

The image shows a white, single-story house with a dark, tiled roof. The house has a prominent gable and a large, multi-paned window on the right side. It is surrounded by a snowy landscape with some green shrubs in the foreground. In the background, there are bare trees and a forested hill under a blue sky with light clouds. The house appears to be in a residential area.

aktiv.

Grenjåvegen 17, 4735 EVJE

**Grenjå. Spennende
oppussingsobjekt på flott
hjørnetomt. Sentralt!**



Eiendomsmegler MNEF

Tommy Svendsen

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 790 000,-
Omkostn.: Kr 46 140,-
Total ink omk.: Kr 1 836 140,-
Selger: Ingrid Vegusdal Belland

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1980
BRA-i/BRA Total 122/155 kvm
Tomtstr.: 974.5 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 50, bnr. 284
Oppdragsnr.: 1408260030

Grenjå. Spennende oppussingsobjekt på flott hjørnetomt. Sentralt!

Velkommen til Grenjåvegen 17!
Spennende enebolig på en fint opparbeidet hjørnetomt i et rolig og etablert boligområde på Grenjå, like bak Evje sentrum. Området er barnevennlig med kort vei til skole, barnehage, idrettsanlegg og servicetilbud. Boligen holder normal standard, men oppgraderinger må påregnes og fremstår som et spennende oppussingsobjekt med gode muligheter til å skape et hjem etter egne ønsker. Hovedetasjen inneholder vindfang, gang, toalettrom, bad, tre soverom, kjøkken i åpen løsning mot stue samt vaskerom/grovinngang med bod. Fra stuen er det utgang til terrasse, og boligen har både vedovn og varmepumpe. Loft med praktisk lagringsplass. Flat og lettstelt tomt på ca. 974 kvm med usjenert hage, to terrasser med gode solforhold og romslig gårdsrom med god parkering.



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen32
Tilstandsrapport46
Egenerklæring76
Forbrukerinformasjon 118
Budskjema 119

Plantegning...

1. etasje



Ikke måltar tegning. Denne er kun til illustrasjon, og kan inneholde feil.

