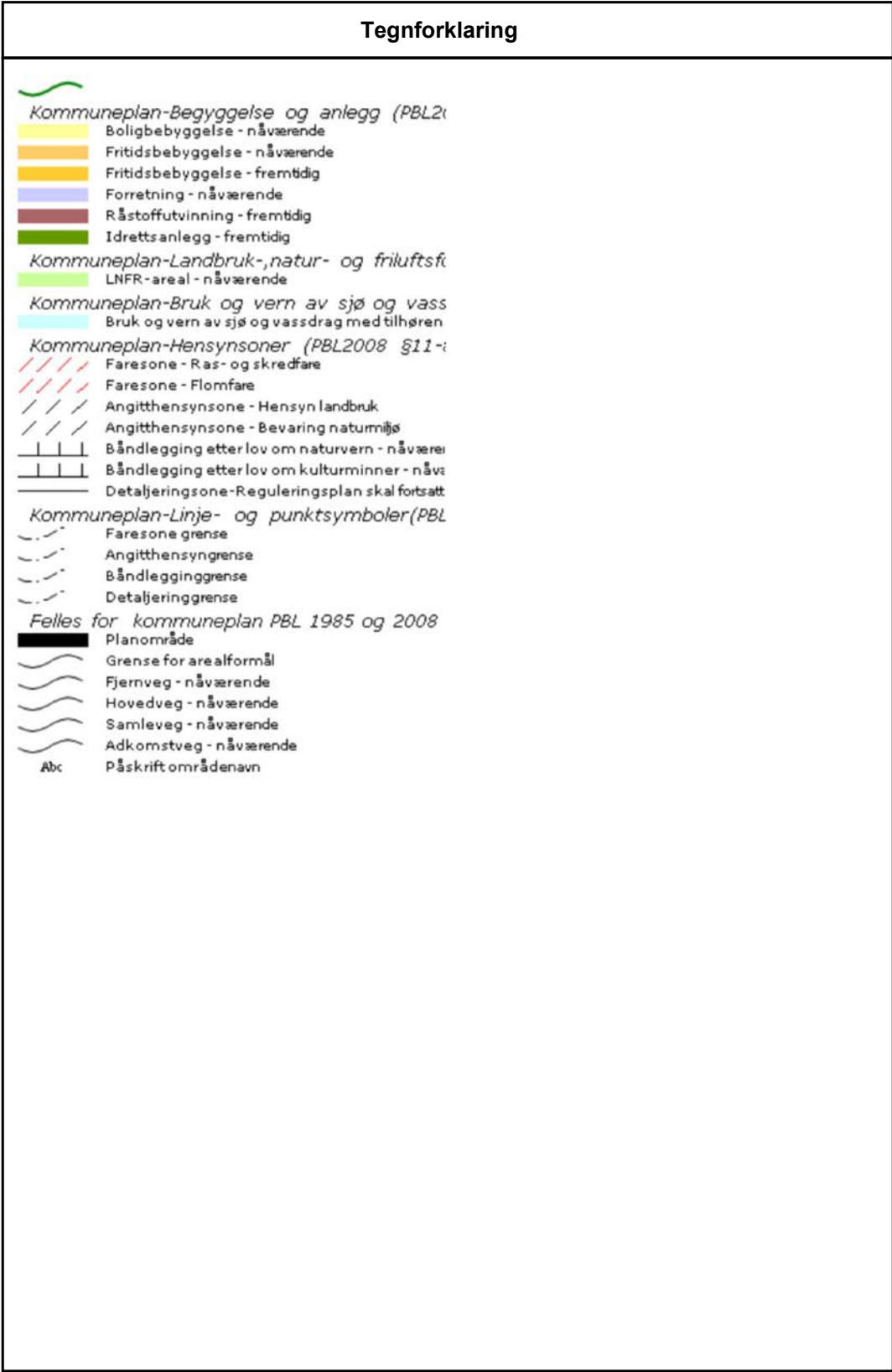
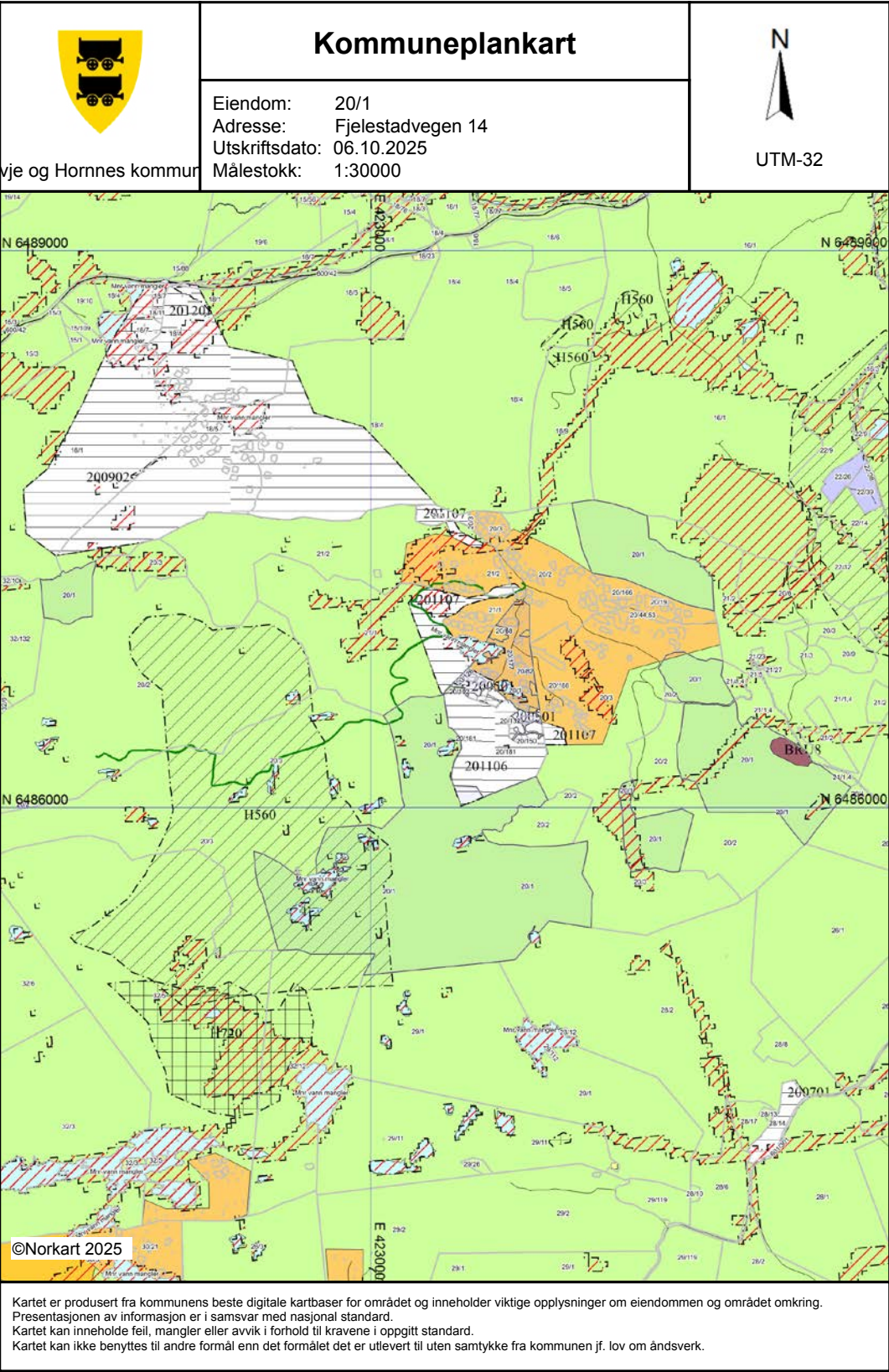
Oversiktskart for eiendom 4219 - 20/1//



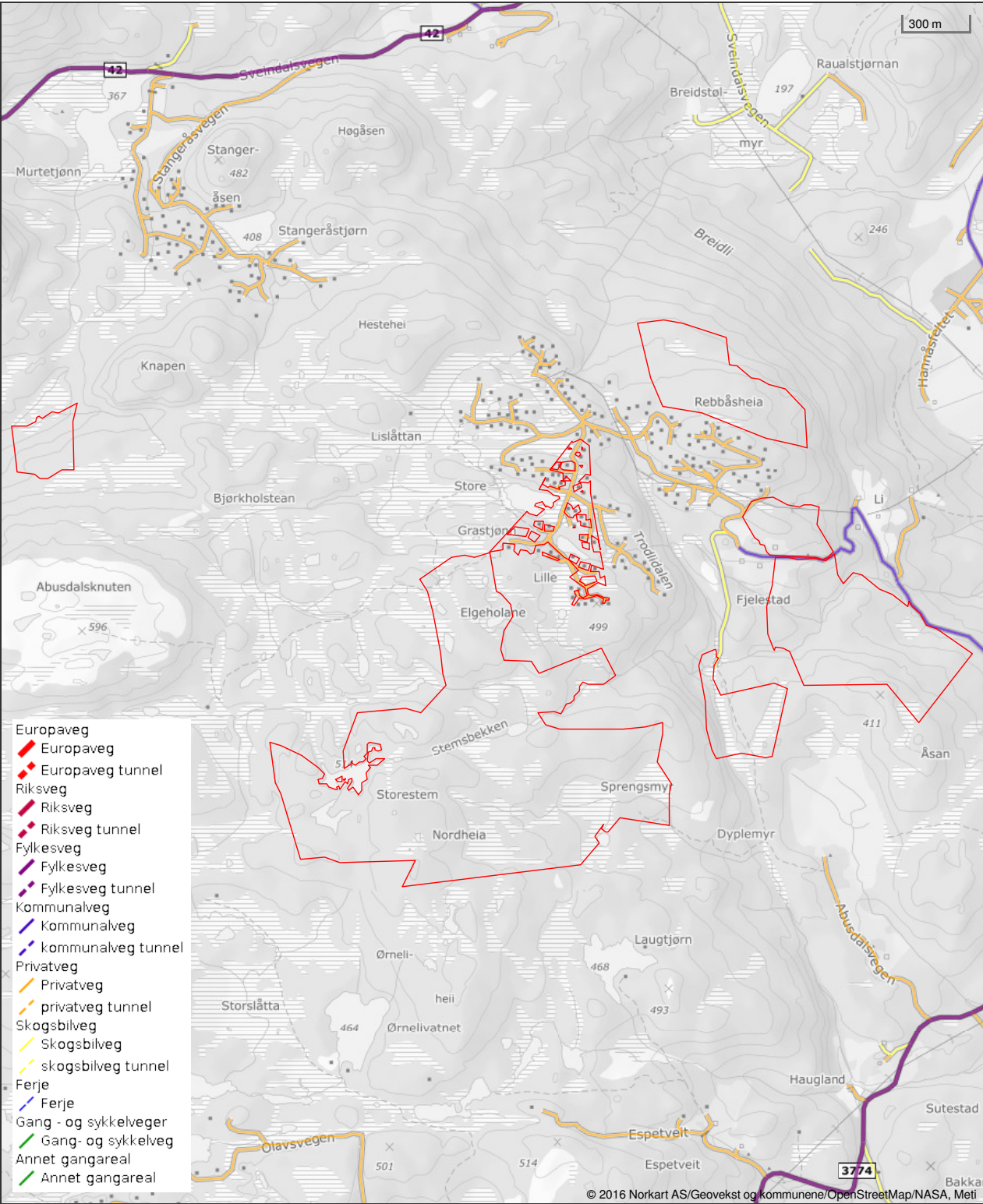
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.







Vegstatuskart for eiendom 4219 - 20/1//

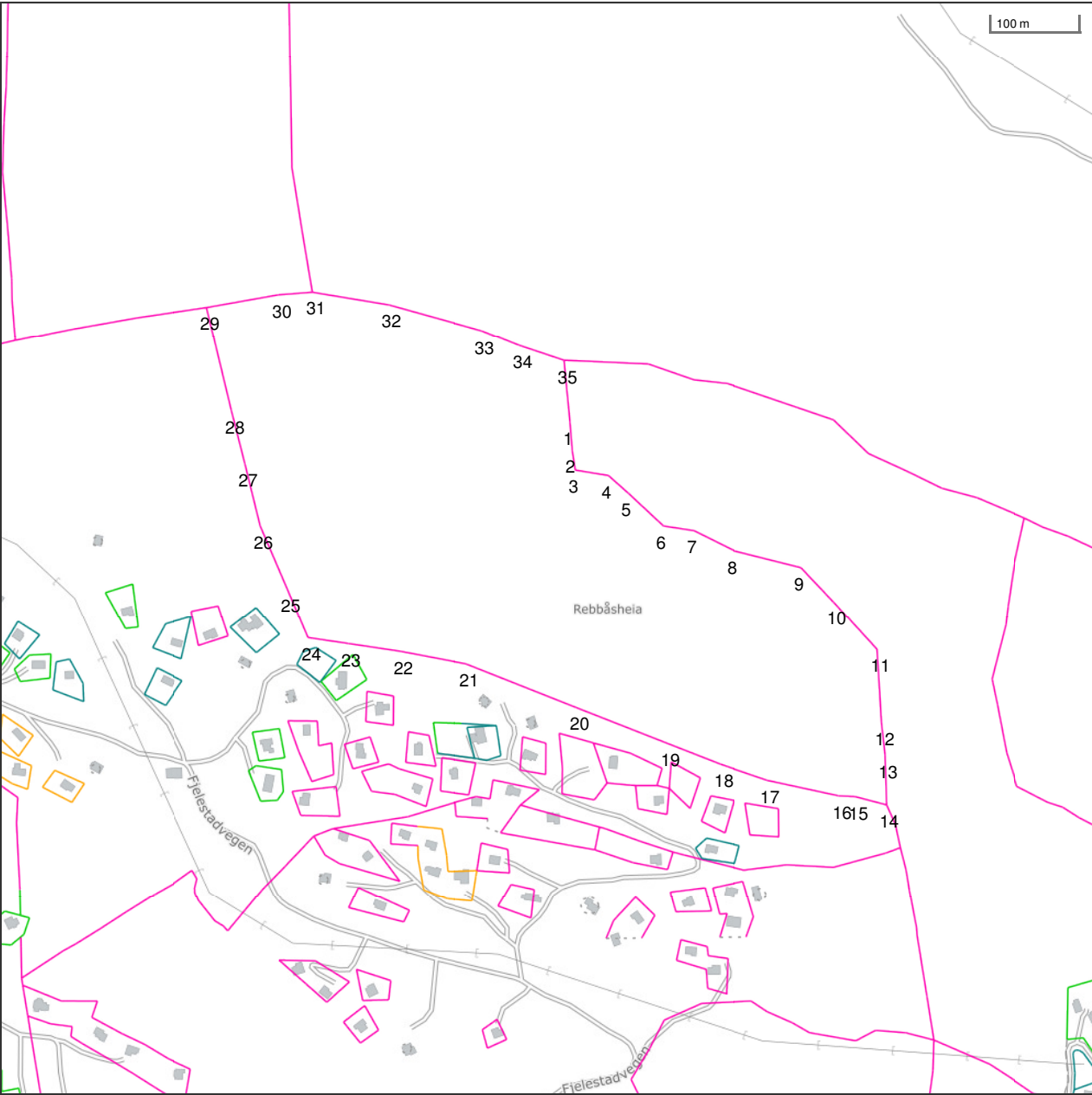


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomskart for eiendom 4219 - 20/1//