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

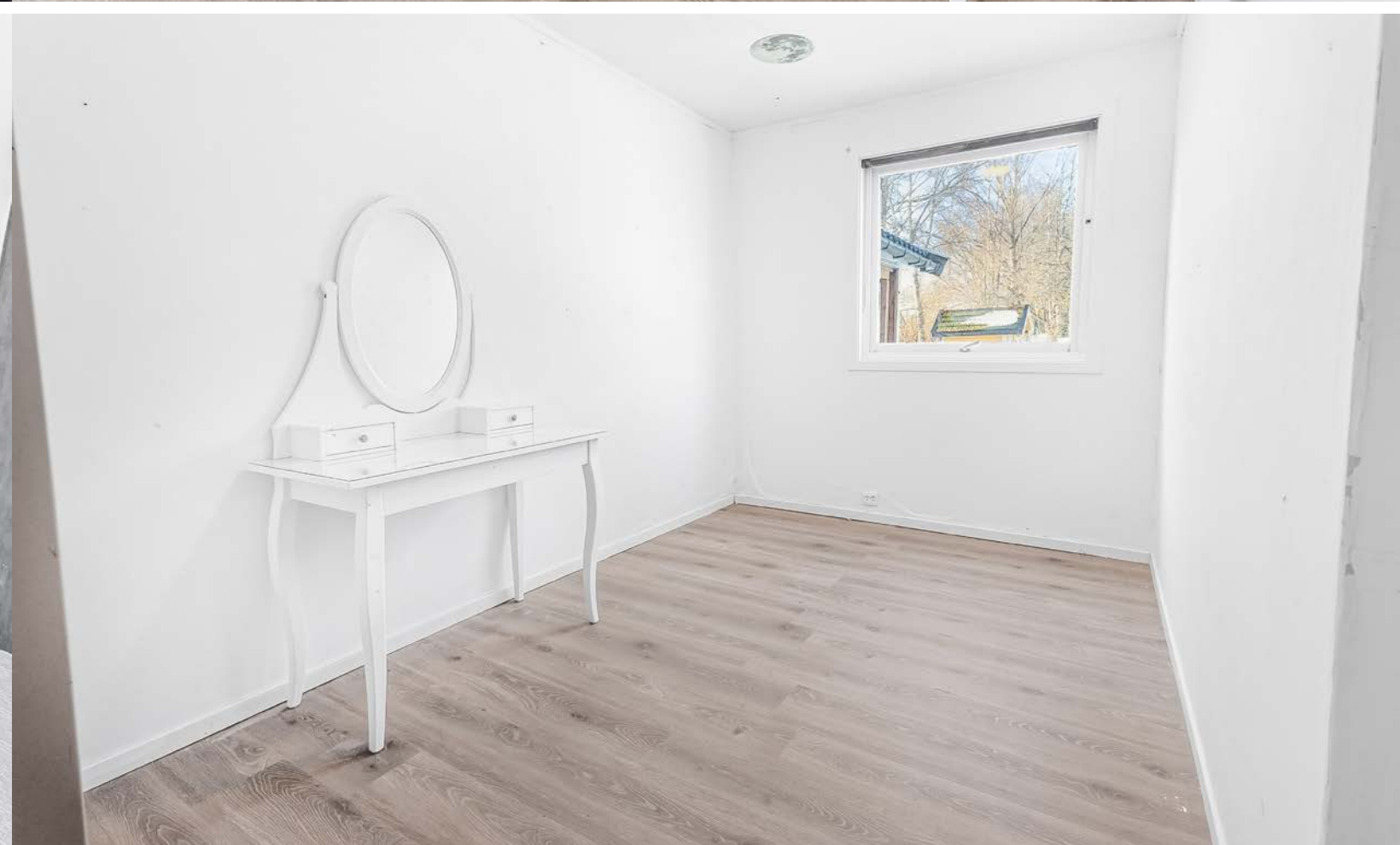


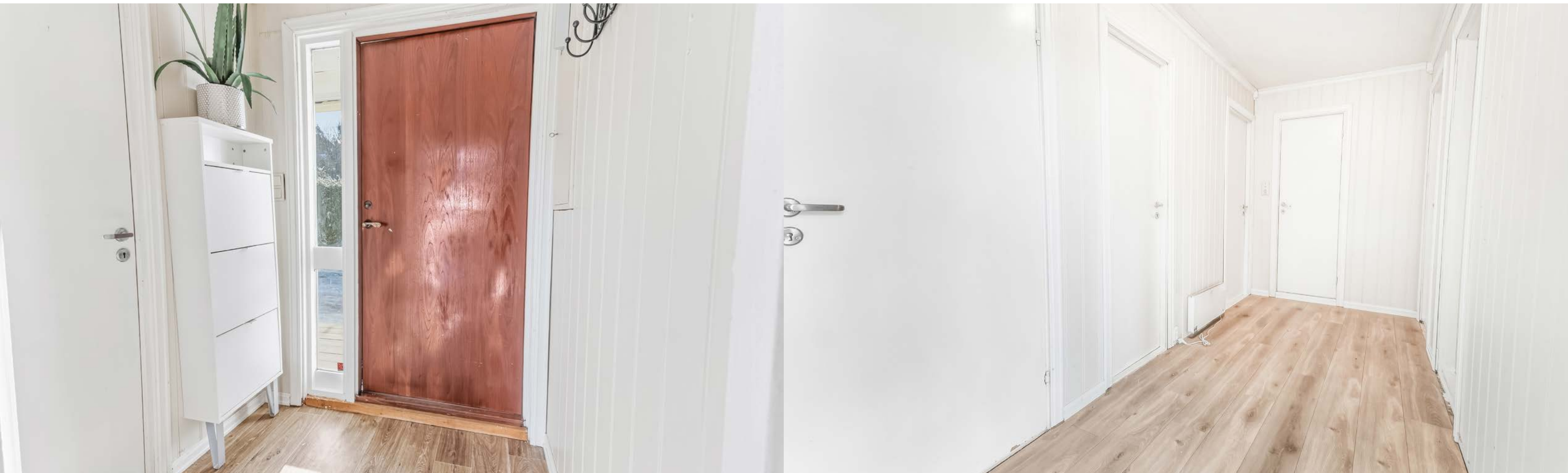


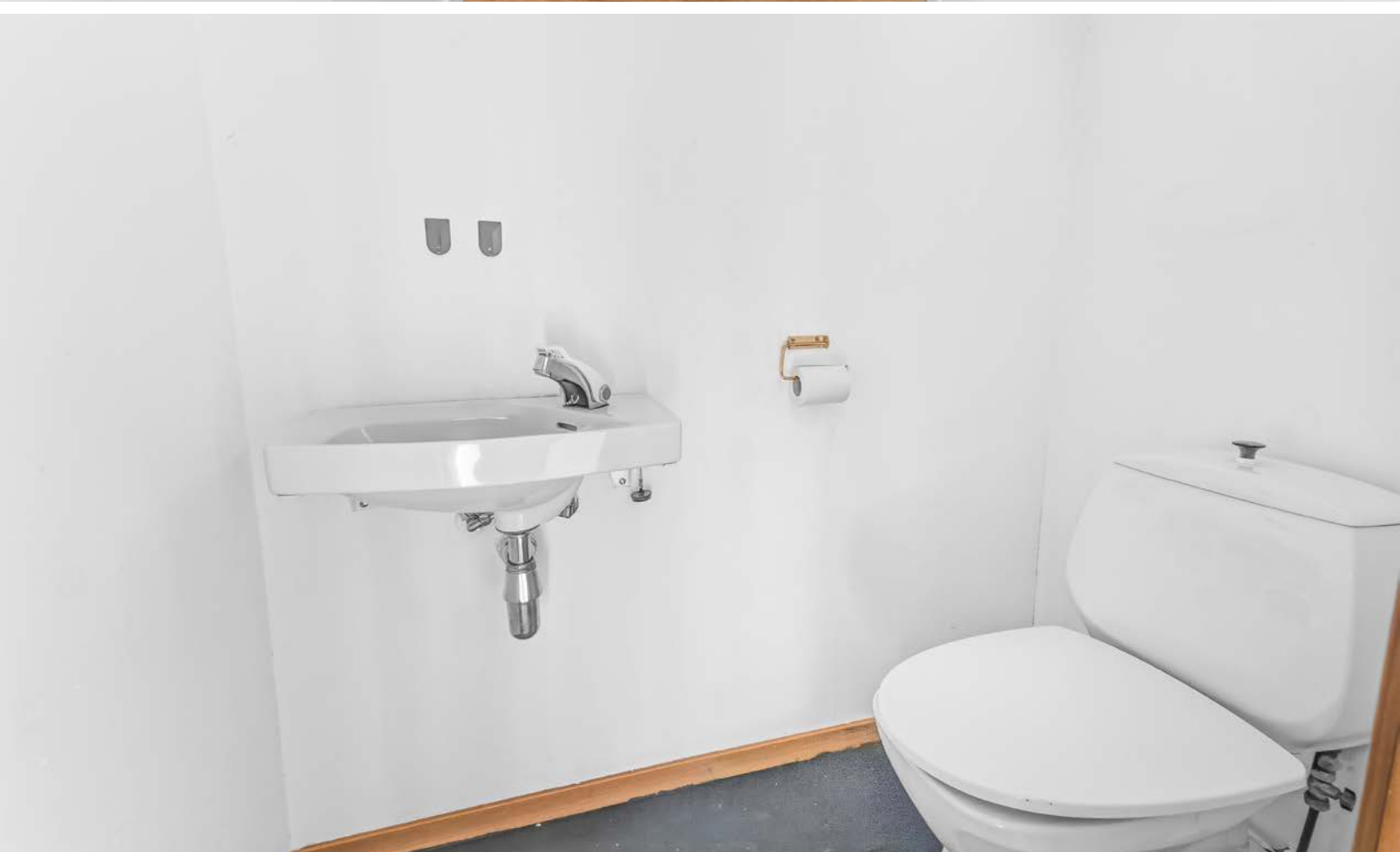
Åpen og luftig stue med høy himling. Her er det vedovn og varmepumpe, samt utgang til terrasse.





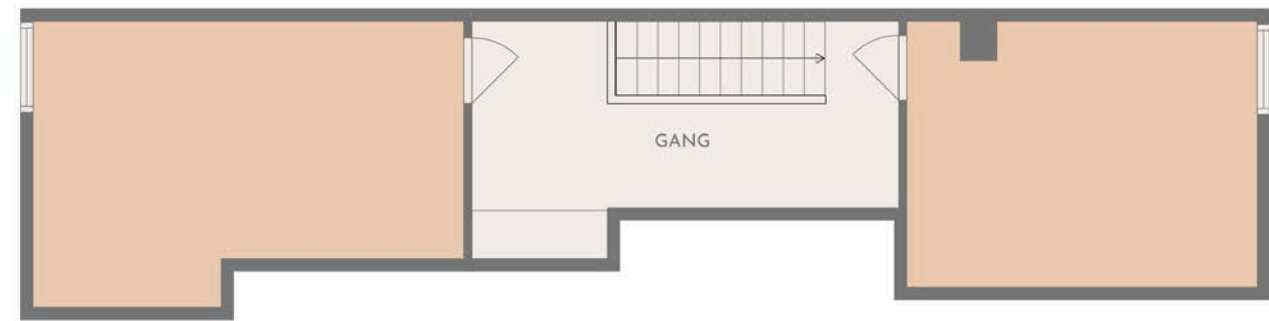






Plantegning...

Loft



Ikke måltar tegning. Denne er kun til illustrasjon, og kan inneholde feil.

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



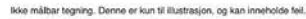












Grenjåvegen 17

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 122 kvm

BRA - e: 33 kvm

BRA totalt: 155 kvm

TBA: 36 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 122 kvm Vindfang, gang, stue, kjøkken, bad,

vaskerom, toalettrom, bod, matbod, soverom,

soverom 2, soverom 3

BRA-e: 33 kvm Garasje

TBA fordelt på etasje

1. etasje

36 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

974.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Fint opparbeidet hjørnetomt med en stor, usjenert

hage. Tomten er flat og lettstelt og det er to

terrasser som har gode solforhold. Stort gruslagt

gårdsrom med god plass til parkering.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Grenjå som er et veletablert og

barnevennlig boligfelt like bak Evje sentrum.

Rolig og tilbaketrukket område bestående

hovedsakelig av eneboliger og villaer. Dette er et

sentralt område med skoler , barnehager og

idrettsanlegg rett i nærheten.

Adkomst

Adkomst via Nils Heglands veg eller Arendalsvegen.

Se etter skilting fra Aktiv eiendomsmegling ved

fellesvisning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og

småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

BARNEHAGER:

Oddeskogen barnehage

Babuschka barnehage

SKOLER:

Evje barneskole

Evje ungdomsskule

Skolekrets

Evje

Offentlig kommunikasjon

Det er gode bussforbindelser fra Evje sentrum.

Bygningssakkyndig

Torleif Fjellestad

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av betongtakstein type

enkelkrum i fra byggeåret. Taket er besiktiget fra

takfot i stige. Mindre deler av taket var dekket av

snø i kilrenner som gjør at eventuelle knekte

takstein kan forekomme.

Nedløp og beslag: Nyere takrenner ved terrasse.

Ellers slitte takrenner i fra byggeåret. Pipe er blitt

helbeslått over tak.

Veggkonstruksjon: Veggene har

bindingsverkskonstruksjon og har for det meste

stående bordkledning av under og påbord. Noe

liggende vestlandskledning i gavlvegger og under

store vinduer i stue.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har

sperrekonstruksjon med sutakplater som undertak.

Er en limtredrager i møne i stuedelen. Deler av

takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon på

loftet og i stue. Knekott på sidene på loftet ble

vurdert.

Vinduer: Nyere vindu på hovedsoverom av type

toppsving som er funnet i god stand.

Vinduer - 1: Ellers er det eldre vinduer vi fra

byggeåret av type toppsving, topphengslet og noe

større vinduer i stue med fast karm.

Dører: Nyere balkongdør på hoved soverom med høy

brystning, nyere ytterdør på vaskerommet og en

isolert leddet garasjeport.

Dører - 1: Teak hovedytterdør som er malt utvendig

og en heve-skyvedør i stue. Begge disse dører er i

fra byggeåret.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Veranda ut i fra hoved soverom, større terrasse ut i

fratue og en overbygget platting ved inngangsparti.

Se også punkt helse, miljø og sikkerhet.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Støpte gulv i hele

hovedetasjen med overliggende flytende gulv.

Trebjelkelag i mellom etasjer.

Pipe og ildsted: Boligen har elementpipe med

vedovn i stue og sotluke er plassert på vaskerom.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Drenering er ikke synlig for

vurdering. Ingen deler av selve boligen ligger under

terreng.

Grunnmur og fundamenter: Fundamentert ved hjelp

av en ringmur av sementsteinsblokker med støpt

plate.

Terrengforhold: Svak skråned tomt i rundt boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige

avløpsrør er av plast og vannledninger er av ukjent

type Det er offentlig avløp og vannforsyning via

private stikkledninger.

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Nedløp og beslag:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/ beslag. Takrenner bærer preg av slitasje og elde. Mangler et nedløp på garasjen.

Konsekvens/tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Takrennenedløp må monteres på garasje for å unngå ekstra fuktbelastning på fasade som allerede har fått noe råteskader.

Veggkonstruksjon:

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak:

Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Det må foretas tiltak for å lukke avviket. En god del vedlikehold må beregnes med enkelte utskiftninger nå og på noe sikt på grunn av slitasje og elde.

Takkonstruksjon/Loft:

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Er en skade (hull) i sutakplater på knekottet som må utbedres for å unngå lekkasjer. Ellers er det noe fukt/kondensmerker på undertaket enkelte steder. Luftespalter i mellom isolasjon og undertaket ved lukket takkonstruksjon

er blitt klemt i sammen på midten.

Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring bør utføres. Lufting/ventilering bør forbedres. Skade på undertaket må utbedres og luftespalter bør åpnes opp med en lekte på midten, som vil forbedre luftsirkulasjonen betraktelig.

Vinduer - 1:

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. En del kondensmerker på innvendig karm og ramme. Ellers noe slitasje utvendig.

Konsekvens/tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Noe vedlikehold må beregnes med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.

Utvendige dører - 1:

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

Konsekvens/tiltak:

Det må foretas lokal utbedring. Dører må justeres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Konstruksjonene har skjevheter. Gjelder terrasse og platting som har noe retnings avvik.

Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring må utføres.

Innvendige overflater:

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Himlingsplater på kjøkken er skrudd fast i ettertid og det mangler en del overgangslister på gulvene.

Konsekvens/tiltak:

Overflater må utbedres eller skiftes. En god del

oppgradering/fornyng av overflater må beregnes.

Pipe og ildsted:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Innvendige dører:

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. De fleste dører har fått noen skader.

Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring må påregnes. Utskiftning av enkelte dører bør beregnes.

Første etasje - Bad - Overflater vegger og himling:

Enkelte skader på våtromstapet på vegger som også har åpnet seg i enkelte skjøter.

Konsekvens/tiltak:

Oppgradering/fornyng av overflater på vegger bør beregnes.

Første etasje - Bad - Overflater Gulv:

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist sprekker i fliser. Oppkantfliser er løse mot yttervegg.

Konsekvens/tiltak:

Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling. Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen. Det må undersøkes nærmere ved oppkantflis på ytterveggen. Har nok vært et sig som på nabo

soverom.

Første etasje - Bad - Ventilasjon:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak:

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

Første etasje - Kjøkken - Overflater og innredning:

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap. Folie på innredning har løsnet enkelte steder og en eldre fuktskade på bunnplate i benkeskap under vask. Konsekvens/tiltak: Anbefaler at bunnplate blir byttet, da denne nå er svekket.