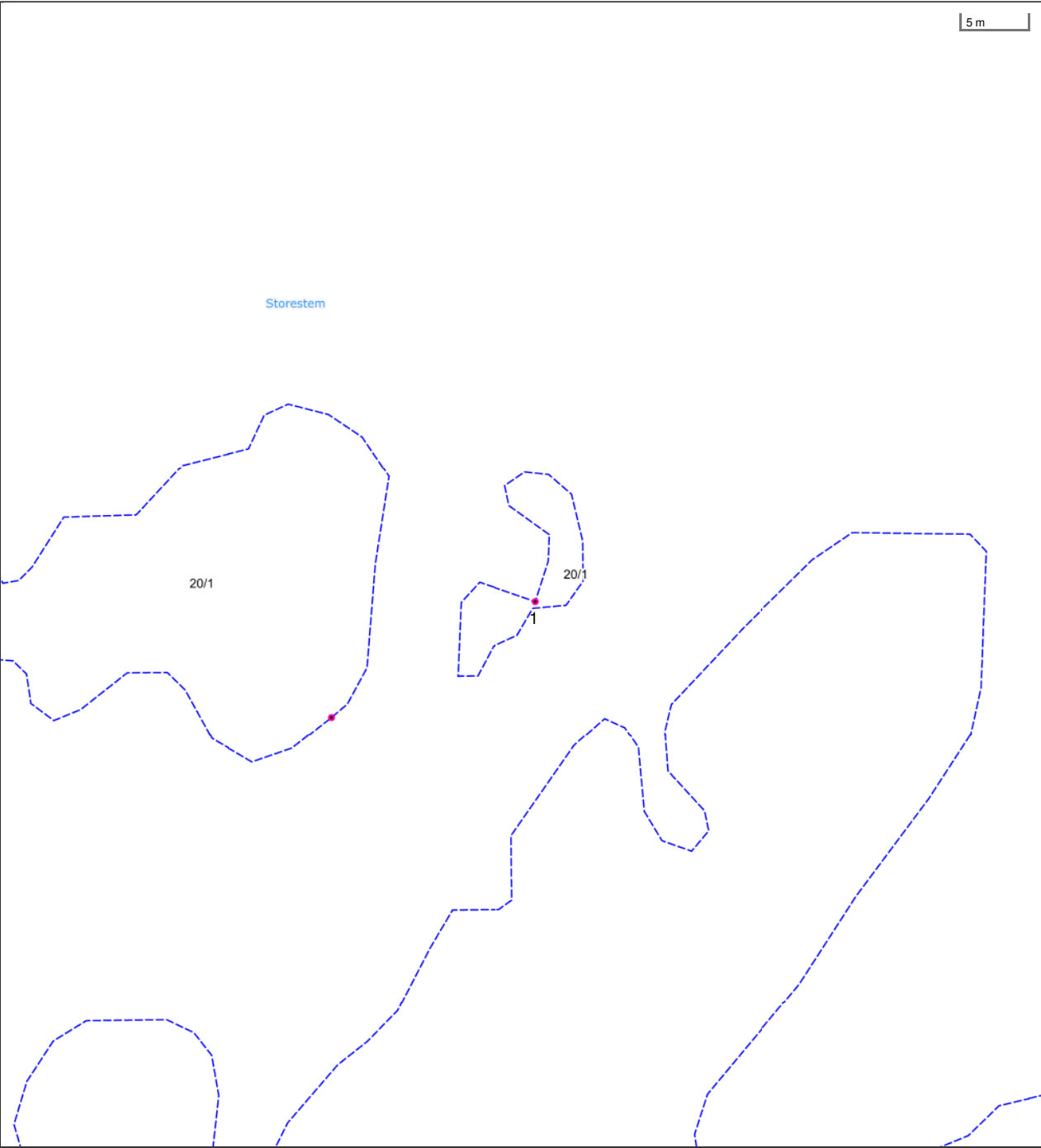


Teig 1 av 9



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.

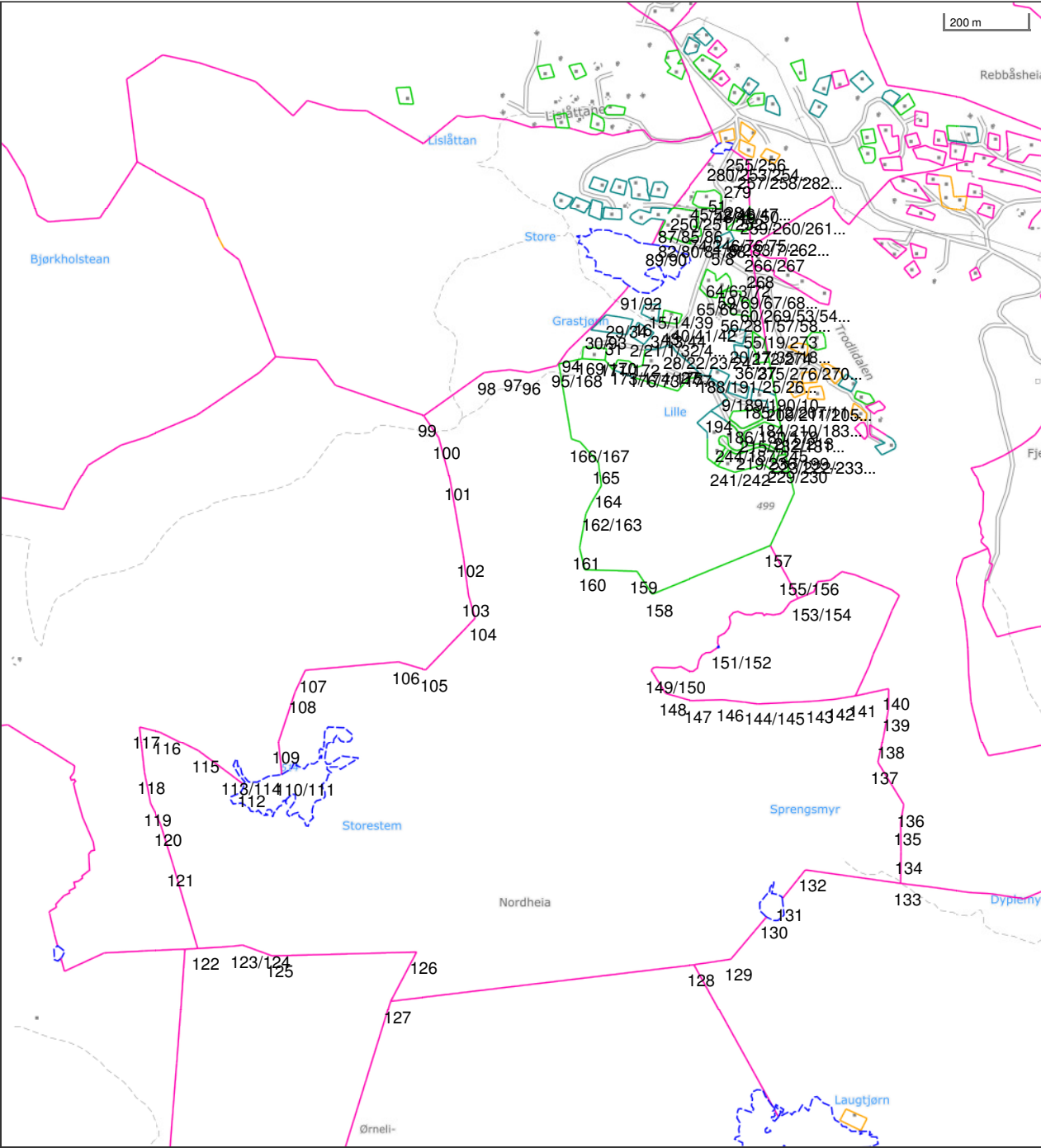
Teig 2 av 9



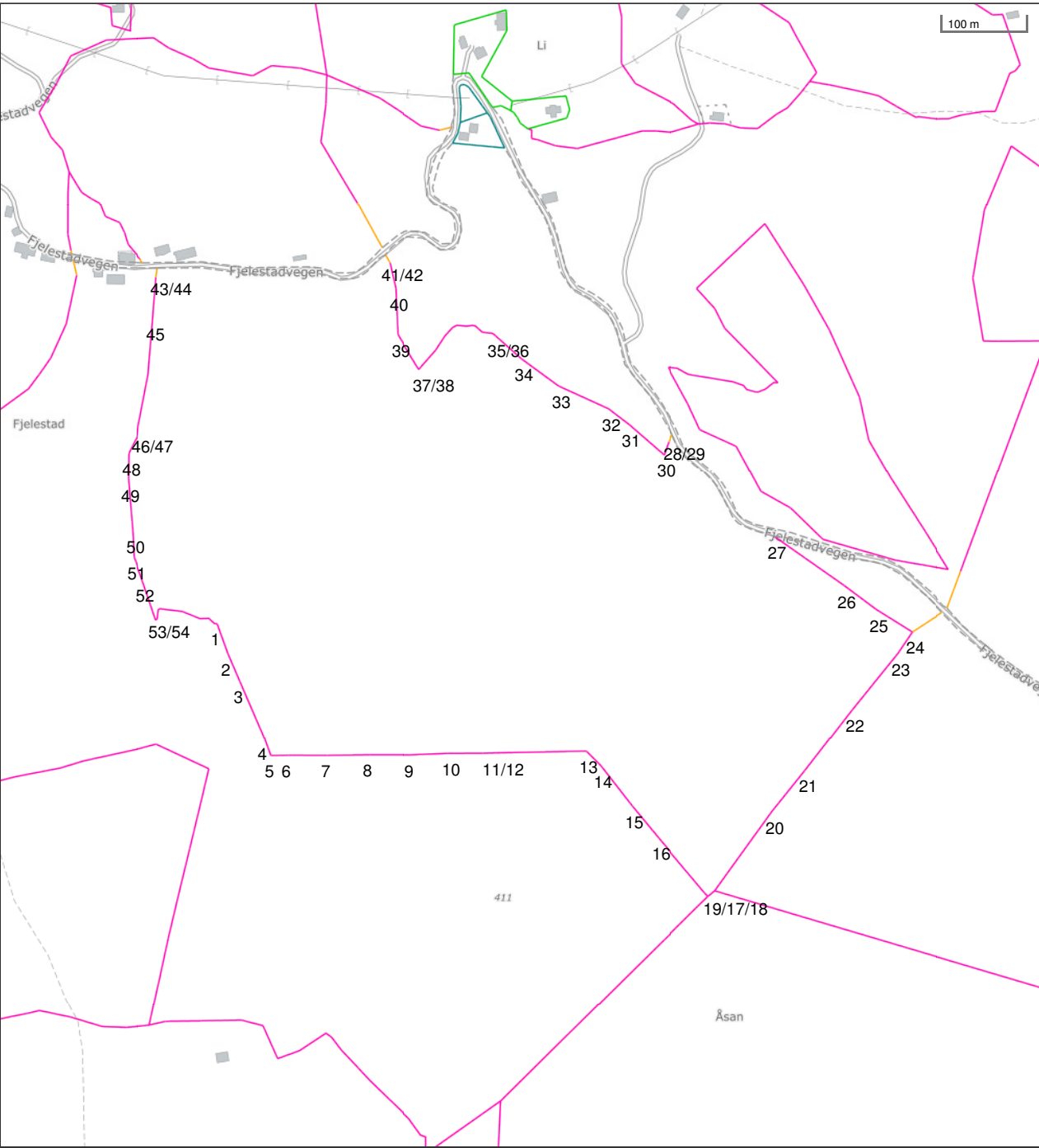
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- | | | | |
|------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- 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 punktteste | ----- 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 |