Første etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon:

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

Vannledninger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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

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

TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:
Taktekking:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Utvendige beslag har utettheter. Gjelder beslag i overgangen takflate og vegg.
Konsekvens/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. Beslag må skiftes ut. Beslag må skiftes for unngå lekkasjer og dermed følgeskader.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Dette gjelder et større sig i deler av garasje og større skjevheter i stue og soverom ved siden av bad.
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. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Første etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt:
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Konsekvens/tiltak:
Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tilliggende rom/konstruksjoner. Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket og å oppdage/utbedre skader i membranen/fuger rundt sluket,

som er avgjørende for å hindre lekkasjer. Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. Kostnadoverslaget gjelder kun å gjøre sluk tilgjengelig.

Første etasje - Vaskerom - Generell:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Overflater bærer preg av slitasje og elde og er noe fuktmerker på veggplater under vaskekum og et skap er blitt fjernet som en kan se på gulvbelegget.
Konsekvens/tiltak:
Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Grunnmur og fundamenter:
Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren. Grunnmuren har sprekkdannelser. Grunnmuren har setningsskader. Stedvis sprekkdannelser i ringmur. Videre er det også noe skjevheter i mur i deler av boligen- årsak kan synes å være grunnet setningere i grunnen under boligen.
Konsekvens/tiltak:
Lokal utbedring må utføres. Det må foretaks nærmere undersøkelser om det fremdeles skulle være noe bevegelser i grunnen.

TGIU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER

UNDERSØKT:
Varmtvannstank:
Varmtvannsbeder er blitt bygget inne under trapp og ble derfor ikke vurdert.

Terrengforhold:
Svak skråned tomt i rundt boligen. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Helse, miljø og sikkerhet:
Noen avvik på terrasse, utvendig og innvendige trapper i forhold til dagens krav med tanke på sikkerhet. Ingen radon sikring under boligen. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak:
Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket. Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Det bør gjennomføres radonmålinger. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Innhold

Velkommen til Grenjåvegen 17!

Spennende enebolig på en fint opparbeidet hjørnetomt Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde på Grenjå, like bak Evje sentrum. Området er barnevennlig og består hovedsakelig av eneboliger og villaer. Her bor man tilbaketrukket, samtidig som man har kort vei til skoler, barnehager, idrettsanlegg og øvrige servicetilbud.

Boligen holder normal standard, men oppgraderinger og renovering må påregnes. Innvendige overflater er i hovedsak fra byggeår, men det er utført noe overflatebehandling i senere tid. Eiendommen fremstår derfor som et oppussingsobjekt med gode muligheter for å modernisere boligen etter egne ønsker og behov – her kan nye eiere sette sitt eget preg og skape et hjem tilpasset egen stil.

Hovedetasjen inneholder vindfang med god plass til yttertøy og sikringsskap. Videre kommer man inn i en gang som gir adkomst til de fleste rom. Boligen har et praktisk toalettrom ved inngangspartiet samt et lite rom som kan benyttes som kontor eller bod.

Det er tre soverom i boligen, hvorav hovedsoverommet er romslig og har garderobeskap samt utgang til terrasse. De øvrige soverommene har også gode størrelser.

Badet er utstyrt med badekar med dusj, servant og toalett. Badet antas å være fra byggeår og har malt våtromstapet på vegger og flislagt gulv.

Stuen er romslig med god plass til både sittegruppe og spiseplass. Rommet har høy himling som gir en

luftig romfølelse. Her er det installert vedovn og varmepumpe. Fra stuen er det utgang til terrasse.

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og har god benk-og skaplass. Det er plass til spisebord i tilknytning til kjøkkenet.

Ved kjøkkenet ligger et enkelt vaskerom/ grovinngang med utslagsvask og tilhørende bod.

Fra gangen er det trapp til loftet som består av loftsgang og to lagerrom. Loftet har lav takhøyde (under 1,90 m) og inngår derfor ikke i målbart areal, men gir nyttig lagringsplass.

Tomten er på 974,5 kvm og er en flat og lettstelt hjørnetomt med usjenert hage. Eiendommen har to terrasser med gode solforhold. Stort gårdsrom med god plass til parkering. Velkommen til et spennende oppussingsobjekt på flott tomt.

Standard

Boligen har normal standard, men oppgraderinger og renovering må beregnes. Innvendige overflater er hovedsakelig fra byggeår, men det er foretatt noe ny overflatebehandling i seinere tid.

Hovedetasje:
Vindfang:
Romslig inngangsparti med god veggplass for yttertøy. Sikringsskapet er plassert her.

Gang:
Gang i forlengelse av vindfanget. I enden av gangen er det trapp til loft.

Toalettrom:
Praktisk toalettrom like ved inngangen.

Kontor:
Lite kontorrom/ bod.

Soverom 1:
Stort hovedsoverom med garderobeskap og utgang til terrasse.

Soverom 2:
Soverom med god størrelse

Soverom 3:
Soverom med god størrelse

Bad/ wc:
Badet inneholder badekar med dusj, servant og toalett. Badet er trolig fra byggeår og har malt våtromstapet på vegger og flislagt gulv.

Stue:
Stor stue med vedovn og varmepumpe. Her er god plass til flere sitteplasser og spisestue. Stuen har høy himling som gir en åpen og luftig følelse av rommet. Fra stuen er det utgang til terrasse.