Teig 3 av 9



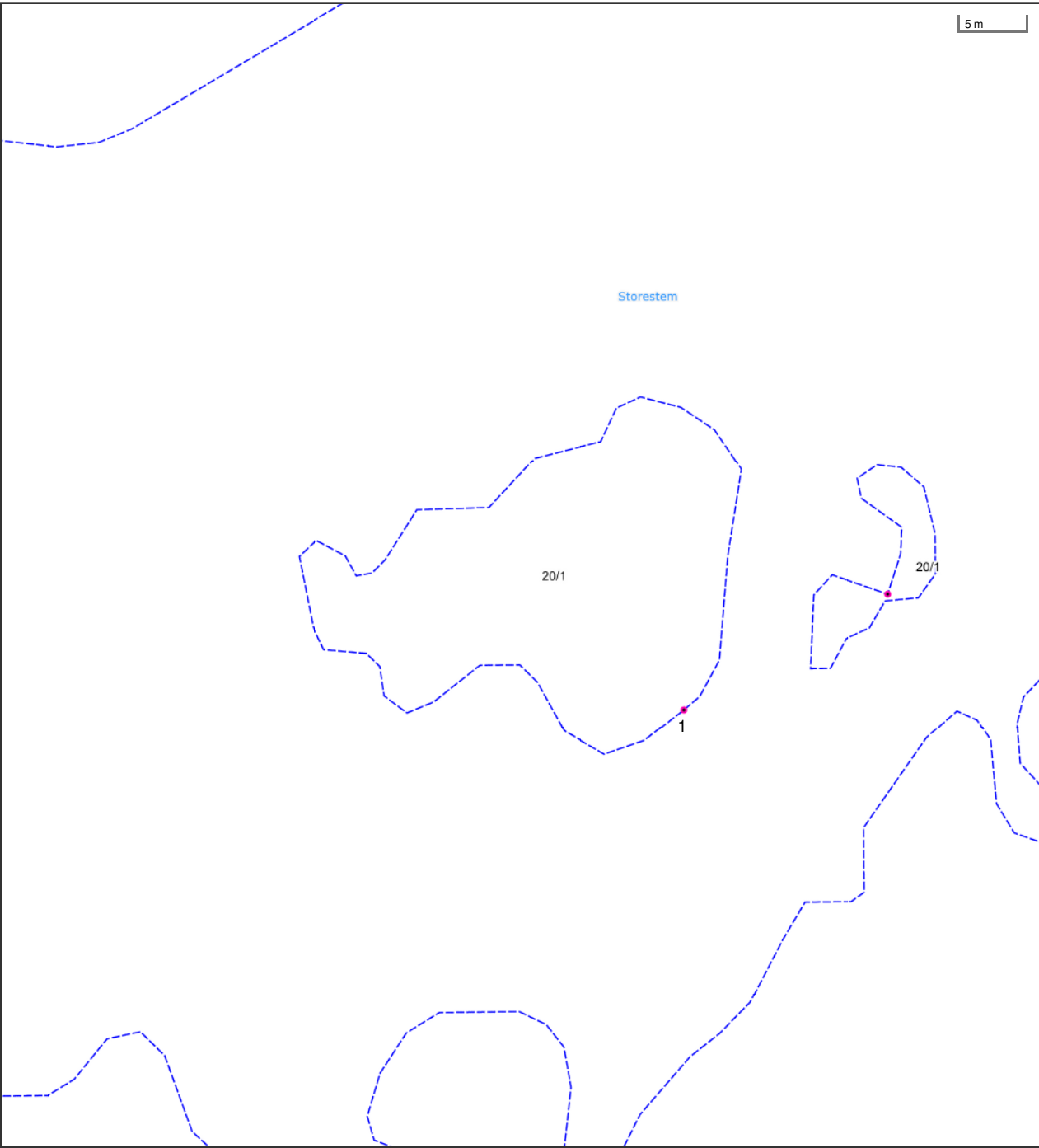
Teig 4 av 9



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 punktteste	----- 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

Teig 5 av 9



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.

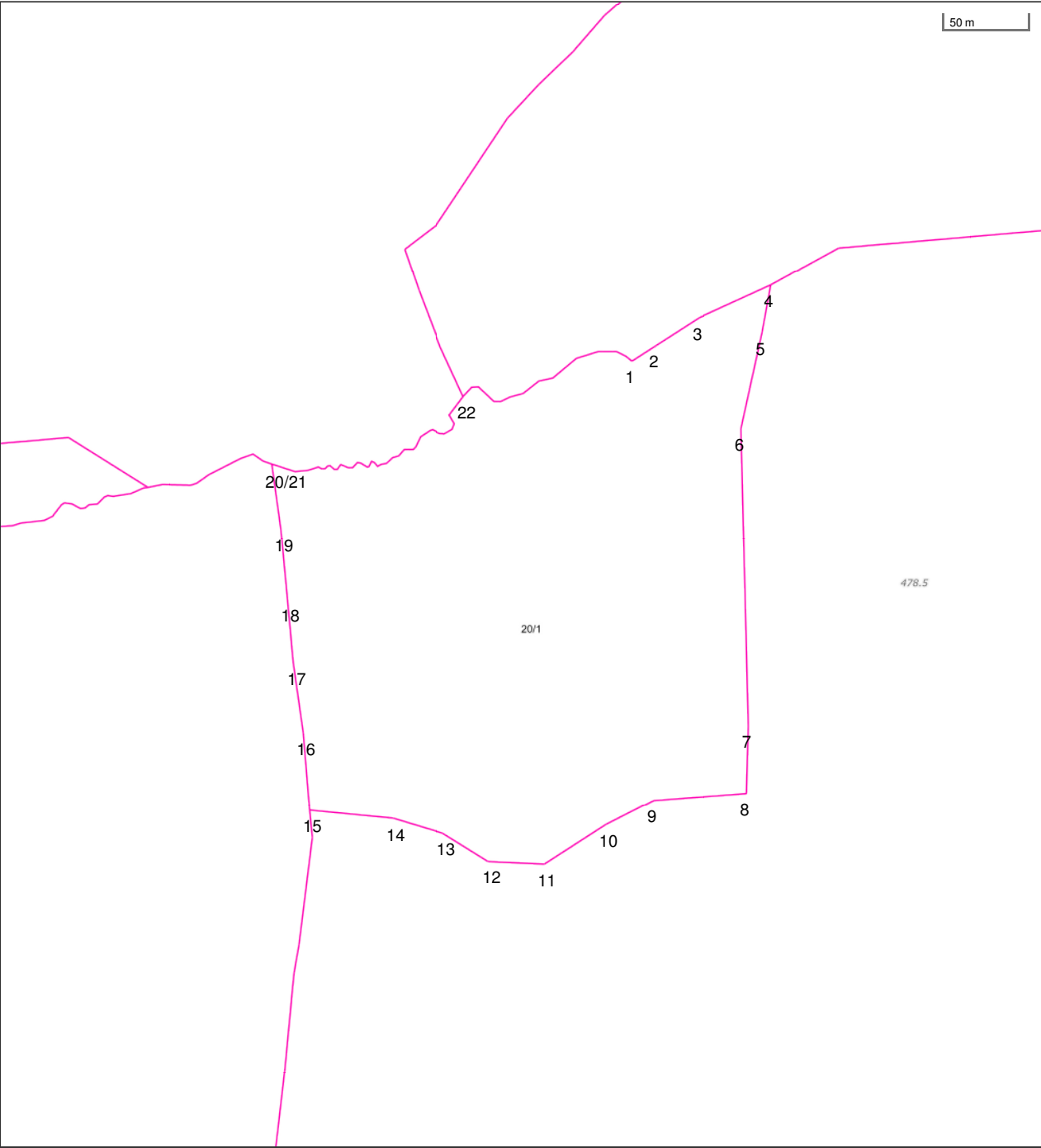
----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktteste	----- 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

The map displays the Grastjønn area with two distinct paths. The blue path starts at the top left, follows the road Grastjønnvegen, and loops around the buildings. The green path starts at the bottom left, follows the road Grastjønnvegen, and loops around the buildings. The map includes buildings with numbers (74, 70, 68, 84), road labels (Grastjønnvegen), and parcel numbers (20/130 to 20/136). A scale bar indicates 10 m.

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

-----	Elendomsgr omtvistet	-----	Elendomsgr lite nøyaktig >=500	●	Grensepunkt lite nøyaktig	⊙	Grensepunkt - offentlig godkjent	
-----	Hjelpelinje vegkant	-----	Elendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	●	Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙	Grensepunkt - bolt	
-----	Hjelpelinje fiktiv	-----	Elendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	●	Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙	⊗	Grensepunkt - kors
.....	Hjelpelinje punktfaste	-----	Elendomsgr middels nøyaktig >10<=30	●	Grensepunkt middels nøyaktig	⊙	⊠	Grensepunkt - rør
-----	Hjelpelinje vannkant	-----	Elendomsgr nøyaktig <= 10	●	Grensepunkt nøyaktig	⊙	●	Grensepunkt - hjelpelinje / annet
		-----	Elendomsgr uviss nøyaktighet			●	●	Grensepunkt - uten klassifisering

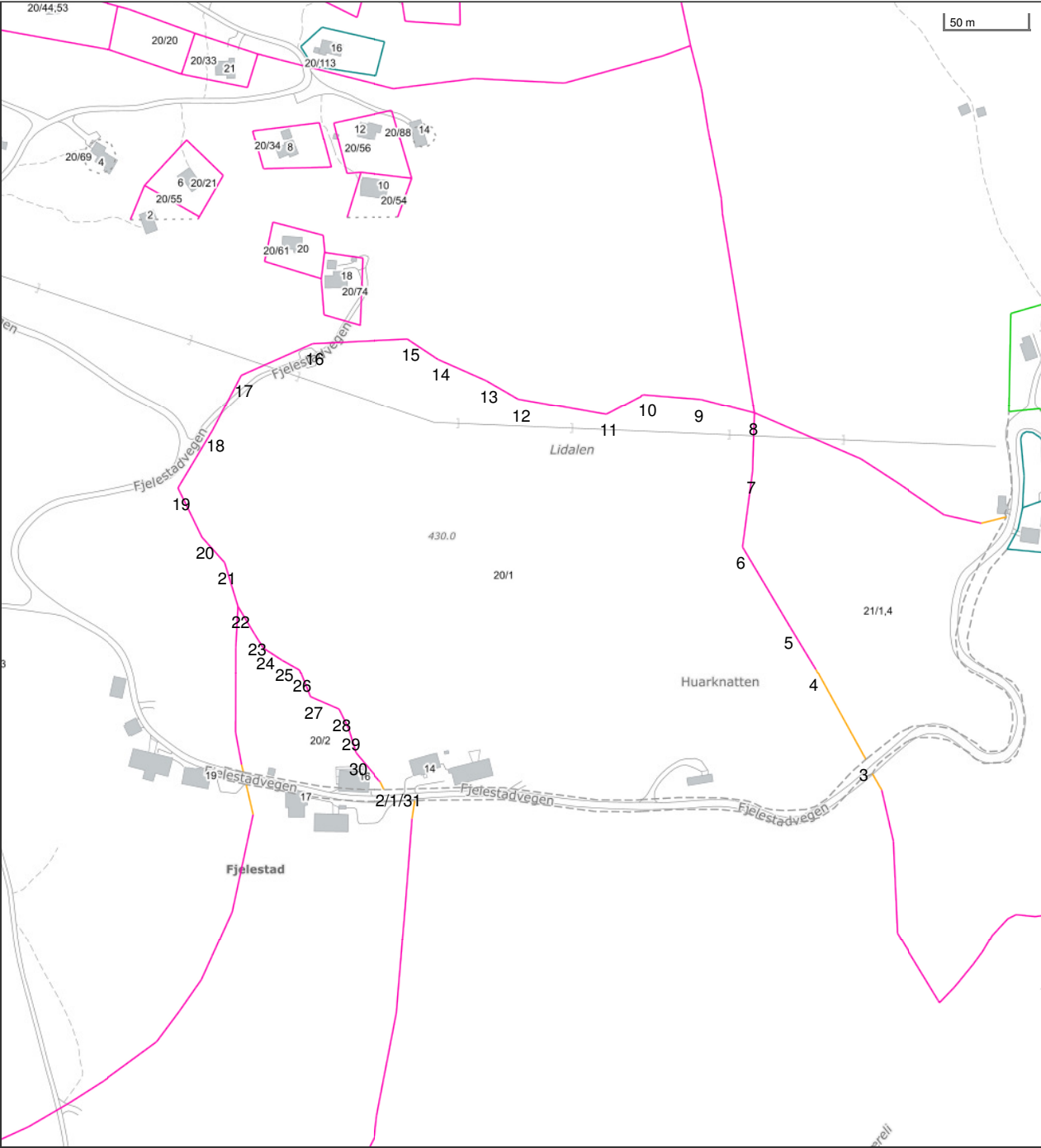
Teig 8 av 9



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.

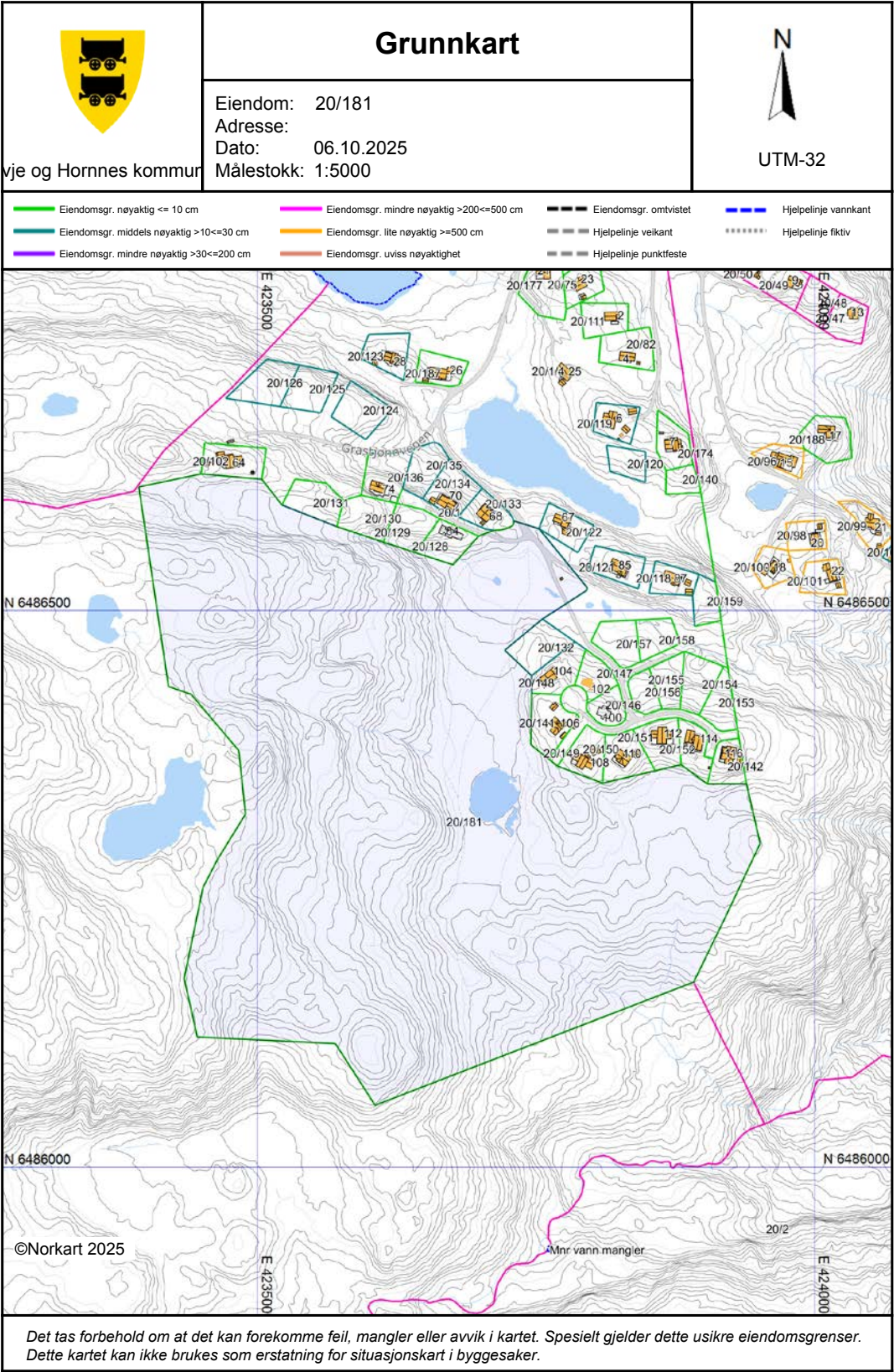
- | | | | |
|--------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktteste | ----- 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 |

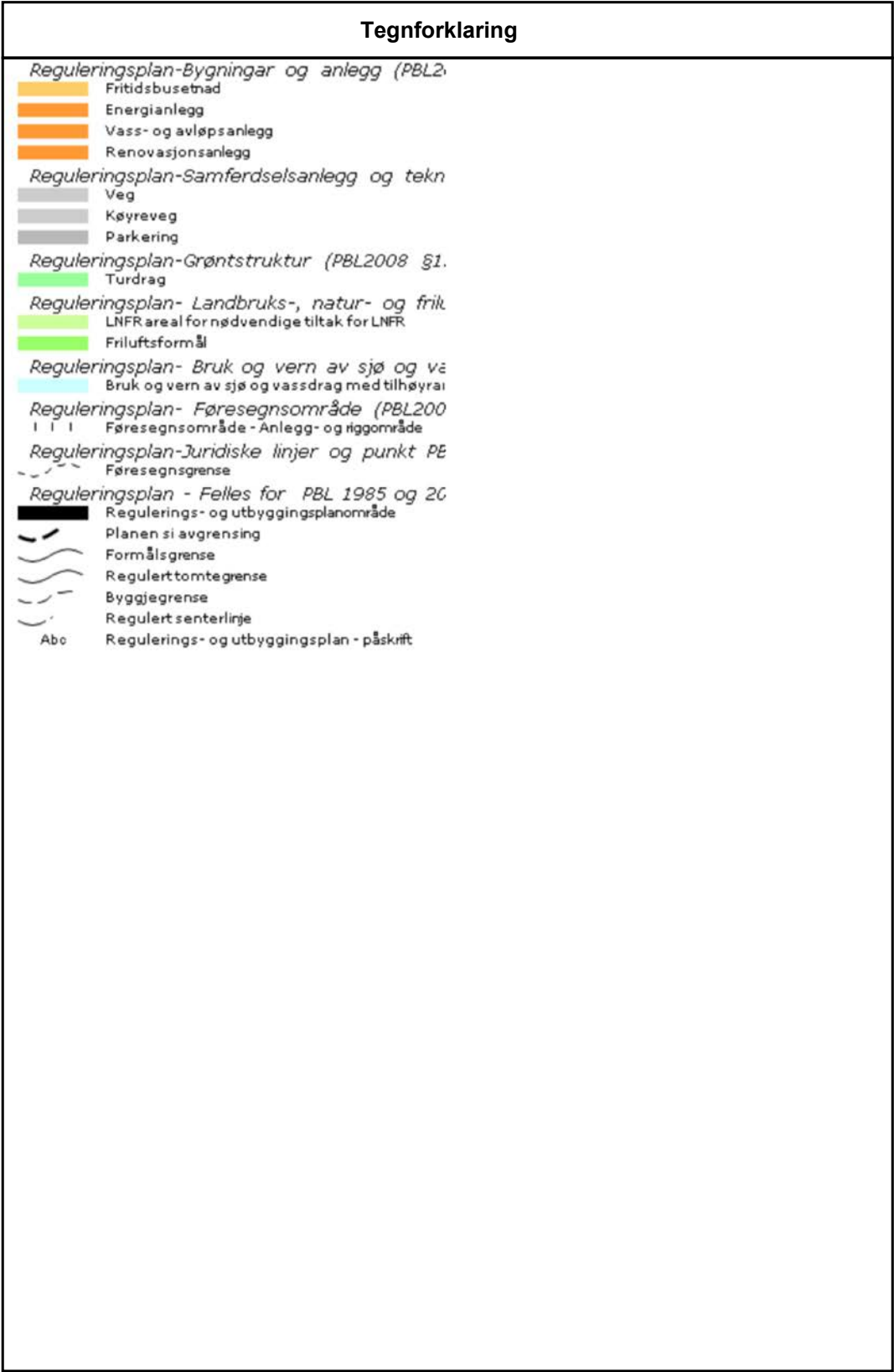
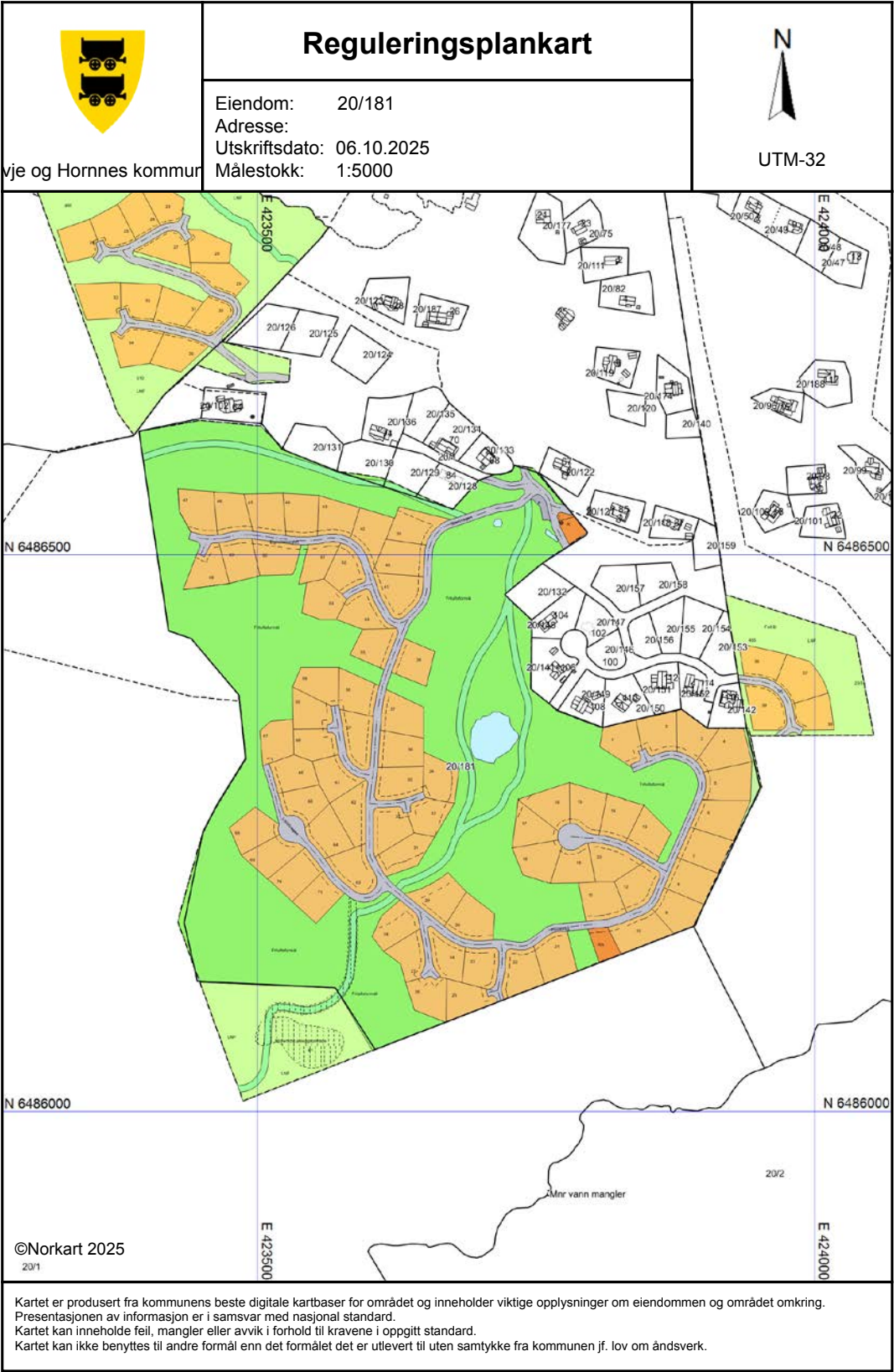
Teig 9 av 9 (hovedteig)