Kjøkken:
Kjøkkenet er i forlengelse av stuen med åpen løsning. Her god benk- og skaplass. Like ved kjøkkenet er det plass til spisebord.

Vaskerom/ grovinngang:
Like ved kjøkkenet er det et enkelt vaskerom/ grovinngang med utslagsvask og påfølgende bod.

Loft:
Loftsgang og to lagerrom.
Loftsetasjen har lav takhøyde (under 1,90 meter) så ikke målbart areal. Det er avvik fra byggetegninger. Loftet er ikke søkt godkjent innredet.

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat, parkett og vinylbelegg.
Himling: Malte himlingsplater og panelingsplater.
Vegger: Tapet, malte slette, panelingsplater og malt panel

Hvitevarer

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

Parkering

Det er god plass til parkering på egen eiendom og i garasje som er sammenføyd med boligen.

Solforhold

Eiendommen har gode solforhold

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmepumpe og vedovn. Før øvrig elektrisk oppvarming.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 790 000

Omkostninger kjøper

1 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

44 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

46 140 (Omkostninger totalt)

63 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

65 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 836 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 853 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 855 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 21 736 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Fakturert beløp i 2025:

Avløp: 10 723,50 kr

Feiing: 504,00 kr

Renovasjon: 4 375,00 kr

Vann: 6 133,81 kr

Sum 21 736,31 kr

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 50, bruksnummer 284 i Evje og Hornnes kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest for eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 28.01.1981.

Som hovedregel skal det foreligge ferdigattest for et bygg. Det følger imidlertid av plan- og bygningsloven at bygg det ble søkt om før 01.01.1998, ikke lenger får ferdigattest. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg/tiltak. Dette innebærer ikke at eventuelle ulovlige forhold blir lovlige, men at byggesaken ikke avsluttes med ferdigattest. Det

skal likevel foreligge midlertidig brukstillatelse, da dette er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Midlertidig brukstillatelse er vedlagt salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.01.1981.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Delareal: 974 kvm

Formål: Boliger

Feltnavn B27

Delareal: 14 kvm

Formål: Frisiktsone

Adgang til utleie

Ingen utleiedel

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30

minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

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 18 750 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 faste utgifter. Alle priser er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Sør-Vest Megleren AS, organisasjonsnummer 914747929
Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal

Salgsoppgavedato

12.03.2026



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**

Tilstandsrapport

📍 Grenjåvegen 17 , 4735 EVJE
📖 EVJE OG HORNNES kommune
gnr. 50, bnr. 284

Sum areal alle bygg: BRA: 155 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 05.03.2026 Rapportdato: 09.03.2026 Oppdragsnr.: 20127-1944 Eiendomsverdi ref nr: VC8618
Autorisert foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad Sertifisert Takstingeniør: Torleif Fjellestad Vår ref: Ingrid Vegusdal Belland



NITO



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

Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

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



Rapportansvarlig



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

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein type enkelkrum i fra byggeåret. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Mindre deler av taket var dekket av snø i kilrenner som gjør at eventuelle knekte takstein kan forekomme.

Nyere takrenner ved terrasse. Ellers slitte takrenner i fra byggeåret. Pipe er blitt helbeslått over tak.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har for det meste stående bordkledning av under og påbord. Noe liggende vestlandskledning i gavlvegger og under store vinduer i stue. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med sutakplater som undertak. Er en limtreddrager i møne i stuedelen. Deler av takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon på loftet og i stue. Knekott på sidene på loftet ble vurdert.

Nyere vindu på hovedsoverom av type toppsving som er funnet i god stand. Ellers er det eldre vinduer vi fra byggeåret av type toppsving, topphengslet og noe større vinduer i stue med fast karm. Nyere balkongdør på hoved soverom med høy brystning, nyere ytterdør på vaskerommet og en isolert leddet garasjeport. Teak hovedytterdør som er malt utvendig og en heve-skyvedør i stue. Begge disse dører er i fra byggeåret.

Veranda ut i fra hoved soverom, større terrasse ut i fratue og en overbygget platting ved inngangsparti.

Se også punkt helse, miljø og sikkerhet. To nyere mindre trapper til terrasse og veranda.

Se også punkt helse, miljø og sikkerhet.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat, parkett og vinylbelegg.

Himling: Malte himlingsplater og panelingsplater.

Vegger:Tapet, malte slette, panelingsplater og malt panel.

Er noen nyere overflater. Ellers er det eldre med slitasje og skader.

Støpte gulv i hele hovedetasjen med overliggende flytende gulv.

Trebjelkelag i mellom etasjer.

Boligen har elementpipe med vedovn i stue og sotluke er plassert på vaskerom.

Boligen har malt tretrapp med tette opptrinn.

Se også punkt helse, miljø og sikkerhet.

Innvendig har boligen finèrdører i fra byggeåret som er blitt malt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Overflater fra byggeåret.

Eldre slitt og malt våtromstapet på vegger og malte himlingsplater.

Gulvet er flislagt med oppkantflis og har elektriske varmekabler.

Ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med servant, toalett og badekar med dusj.

Det er naturlig ventilering ved hjelp av en ventil i himling.

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

Måleresultat 9,6 vektprosent.

Vaskerom:

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

Hulltaking er foretatt under vaskekeum, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8,1 vektprosent.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Malte himlingsplater som er blitt skrudd fast, panelingsplater på vegger, gulvbelegg og våtromsplater over kjøkkenbenken.

Innredning med stor spegel i fronter som er folierte.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:

Gulvbelegg, malte himlingsplater og malte slette vegger.

Noe eldre vvs utstyr er funnet i bra stand.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe i fra byggeåret.

Det er avløpsrør av plast fra byggeåret.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert nyere varmepumper på loft og i stue. En noe eldre i stue.

Varmtvannsbeder er blitt bygget inne under trapp og ble derfor ikke vurdert.

Sikringsskapet er plassert i vindfang og har automatsikringer med merkede kurser. Er nylig montert el.bil lader som har samsvarserklæring. Ellers er det meste av anlegget er i fra byggeåret

og har ingen åpenbare synlige skader/feil. Spørsmål til eier er ikke besvart, da dette er et dødsbo.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering er ikke synlig for vurdering. Ingen deler av selve boligen ligger under terreng.

Fundamentert ved hjelp av en ringmur av sementsteinsblokker med støpt plate.

Svak skråned tomt i rundt boligen.

Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger er av ukjent type

Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Noen avvik på terrasse, utvendig og innvendige trapper i forhold til dagens krav med tanke på sikkerhet. Ingen radon sikring under boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

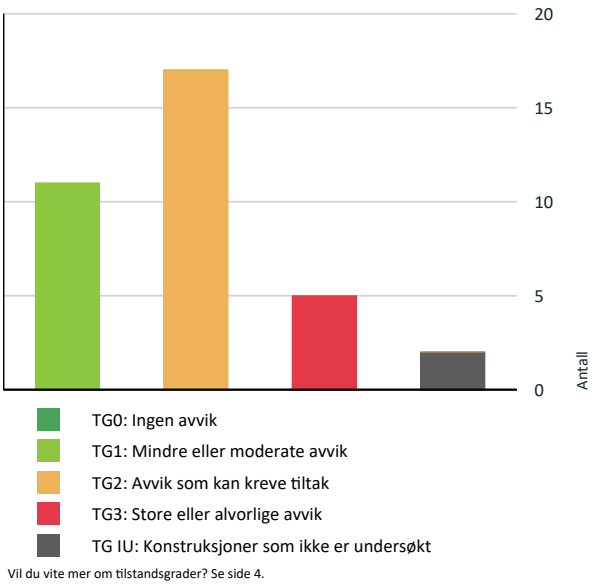
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Utvendig inntegnet sportsbod er en del av kjøkken.

Ingen godkjente tegninger av innredning av loftetasjen.

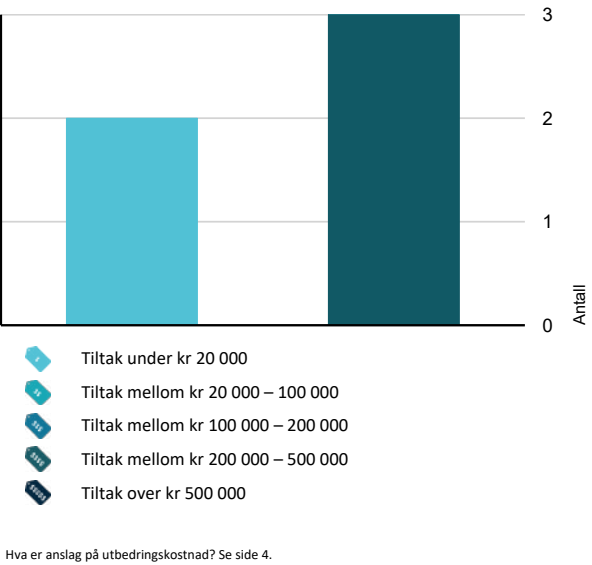
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - 1 [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - 1 [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

❗ Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

❗ Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

❗ Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

❗ Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

❗ Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

❗ Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1980

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

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

Tilbygg / modernisering

1985	Tilbygg	Garasje.
------	---------	----------

UTVENDIG

❗ TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

Taktekkingen er av betongtakstein type enkelkrum i fra byggeåret. Taket er besikttet fra takfot i stige. Mindre deler av taket var dekket av snø i kilrenner som gjør at eventuelle knekte takstein kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Utvendige beslag har utettheter.

Gjelder beslag i overgangen takflate og vegg.

Konsekvens/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.
- Beslag må skiftes ut.

Beslag må skiftes for unngå lekkasjer og dermed følgeskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Deler av taktekkinge



Deler av kilrenna var dekket av snø.



Utett beslag i overgang takflate og vegg.

Nedløp og beslag

Kommentar

Nyere takrenner ved terrasse. Ellers slitte takrenner i fra byggeåret. Pipe er blitt helbeslått over tak.

Vurdering av avvik:

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

Takrenner bærer preg av slitasje og elde. Mangler et nedløp på garasjen.