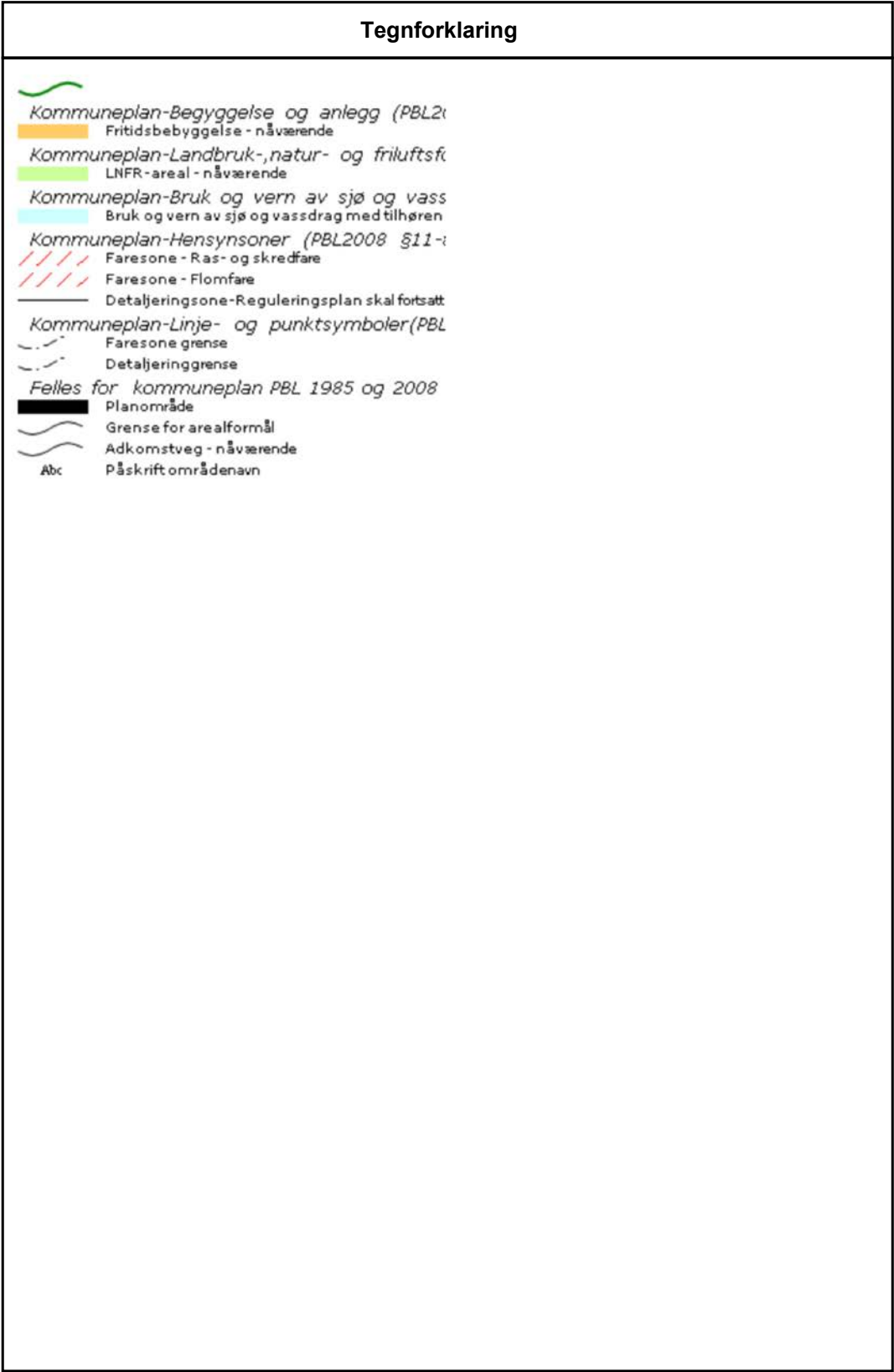
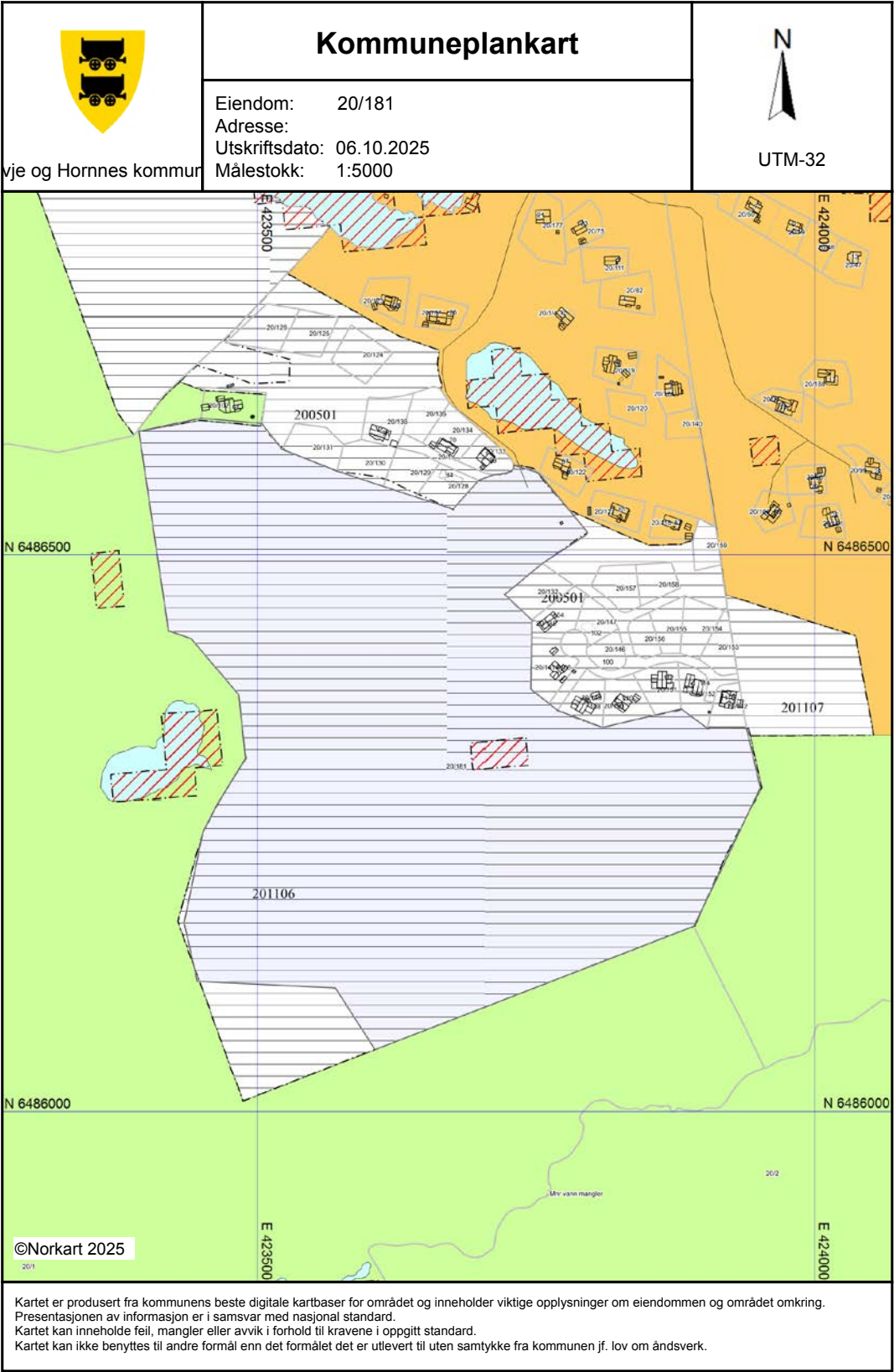


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

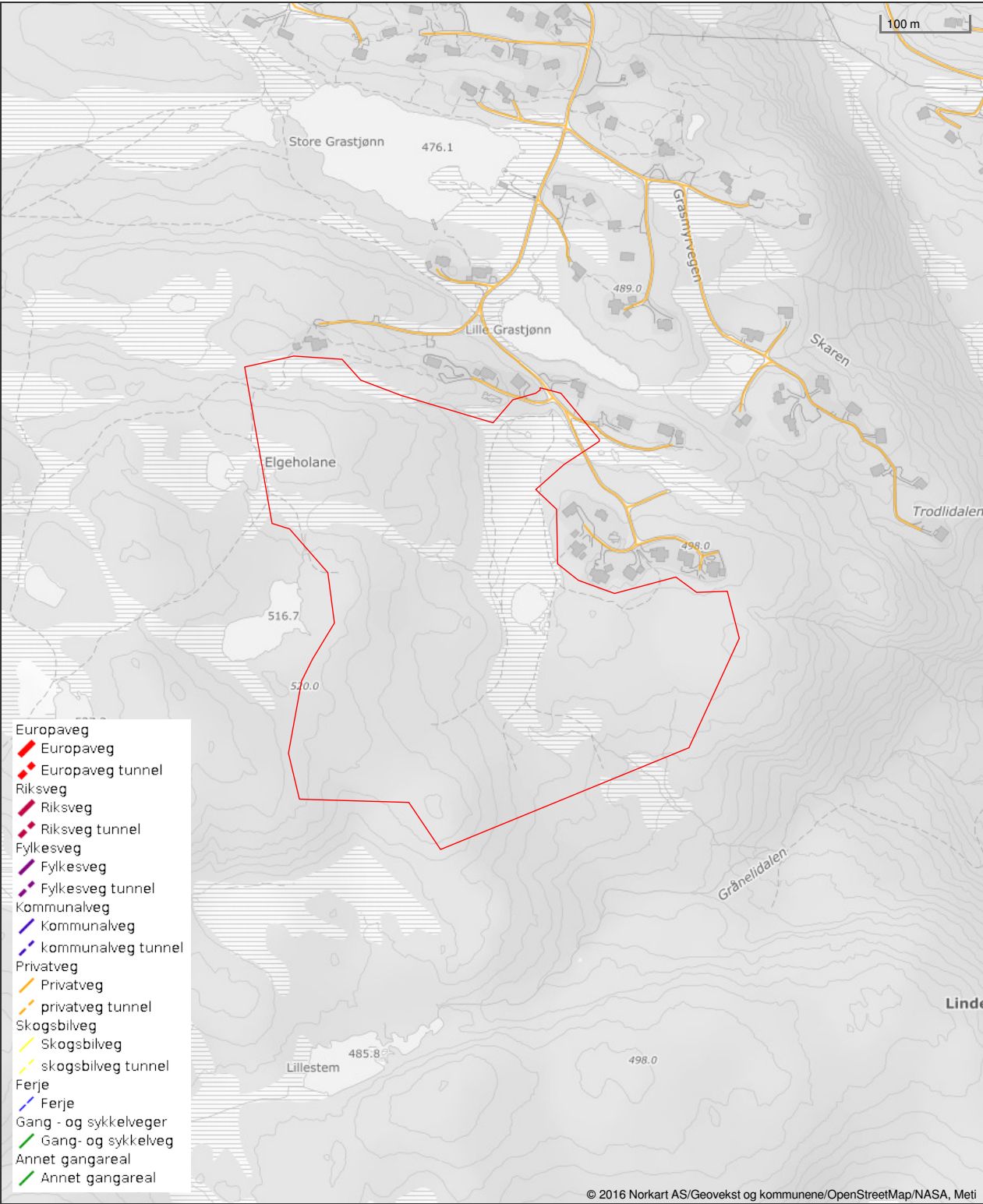
- | | | | |
|--------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktteste | ----- 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 |





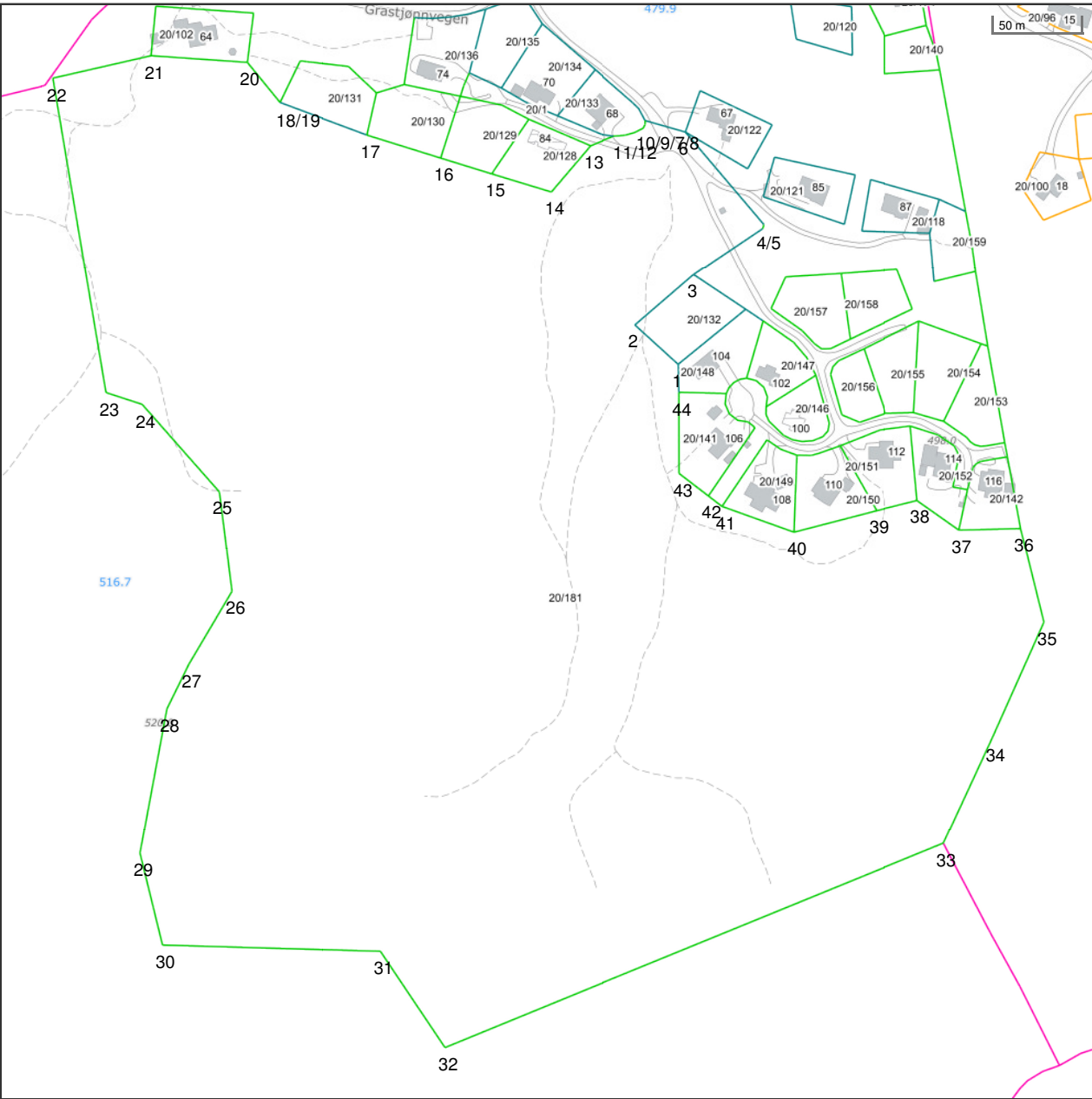


Vegstatuskart for eiendom 4219 - 20/181//

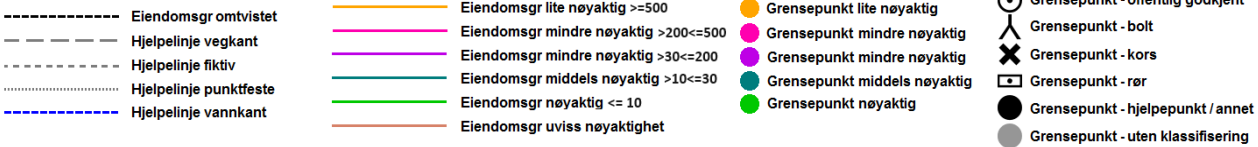


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomskart for eiendom 4219 - 20/181//



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.



Ortofotorapport for eiendom 4219 - 20/181//

Utskriftsdato: 06.10.2025



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.

2021



2021

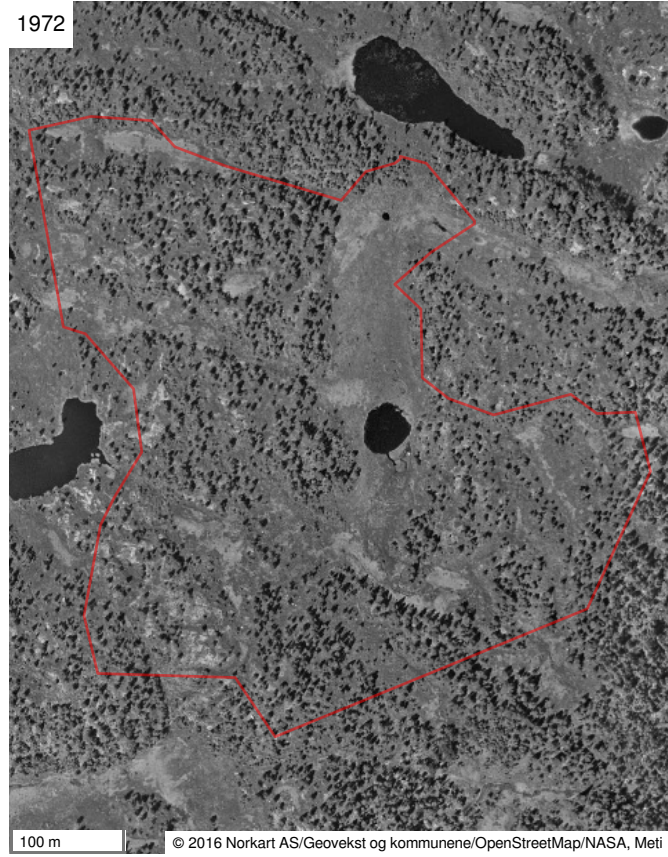


2020



2014







Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

Utskriftsdato: 06.10.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	20	Bruksnr.	181	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

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 110 m ² KPHensynsonenavn 200501 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 34 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende Områdenavn 198801
	Delareal 188 575 m ² KPHensynsonenavn 201106 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal 3 029 m ² KPAngittHensyn Hensyn friluftsliv KPHensynsonenavn H530
Delareal 348 m ² Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201106
Navn	Elgholan hyttefelt
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.03.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/1066/150326-bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 86 631 m ² Formål Friluftsmål
	Delareal 684 m ² Bestemmelsesområde midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)
	Delareal 79 546 m ² Formål Fritidsbebyggelse
Delareal	Formål 564 m ² Vann- og avløpanlegg
	Delareal 363 m ² Formål Renovasjonsanlegg
	Delareal 1 505 m ² Formål Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Delareal	Formål 5 867 m ² Turdrag
	Delareal 68 m ² Formål Energianlegg
	Delareal 173 m ² Formål Parkering
Delareal	Formål 335 m ² LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
	Delareal 13 522 m ² Formål Veg

Id	198801
Navn	Fjellestad, Grastjønna
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.01.1988

Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/792/198801_bestemmelser.pdf
	- https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/1601/200227-kp-gjeldende-bestemmelser.pdf
Id	200501
Navn	Grasstjørn hyttefelt
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.09.2005
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/775/050901-gjeldende-bestemmelser.pdf



Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

Utskriftsdato: 06.10.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	20	Bruksnr.	1	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fjelestadvegen 14, 4737 HORNNES								

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 2 185 644 m ² Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Delareal 1 377 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende Områdenavn 197102
	Delareal 368 716 m ² KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø KPHensynsonenavn H560

	Delareal	34 322 m ²
	Arealbruk	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende
	Delareal	2 051 m ²
	KPHensynsonenavn	201107
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal	21 127 m ²
	KPHensynsonenavn	200501
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal	81 859 m ²
	Arealbruk	Fritidsbebyggelse,Nåværende
	Områdenavn	198801
	Delareal	10 975 m ²
	KPHensynsonenavn	201106
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal	1 031 592 m ²
	KPAngittHensyn	Hensyn friluftsliv
	KPHensynsonenavn	H530
	Delareal	2 349 m ²
	Arealbruk	Fritidsbebyggelse,Nåværende
	Områdenavn	197103
	Delareal	5 m ²
	Arealbruk	Fritidsbebyggelse,Nåværende
	Områdenavn	197502
	Delareal	19 765 m ²
	Arealbruk	Råstoffutvinning,Framtidig
	Områdenavn	BRU8

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	197102
Navn	Fjellestad, Rebbåsheia
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05.02.1971
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/1914/4219_197102_bestemmelser_220519.pdf - https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/1601/200227-kp-gjeldende-bestemmelser.pdf
Id	201107
Navn	Fjellestad vest
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.02.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/928/signerte-bestemmelser.pdf

Delarealer	Delareal	1 396 m ²
	Formål	LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
	Delareal	569 m ²
	Formål	Kjøreveg
	Delareal	59 m ²
	Formål	Parkering
Id	197205	
Navn	Rebbåsheia 2	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	22.04.1972	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/1497/197103_bestemmelser.pdf - https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/1498/regler-for-hyttebygging.pdf - https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/1601/200227-kp-gjeldende-bestemmelser.pdf	
Id	201106	
Navn	Elgholan hyttefelt	
Plantype	Detaljregulering	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	23.03.2015	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/1066/150326-bestemmelser.pdf	
Delarealer	Delareal	2 883 m ²
	Bestemmelsesområde	midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)
	Delareal	529 m ²
	Formål	Friluftsmål
	Delareal	902 m ²
	Formål	Turdrag
	Delareal	9 530 m ²
	Formål	LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
	Delareal	13 m ²
	Formål	Veg
Id	200501	
Navn	Grasstjørn hyttefelt	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	23.09.2005	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/775/050901-gjeldende-bestemmelser.pdf	
Id	197502	

Navn	Li, Grastjønnå
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.10.1975
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/733/197502_bestemmelser.pdf - https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/1601/200227-kp-gjeldende-bestemmelser.pdf
Id	198801
Navn	Fjellestad, Grastjønnå
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.01.1988
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/792/198801_bestemmelser.pdf - https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/1601/200227-kp-gjeldende-bestemmelser.pdf

Kulturminnerapport



Eiendom	4219 20/181		
Utskriftsdato	06.10.2025	Antall datasett	4

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ☒ Kulturminner - Kulturmiljøer

☒ Kulturminner - SEFRAK
- ☒ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

☒ Kulturminner – Fredete bygninger

	Evje og Hornnes kommune Org.nr.: 964 966 109 Telefon: 37 93 23 00 E-post: post@e-h.kommune.no	Utskriftsdato: 08.10.2025
---	---	------------------------------

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	20	Bruksnr.	181	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:									

Restanser og legalpant

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Dette er en ubebygd tomt. Det er ingen kommunale avgifter registrert på eiendommen.

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

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



Evje og Hornnes kommune

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

Utskriftsdato: 06.10.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	20	Bruksnr.	1	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fjelestadvegen 14, 4737 HORNNES								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTOVERING 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: 06.10.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	20	Bruksnr.	1	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fjelestadvegen 14, 4737 HORNNES								

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
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Hytterrenovasjon for 2025	25%	1 stk	2280.00	1/1	-100 %	0,00 kr
					Sum	0,00 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

Drift og forvaltning

Ipec Miljø AS
Tollnes Industriområde
4760 BIRKELAND

Er feil arkiv kode
skal være 20/1

Vår ref:
2012/513-5

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

Arkivkode:
1/20

Dato:
13.03.2013

Vedrørende igangsettingstillatelse for Renseanlegg og Ledningsanlegg Fjellestad.
Søknad om lokal godkjenning av foretak. etter pbl. Av 14. juni 1985 nr 77 med
endringer, sist ved lov av 28.juni 1996 nr. 55, § 20-1

SAKSOPPLYSNINGER

Søknad om igangsettingstillatelse for Renseanlegg og Ledningsanlegg Fjellestad.

Byggested: Gnr 20, bnr 1 , Fjellestad, 4737 HORNNES
Tiltakshaver: Fjælestad Avlpslag AS v/Arild Samuelsen, Tareringen 15, 4056
Tananger
Ansvarlig søker: Ipec Miljø AS, Tollnes Industriområde, 4760 Birkeland

BYGNINGSMYNDIGHETENS KOMMENTAR

Ansvarsfordeling.

RørL. Ragnar Aas AS:UTF VA-Grøfter.Tiltaksklasse 2.
Indre Agder Transport AS: UTF Utførelse av grunnarbeid og
landskapsutforming.Tiltaksklasse 2.

Postadresse:
Postboks 85
4733 Evje

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

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

VEDTAK

I henhold til plan- og bygningslovens § 20-1 gis det tillatelse for igangsetting av Renseanlegg og Ledningsanlegg Fjellestad gnr 20 bnr. 1 i samsvar med innsendt søknad på følgende vilkår :

- Søknad om ansvarsrett for Rør. Ragnar Aas AS godkjennes, har sentral godkjenning.
- Søknad om ansvarsrett og lokal godkjenning for Indre Agder Transport AS godkjennes.
- Gebyr for lokal godkjenning kr. 2299,- for Indre Agder Transport AS, Hornnes Næringspark, 4737 Hornnes betales Evje og Hornnes kommune, jfr. Pbl § 33-1.

Generelle bestemmelser:

Dersom arbeidet ikke er igangsatt innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder også om arbeidet innstilles for lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningslovens § 96.

Ansvarshavende er ansvarlig for at byggearbeidet utføres i samsvar med plan- og bygningsloven med underliggende regelverk.

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

Det blir beregnet behandlingsgebyr etter gjeldende gebyrregulativ. Faktura blir ettersendt.

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

Med hilsen

Olav Morten Heggland
byggesaksbehandler

Vedlagt returneres



Evje og Hornnes kommune

Forvaltning

Ipec Miljø AS

Tollnes Industriområde
4760 BIRKELAND

Vår ref:
2012/513-3

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

Arkivkode:
1/20

Dato:
26.10.2012

Utslippstillatelse og igangsettingstillatelse for Biologisk/Kjemisk Renseanlegg for en del av Fjellestad Hyttefelt G.nr.20 B.nr.1

Saksopplysninger

Søknad datert 25.09.2012 om utslippstillatelse og igangsettingstillatelse til bygging av Biologisk/Kjemisk Renseanlegg.

Byggested: Gnr 20 , bnr 1, Fjælestad, 4737 HORNNES

Tiltakshaver: Fjælestad Avløpslag AS, v/Arild Samuelsen, Tareringen 15, 4056 Tananger

Ansvarlig søker: Ipec Miljø as, Tollnes Industriområde, 4760 Birkeland ,

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

Bygningsmyndighetenes kommentar

Plangrunnlag og utforming

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

Forurensingsforskriften § 13-4

Ansvarsfordeling

Ipec Miljø as: PRO Avløpsrenseanlegg med ledningsnett. Tiltaksklasse 2.
SØK Avløpsrenseanlegg med ledningsnett. Tiltaksklasse 2.
UTF Avløpsrenseanlegg med ledningsnett. Tiltaksklasse 2.

Postadresse:
Evjemoen
4735 Evje

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

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

Vurdering

Det søkes om utslippstillatelse for et område begrenset til dem med naturlig tilhørighet til et felles renseanlegg, type Bio-Flow 125-3. Dette er spesielt utviklet for varierende belastning og viser seg veldig godt egnet til også å håndtere liten belastning.

Anlegg for 30 hytter. Søknaden gjelder et biologisk/kjemisk renseanlegg basert på fastfilm teknologi for inntil 125 personer, samt et kunstig dreneringsområde for god innblanding i stedlige masser og deretter med avrenning til nærmeste bekk.

Fra fullverdig rensing i renseanlegget risles restvannet gjennom et kunstig etterpoleringsbasseng bestående av pukk før vannet renner med selvføll videre og dreneres ut i stedlige masser.

Søknaden ble av kommunen oversendt «**Driftsassistansen for vann og avløp**» som er **Sweco Norge** i Seljord.

Det foreligger vurdering av 18.09.2012

Vedtak

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

- Søknad om ansvarsrett for Ipec Miljø as godkjennes, har sentral godkjenning.
- Det må foretas prøvetaking i henhold til forskriften § 13-7.
- Det må foretas prøvetaking i henhold til forskriften § 13-16.
- Anlegget må driftes av navngitt (ansvarlig) fagkyndig.
- Gebyr for utslippstillatelse kr. 10230,- betales Evje og Hornnes kommune, jfr. Forurensningslovens § 52a. Faktura blir ettersendt.

Generelle bestemmelser

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

Med hilsen

Olav Morten Heggland
Olav Morten Heggland
ingeniør

EVJE OG HORNNES KOMMUNE
BEBYGGELSESPLAN FOR
GRASSTJØRN HYTTEFELT, FJELLESTAD
PLANBESKRIVELSE OG
BESTEMMELSER FOR BEBYGGELSESPLANEN
01.09.2005

RW-Bygg

PLANBESKRIVELSE

Generelt

Plandokumentene er utarbeidet av KW-bygg AS i nært samarbeid med oppdragsgiver Kurt Røysland, Hellvik Hus v/ prosjektleder Svein K. Sekkingstad og etter drøfting med Evje og Hornes kommune. Sigurd Wiberg har vært oppdragsansvarlig i KW-bygg AS og har hatt ansvaret for utformingen av planinnholdet,samt utført den digitale konstruksjonen av bebyggelsesplanen.

Planområde

Planområdet omfatter deler av eiendommen gnr. 20 bnr. 1 og dekker et areal på i alt ca. 80 daa. Området ligger ved Grasstjønn på Fjellestad, sydvest i Evje og Hornes kommune.

Bakgrunn for planleggingen

Det er stor etterspørsel etter hyttetomter i dette området og grunneieren har ønske om å legge til rette for etablering av hyttefelt på eiendommen. Hensikten med planen er å fastlegge detaljene for utbyggingen, herunder vegføringer, tomtegrenser, plassering av bebyggelse, vann- og avløpsledninger, kloakkrenseanlegg og friluftsområder.

Forholdet til kommuneplanen

I kommuneplanens arealdel er det aktuelle området avsatt til byggeområde for eksisterende og planlagt fritidsbebyggelse. Området har godkjent disposisjonsplan . Kommuneplanen stiller krav om bebyggelsesplan før utbygging kan finne sted.

Kommuneplanen forutsetter at det aktuelle området kan flytte 12 hyttetomter, samt har 17 andre hyttetomter igjen på disposisjonsplanen i parsell A og B.

Grunnlagsmateriale

Bebyggelseslanen er fremstilt digitalt på et kart i målestokk 1:2000 med 5 m ekvidistanse. I tillegg til grundige befaringer er det utført en registrering av landskapselementer innenfor planområdet. I planleggingen har det vært lagt avgjørende vekt på landskapstilpassing.

Arealdisponering

Hytter

I bebyggelsesplanen er det avsatt i alt 29 hyttetomter, med en størrelse som varierer mellom 800 og 1500 m². Det er lagt vekt på å samle hyttene i grupper, avhengig av topografi, adkomstforhold og avløpsløsninger, og slik at større, sammenhengende friluftsområder kan beholdes. Det planlegges å legge til rette for høystandardhytter (veg, vann, kloakk og strøm). Utbyggingen vil foregå i flere trinn, med utgangspunkt i bygging av veger og etablering av anlegg.

Oversikt over antall hytter i hvert delfelt:

Område	Antall hytter
A	17
B	12
Sum A - B	29

Adkomst, parkering

Eksisterende private vei som går fram til nordlig del av planområdet, skal benyttes. Det anlegges adkomstvei fram til samtlige hytter i både område A og B. Vegene vil få en relativt enkel standard og det er lagt betydelig vekt på god terrengtilpassing. Stigningsforholdene vil ikke noe sted være større enn 1:10.

Hver hytte skal ha plass til 2 biloppstillingsplasser på egen tomt.

Friluftsområde

Friluftsområdet på bebyggelsesplanen består av de store myrene og øvrige arealer som ikke forutsettes blir utsatt for spesielle inngrep. Det er i reguleringsbestemmelsene fastsatt at vegetasjonen i dette området i hovedtrekk skal beholdes. Området kan benyttes til tradisjonelt friluftsliv.

Tekniske anlegg

Område A:

Samtlige hytter vil bli tilkoblet vann- og kloakkledninger.

Vannforsyningen vil bli ordnet ved borehull for hele området under ett, eller felles for grupper av hytter.

Avløpsvannet vil bli ledet til biologiske renseanlegg. Det rensede avløpsvannet vil bli ledet til nærliggende vassdrag, eventuelt med en infiltrasjon i løsmasser på stedet.

Renseanlegget er innregulert på plankartet med egne reguleringsformål. Her vil også slamavskillere bli plassert, og det er dermed nødvendig med adkomst for tømning av slamavskillerne. Renseanleggene er derfor lokalisert like ved planlagte kjøreveg. Anlegget skal ha kapasitet til å kunne dekke behovet for både delområde A og B.

Høyspentlinje vil bli ført inn i området . For øvrig vil lavspent strømnnett bli lagt i kabel langs veiene i området fram til hver hytte.

Område B:

Vannforsyningen vil bli ordnet ved borehull for hele området under ett, eller felles for grupper av hytter. Det kan også etableres vannposter for delområde B.

Kommunen kan tillate at det legges inn vann i hyttene under forutsetning av at det etableres tette tanker for det samlede utslipp inklusive gråvann eller annen godkjent avløpsordning. (Takvann forutsettes drenert til grunnen.)

Tett tank skal ha dimensjonerende volum på min. 6 m³ pr. hytte. Tanken kan etableres som felles tank for flere hytter der det er ønskelig og der det finnes egnet terreng for nedgraving av større tanker. Tanken skal plasseres ved vinterbrøytet kjøreveg. Dette slik at kravet om løftehøyde maksimalt er 5m og slangelengde maksimalt er 10m.

Etablering av tett tank forutsetter tømmeplikt i henhold til krav fastsatt av kommunen.

Før byggetillatelse gies av kommunen, skal det for hver tomt foreligge tinglyst erklæring som ivaretar retningslinjene i bestemmelsene for vann og avløp i denne planen. Ved ulovlig utslipp kan kommunen kreve tilkobling til renseanlegget.

Høyspentlinje vil bli ført inn i området . For øvrig vil lavspent strømnnett bli lagt i kabel langs veiene i området fram til hver hytte.

Støy

Gjennomføring av bebyggelsesplanen vil ikke medføre støynivå over de angitte maksimalgrenser for noen del av området. Det er derfor ikke behov for noen form for skjermingstiltak.

Risiko- og sårbarhetsvurderinger

Etter det vi kjenner til, er det ingen grunn til å forvente at det innenfor planområdet, eller som en følge av det som er planlagt i området, vil inntreffe spesielle uønskede hendelser som kan representere fare for mennesker, miljø, økonomiske verdier eller viktige samfunnsmessige funksjoner ut over det som blir ivaretatt i kommunens generelle beredskapsplanlegging.

Konsekvenser for barn og unges oppvekstvilkår

Gjennomføring av bebyggelsesplanen vil ikke medføre spesielle endringer i barn og unges oppvekstvilkår. Det finnes tilstrekkelige arealer for lek og aktivitet innenfor planområdet. Ingen arealer er i dag benyttet til lek.

Hornnes	08.06.2005	KW-bygg AS
Revidert etter TNM-styrets behandling	01.09.2005	
Revidert etter offentlig ettersyn		

EVJE OG HORNNES KOMMUNE

BEBYGGELSESPLAN FOR GRASTJØNN HYTTEFELT, FJELLESTAD

BESTEMMELSER FOR BEBYGGELSESPLANEN

- 1

Generelt
- 1.1

Planområde:
Planområdet er vist på plankartet i målestokk 1:2 000.
- 1.2

Reguleringsformål:
Innenfor planområdet er arealene regulert til følgende formål, overensstemmende med plan- og bygningslovens § 25, jf. § 28-2:

Byggeområder:
Hytter

Friområder:
Tursti

Spesialområder:
Privat veg / parkeringsplass
Friluftsområde
Friluftsområde i vann
Kloakkrenseanlegg
- 2

Fellesbestemmelser
- 2.1

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 delen av tomta skal planeres og utnyttes. Situasjonskartet skal angi tomtegrenser, VA-ledninger, adkomst, parkeringsareal, terrengmessig behandling og spesielt angi den delen av tomta som ikke skal opparbeides.
- 2.2

Før byggingsarbeid på den enkelte tomt settes i gang skal det være godkjent avløpsordning av kommunen
- 2.3

Kommunen skal, ved behandling av byggemeldinger, ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme gruppe får en harmonisk utforming.
- 2.4

Innenfor området er det tillatt å føre frem nødvendig infrastruktur som kabler og tekniske anlegg. Det er også anledning til å etablere vannposter i planområdet. Grunneier stiller vederlagsfritt grunn til disposisjon for trafokiosk, linjetrase/ grøfter m.m.
- 2.5

I kryss og avkjørsler skal de sikres tilstrekkelig frisikk, minimum 4x50 meter. Innefor frisikt skal terrenget planeres ned slik at det ikke på noen steder blir høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veg.
- 2.6

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 20 og 35 grader.
- 2.7

Bebyggelsen skal plasseres slik at den faller naturlig inn i terrenget. Det skal benyttes materialer og farger som ikke skiller seg vesentlig ut fra naturen på stedet. Materialvalg og fargebruk skal godkjennes av kommunen.

- 2.8 Opparbeiding av tomter skal foregå så skånsomt som mulig. Trær og busker skal så langt som mulig bevares. Terrengskader skal jordkles og tilsås eller tilplantes. Stedegen vegetasjon skal benyttes.
- 2.9 Utbygging av anlegg for veg, vann, avløp og strøm skal ferdigstilles i takt med utbygging av hytter.
- 2.10 Det er ikke tillatt å inngå privatrettslige avtaler i strid med bebyggelsesplan og reguleringsbestemmelser.
- 2.11 Kommunen kan gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene når særlige grunner foreligger.

3 Hytteområder

- 3.1 Områdene skal benyttes til hytter med tilhørende uthus og anneks.
- 3.2 Områdene A og B kan benyttes til frittliggende hytter.
- 3.3 Tomtene i område A og B kan bygges ut med et samlet tillatt bebygdareal på inntil 150m² pr. tomt. Anneks skal ikke være større enn 30 m² og uthus/ boder skal ikke være større enn 15 m². Eventuell carport skal bygges som tilbygg til hytta og skal regnes med i det bebygde areal. Utforming av uthus og annekser skal tilpasse seg hovedformen på hytta. Flere mindre bygg bør organiseres i tunform, som eventuelt forbindes med mellombygg.
- 3.4 Maksimal mønehøyden for nye bygg er fastsatt til 5,5m, (målt fra topp grunnmur) for begge områdene. Bygninger med spesielle etasjehøyder skal holdes innenfor de samme høydene med sin mønehøyde.
- 3.5 Høyde på grunnmurkroner skal maksimalt være 1,0m over opprinnelig terreng.
- 3.6 Bygninger med fasadelengde som overstiger 12m skal deles opp i sprang i høgderetning eller fasadeliv.
- 3.7 Eventuelle terrasser skal i størst mulig grad tilpasses terrenget.
- 3.8 Det tillates ikke oppført gjerder i hytteområdene.

4 Friluftsområder

- 4.1 I friluftsområdene skal det kunne opparbeides gangstier, sti og turveger, samt skiløyper. Eksisterende vegetasjon skal i hovedtrekk beholdes. Tynningshogst kan utføres i samråd med kommunen.

5 Områder for kloakkrenseanlegg

- 5.1 Området skal benyttes til kloakkrenseanlegg med tilhørende bygninger, anlegg og innretninger.
- 5.2 Før tiltak settes i verk, skal plan for opparbeidelsen være godkjent av kommunen.

Hornes	08.06.2005	KW-bygg AS
Revidert etter TNM-styrets behandling	01.09.2005	
Revidert etter offentlig ettersyn		

KW-bygg AS

C:2005/Grasstjønn-bestemmelser



Reguleringsbestemmelser for Elgholan hyttefelt, planID 201106.

Dato: 03.11.2014. Siste revisjon:02.03.2015
Vedtatt av kommunestyret i sak 21/15, 26.03.2015.

Bestemmelsene gjelder for område innenfor planavgrensning i plankartet. Bestemmelsene er gitt i medhold av plan- og bygningsloven (plandelen) av 27. Juni 2008 nr. 71.

REGULERINGSFORMÅL

- §12-5, 1. Bebyggelse og anlegg
Fritidsbolig
Renseanlegg
Renovasjon
Transformator
- §12-5, 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Veg
Parkeringsplasser
- §12-5, 5. Landbruks-, natur-, og friluftsmål
Friluftsmål
LNF
- § 12-5, 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag
Friluftsområde i vassdrag
- §12-6 Hensynssoner
Sone med hensyn til friluftsliv
- §12-7,1 Bruk av arealer
Midlertidig bygge- og anleggs område

§ 1 FELLESBESTEMMELSER

- 1.1 Sammen med byggesøknad skal det vedlegges et målsatt situasjonskart i målestokk 1:500 eller 1:1000 som skal vise plassering av bygninger på tomta sammen med tilkomst og parkeringsareal. Tre som skal ivaretas skal også vises på situasjonskart. I tillegg skal det legges ved snitt/profiler som viser byggets plassering i terrenget med alle høyder og mål (jfr. TEK kap IV).
- 1.2 Før det kan godkjennes fradeling av nye tomter i området, må tekniske anlegg (vann og avløpsløsning) og infrastruktur være etablert. I tillegg skal det foreligge godkjent utbyggingsavtale mellom grunneier og kommunen.
- 1.3 Rydding og planering av stier og løypetraseer skal skje i samråd med grunneier.

At Skog as, avd. Plan og ressurs, 3870 Fyresdal

- 1.4 Naturlig vegetasjonssoner langs vann og vassdrag skal søkes ivaretatt. Hogst i område skal gjøres skånsomt. Gamle tre skal ivaretas.
- 1.5 All graving i terrenget skal utføres skånsomt. Trær og busker skal så langt som mulig bevares. I område som ikke skal benyttes til kommunikasjonsareal (veg, parkering og liknende) skal terrenget føres tilbake til det opprinnelige. Skjæringer og fyllinger skal dekkles med jord eller annen revegeterende masse etter avsluttet anleggsarbeid.
- 1.6 Innenfor planområdet er det tillatt å føre fram infrastruktur til feltet; kabler og tekniske anlegg. Framføring av ledninger knytt til vann- og avløpsanlegg, kabelgrøfter for strøm, fiber, tele, osv. bør følge traseer for kjøreveger, og anlegges parallelt, helst som anlegg i bakken.
- 1.7 Bygninger kan ikke oppføres nærmere preparerte skiløyper enn 15 m.
- 1.8 Ved opparbeiding av infrastruktur skal det opparbeides skiløypetrase egna for tråkkemaskin. Hovedløypa skal ha en bredde på min 6 meter og med egna stigningsforhold.
- 1.9 Etter at planen er godkjent er det ikke tillatt å etablere private avtaler i strid med planen.
- 1.10 Det er ikke tillatt å sette opp gjerde/hekk eller flaggstenger innenfor området.

§ 2 REKKEFØLGEKRAV

- 2.1 Før det kan godkjennes fradeling av nye tomter i området må den kommunale vegen være utbedret eller omlagt, eller alternativ veg etablert.
- 2.2 Det skal etableres et eller flere fellesanlegg for avløp i utbyggingsområda. Det skal utarbeides plan for avløp som skal godkjennes av kommunen før utbygging kan igangsettes. Det blir ikke gitt byggetillatelse for nye hytter før de kan kobles på felles avløpsanlegg.
- 2.3 Opparbeiding av tomt til renovasjon må være gjennomført før midlertidig brukstillatelse kan gis. Størrelse og utforming av tomt avklares med kommunen.
- 2.4 Før midlertidig brukstillatelse kan gis, må kurvatur i starten av Grastjønnvegen utbedres, slik at vegen er fremkommelig for store kjøretøy vinterstid.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 3.1 Tomtene kan bygges med frittliggende hytter og tilhørende uthus, vedbod, anneks eller lignende.
- 3.2 Hyttene skal tilpasses terrenget, og eksisterende terreng og vegetasjon skal tas vare på.
- 3.3 Punktet der hyttene skal stå er markert med påle i marka, koordinat i liste og symbol for bygning på plankartet. Punktet skal ligge innenfor byggets yttervegger.

- 3.4 Ikke bygde deler av tomta skal gis en naturlig utforming.
- 3.5 Bygningene skal harmonere med omgivelsene når det gjelder utforming, materialvalg og fargevalg. Bygninger på samme tomt skal harmonere. Alle bygg skal beises i mørk-/naturlilpasset farge og skal ha takteking i mørkt, ikke reflekterende materiale.
- 3.6 Samlet BYA pr tomt skal ikke overstige 150 m², dette inkluderer ikke to parkeringsplasser á 18m². Arealet kan deles på tre bygg, med anneks inntil 30 m² og uthus/boder inntil 15 m². Eventuell carport skal bygges som tilbygg til hytta og skal regnes med i det bebygde arealet. Utforming av uthus og anneks skal tilpasse seg hovedformen til hytta. Flere mindre bygg bør organiseres i tunform.
- 3.7 Synlig del av grunnmur skal ikke overstige 0,8 meter. Plassering av bygninger på tomta skal ikke medføre planering av terreng på over 1 meter.
- 3.8 Maksimal mønehøyde er satt til 5,5 m målt fra topp grunnmur.
- 3.9 Maksimal mønehøgde på uthus og anneks er 4 m.
- 3.10 Bygninger med fasadelengde som overstiger 12 meter skal deles opp i sprang i høgderetning eller fasadeliv.
- 3.11 Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 20 og 35 grader.
- 3.12 Eventuelle terrasser skal tilpasses terrenget.
- 3.13 Mellom pilarene skal det stenges av med material av tre eller stein, for å hindre mot vilt og beitedyr.
- 3.14 Midlertidig bygge- og anleggsområde, for massetak. Dette skal være avviklet og tilbakeføring av masser og tilsåing skal være gjort innen 8 år etter oppstart av uttak.
- 3.15 Ved fremføring av veger kan deler av tomtearealet bli benyttet til annet vegformål-skjæring/fylling.

§ 4 RENOVASJON

- 3.1 Renovasjonsordning skal følge det som til en hver tid er gjeldende for kommunen.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

- 5.1 Langs vinter og sommerløyper kan det ryddes og planeres traseer for tråkkemaskin. Det kan også legges til rette med enkle tiltak som fremmer friluftinteressene, f.eks klopper og bruer over bekker.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 6.1. Regulerte hovedveger i feltet skal tilfredsstillende krava jfr. skogsbilveg kl 4.
- 6.2. Regulerte veger kan bygges med total bredde på 7 meter, der 4 meter utgjør kjørebane.
- 6.3. Vegskjæringer og fyllinger skal revegeteres fortløpende etter inngrepet.

§ 7 LANDBRUKS-, FRILUFTSOMRÅDE

FRILUFTSFORMÅL

- 7.1. I friluftsområder skal det kunne opparbeides gangstier, sti og turveger, samt skiløyper. Fjerning av vegetasjon i området skal gjøres skånsomt og i forbindelse med skjøtsel eller tilrettelegging.
- 7.2. Innen områder for friluftsmål er det ikke tillatt å drive virksomhet, eller føre opp bygg eller anlegg som er til hinder for bruken av området til friluftsmål.
- 7.3. Langs vinter- og sommer løyper i friluftsområdet kan det ryddes og planerast traseer for tråkkemaskin. Det kan òg legges til rette med enkle tiltak som fremmer friluftinteressene i området, for eksempel med bruer over bekkene.
- 7.4. Mindre bygg og anlegg som fremmer friluftinteressene i området kan tillates, f.eks. badeinstallasjoner, grillplass, gapahuk m.m.

§ 8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

- 8.1. Innenfor området skal det ikke oppføres konstruksjoner eller anlegg som er til hinder for bruken av området som friluftsområde.

§ 9 BESTEMMELSES OMRÅDE MARKERT #1

- 9.1. Det skal utarbeides detaljerte planer for drift og avslutning for massetaket i forbindelse med søknad om tiltaket.
- 9.2. I området kan det tas ut masser til vegbygging i planområdet og deponeres overskuddsmasser.
- 9.3. Topplaget som fjernes i dette området og der veger anlegges, skal brukes til utjevning og planering av området når uttak av masse avsluttes.
- 9.4. Området skal tilbakeføres til LNF-området samt skiløypetrase når uttaket er fullført
- 9.5. Massetaket skal være avsluttet og tilbakeført innen åtte år fra oppstart av uttak.

Reguleringsbestemmelser for Fjellestad vest, PlanId 201107
gnr. 20, bnr. 3 og 2, gnr. 21, bnr. 1 og 2 i Evje og Hornnes.

Dato: 07.10.2013. Siste revisjon: 11.02.2014
Vedtatt av kommunestyret i sak 14/14, 27.02.2014



Bestemmelsene gjelder for område innenfor planavgrensningen i plankartet. Bestemmelsene er gitt i medhold av Plan- og bygningsloven § 12-7.

Reguleringsformål (PBL § 12-5)

PBL § 12-5,1	<u>Bebyggelse og anlegg</u> - Fritidsbolig
PBL § 12-5, 2	<u>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</u> - Kjøreveg - Parkeringsplasser
PBL § 12-5, 3	<u>Grønnstruktur</u> - Turdrag
PBL § 12-5, 5	<u>Landbruks-, natur- og friluftsmål</u> - LNF – generelt
PBL § 12-5, 6	<u>Bruk og vern av sjø og vassdrag</u> - Bruk og vern av sjø og vassdrag

§ 1 Fellesbestemmelser

- 1.1. Sammen med byggesøknad skal det vedlegges et målsatt situasjonskart i målestokk 1:500 eller 1:1000 som skal vise plassering av bygninger på tomten sammen med adkomst og parkeringsareal. Tre som skal ivaretas skal også vises på situasjonskartet. I tillegg skal det legges ved snitt/profiler som viser byggets plassering i terrenget med alle høyder og mål. (jfr. TEK kap IV).
- 1.2. Rydding og planering av stier og løypetraseer skal skje i samråd med grunneier.
- 1.3. Naturlige vegetasjonssoner langs vann og vassdrag skal søkes ivaretatt. Hogst i området skal gjøres skånsomt. Gamle tre skal ivaretas.
- 1.4. Renovasjonsordning skal følge det som til en hver tid er gjeldende for kommunen.

- 1.5. All graving i terrenget skal utføres skånsomt. Trær og busker skal så langt som mulig bevares. I områder som ikke skal benyttes til kommunikasjonsareal (veg, parkering og liknende) skal terrenget føres tilbake til det opprinnelige. Skjæringer og fyllinger skal dekkles med jord eller annen revegeterende masse etter avsluttet anleggsarbeid.
- 1.6. Innenfor planområdet er det tillatt å føre frem infrastruktur til feltet; kabler og tekniske anlegg. Framføring av ledninger knytt til vann- og avløpsanlegg, kabelgrøfter for strøm, fiber, tele, osv. bør følge traseer for kjøreveger, og anlegges parallelt, helst som anlegg i bakken. Bygninger kan ikke oppføres nærmere preparert skiløype enn 15 m.
- 1.7. Det er ikke tillatt å sette opp gjerde/ hekk eller flaggstenger innfor området.
- 1.8. Etter at planen er godkjent er det ikke tillatt å etablere private avtaler i strid med planen.

§ 2 Rekkefølgekrav

- 2.1. Før det kan godkjennes fradeling av nye tomter i området skal den kommunale vegen være utbedret eller omlagt, eller alternativ adkomstveg skal være etablert.
- 2.2. Det skal etableres et eller flere fellesanlegg for avløp i utbyggingsområdene. Det skal utarbeides plan for avløp som skal godkjennes av kommunen før utbygging kan igangsettes. Det blir ikke gitt byggetillatelse for nye hytter før de kan kobles på felles avløpsanlegg.
- 2.3. Det skal opparbeides en ny sti fra eksisterende parkeringsplass og forbi tomt 16 før det kan gis byggetillatelse på nevnte tomt.

§ 3 Bebyggelse og anlegg

- 3.1. Tomtene kan bygges med frittliggende hytter og tilhørende uthus, vedbod eller anneks.
- 3.2. Hyttene skal tilpasses terrenget, og eksisterende terreng og vegetasjon skal tas vare på i størst mulig grad.
- 3.3. Punktet der hyttene skal stå er markert med påle i marka, koordinat i liste under og punkt i plankartet. Punktet skal ligge innenfor byggets yttervegger.

Tomt nr	X-koordinat	Y-koordinat
1	423374,7	6487570,1
2	423345,8	6487563,9
3	423335,0	6487541,4
4	423354,6	6487529,5
5	423385,1	6487543,8
6	423457,1	6487480,5
7	423486,7	6487465,5
8	423514,7	6487448,3
9	423539,9	6487427,4
10	423751,9	6487165,4

Tomt nr	X-koordinat	Y-koordinat
21	423377,1	6486934,4
22	423376,5	6486962,6
23	423418,3	6486810,8
24	423398,4	6486797,0
25	423371,0	6486786,8
26	423340,1	6486775,9
27	423426,5	6486781,8
28	423449,8	6486782,7
29	423468,0	6486746,7
30	423458,1	6486710,0

11	423720,2	6487165,5	31	423426,4	6486716,3
12	423458,1	6487109,5	32	423391,2	6486722,3
13	423419,4	6487115,4	33	423358,5	6486724,8
14	423374,6	6487125,1	34	423393,8	6486687,9
15	423340,1	6487117,8	35	423423,0	6486682,6
16	423295,7	6487176,7	36	423953,3	6486395,6
17	423316,4	6486974,4	37	423984,5	6486383,1
18	423274,9	6486982,1	38	423996,8	6486356,1
19	423277,4	6486948,7	39	423957,6	6486358,7
20	423327,0	6486941,6			

- 3.4. Ikke bebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming.
- 3.5. Bygningene skal harmonere med omgivelsene når det gjelder utforming, materialvalg og fargevalg. Bygninger på samme tomt skal harmonere. Alle bygg skal beises i mørk-/naturlilpasset farge og skal ha takteking i mørkt, ikke reflekterende materiale.
- 3.6. Synlig del av grunnmur skal ikke overstige 0,8 meter. Plassering av bygninger på tomta skal ikke medføre planering av terreng på over 1 meter.
- 3.7. Samlet BRA pr tomt skal ikke overstige 150 m². Arealet kan deles på tre bygg, med hovedhytte på inntil 120 m², anneks inntil 30 m² og uthus/bod på inntil 15 m². Eventuell carport skal bygges som tilbygg til hytta og skal regnes med i det bebygde arealet. Utforming av uthus og anneks skal tilpasse seg hovedformen til hytta.
- 3.8. Fritidsboligene skal ha ei maksimal mønehøyde på 5,5 m, målt fra topp grunnmur.
- 3.9. Uthus og anneks kan ha ei maksimal mønehøyde på maks 4 m.
- 3.10. Bygninger med fasadelengde som overstiger 12 meter skal deles opp i sprang i høyderetning eller fasadeliv.
- 3.11. Alle bygninger skal ha saltak, takvinkelen skal være mellom 20-35 grader.
- 3.12. Mellom pilarene skal det stenges av med material av tre eller stein, for å hindre mot vilt og beitedyr.
- 3.13. Eventuelle terrasser skal i størst mulig grad tilpasses terrenget.

§ 4 Grønnstruktur

- 4.1. Langs vinterløyper kan det ryddes og planeres traseer for tråkkemaskin. Det kan også legges til rette med enkle tiltak som fremmer friluftinteressene langs stiene i området, f.eks. klopper og bruer over bekker.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 5.1. Regulerte hovedveger i feltet skal tilfredsstille krav jfr. skogsbilveg kl. 4.

- 5.2. Regulerte veger kan bygges med total bredde på 7 meter, der 4 meter utgjør kjørebane.
- 5.3. Vegskjæringer og fyllinger skal revegeteres så raskt som mulig etter inngrepet.

§ 6 Landbruks-, natur- og friluftsområde

- 6.1. Fjerning av vegetasjon i området skal gjøres skånsomt og i samband med skjøtsel eller tilrettelegging som fremmer friluftslivet og bruken av området til rekreasjon.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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 dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

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: Fjelestadvegen 14
4737 HORNNES

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