Konsekvens/tiltak

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

Takrennenedløp må monteres på garasje for å unngå ekstra fuktbelastning på fasade som allerede har fått noe råteskader.

Tilstandsrapport



Nyere takrenner ved terrasse.



Alitte plastrenner på garasje uten nedløp.



Eldre slitte rewnner i fra byggeåret

Veggkonstruksjon

Kommentar

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har for det meste stående bordkledning av under og påbord. Noe liggende vestlandskledning i gavlvegger og under store vinduer i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

En god del vedlikehold må beregnes med enkelte utskiftninger nå og på noe sikt på grunn av slitasje og elde.

Tilstandsrapport



Deler av kledningen med tilhørende belistninger.



Noen bord er sprukket.



Råteskader på garasje. (taknedløp mangler)



Ene fasaden.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kommentar

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med sutakplater som undertak. Er en limtredrager i møne i stuedelen. Deler av takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon på loftet og i stue. Knekott på sidene på loftet ble vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Er en skade (hull) i sutakplater på knekottet som må utbedres for å unngå lekkasjer. Ellers er det noe fukt/kondensmerker på undertaket enkelte steder. Luftespalter i mellom isolasjon og undertaket ved lukket takkonstruksjon er blitt klemt i sammen på midten.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Skade på undertaket må utbedres og luftespalter bør åpnes opp med en lekte på midten, som vil forbedre luftsirkulasjonen betraktelig.

Tilstandsrapport



Skade på undertaket på knekott.



Deler av takkonstruksjonen.



Luftespalter er klemt i sammen på midten



Bra med luftespalter i gesimser.

TG 1 Vinduer

Kommentar

Nyere vindu på hovedsoverom av type toppsving som er funnet i god stand.

TG 2 Vinduer - 1

Kommentar

Ellers er det eldre vinduer vi fra byggeåret av type toppsving, topphengslet og noe større vinduer i stue med fast karm.

Vurdering av avvik:

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

En del kondensmerker på innvendig karm og ramme. Ellers noe slitasje utvendig

Konsekvens/tiltak

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

Noe vedlikehold må beregnes med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.



En del innvendige kondensmerker.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Kommentar

Nyere balkongdør på hoved soverom med høy brystning, nyere ytterdør på vaskerommet og en isolert leddet garasjeport.

TG 2 Dører - 1

Kommentar

Teak hovedytterdør som er malt utvendig og en heve-skyvedør i stue. Begge disse dører er i fra byggeåret.

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.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Dører må justeres.



Eldre heve- skyvedør i stue.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Veranda ut i fra hoved soverom, større terrasse ut i frastue og en overbygget platting ved inngangsparti. Se også punkt helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Gjelder terrasse og platting som har noe retnings avvik.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport



Veranda ut i fra hoved soverom.



Større terrasse ut i fra stue.



Overbygget platting ved inngangsparti.

TG 1 Utvendige trapper

Kommentar

To nyere mindre trapper til terrasse og veranda. Se også punkt helse, miljø og sikkerhet.



Nyere trapp til veranda.



Nyere trapp til terrasse.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Kommentar

Gulv: Laminat, parkett og vinylbelegg.
Himling: Malte himlingsplater og panelingsplater.
Vegger: Tapet, malte slette, panelingsplater og malt panel.
Er noen nyere overflater. Ellers er det eldre med slitasje og skader.

Vurdering av avvik:

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

Himlingsplater på kjøkken er skrudd fast i ettertid og det mangler en del overgangslister på gulvene.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

En god del oppgradering/fornyng av overflater må beregnes.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Støpte gulv i hele hovedetasjen med overliggende flytende gulv. Trebjelkelag i mellom etasjer.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Dette gjelder et større sig i deler av garasje og større skjevheter i stue og soverom ved siden av bad.

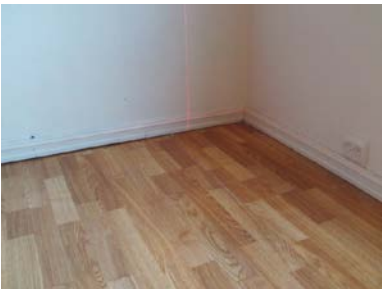
Konsekvens/tiltak

- 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.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Benyttet lasermåler.



Skjevheter i stue.



Større sig i garasje.



Masser har glidd ut ved garasje.

TG 2 Pipe og ildsted

Kommentar

Boligen har elementpipe med vedovn i stue og sotluke er plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Tilstandsrapport



Vedovn i stue.



Sotluke på vaskerom.

TG 1 Innvendige trapper

Kommentar

Boligen har malt tretrapp med tette opptrinn.
Se også punkt helse, miljø og sikkerhet.



Trapp til loftet.



Store åpninger i rekkverk.

TG 2 Innvendige dører

Kommentar

Innvendig har boligen finèrdører i fra byggeåret som er blitt malt.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

De fleste dører har fått noen skader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Utskiftning av enkelte dører bør beregnes.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Kommentar

Eldre slitt og malt våtromstapet på vegger og malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte skader på våtromstapet på vegger som også har åpnet seg i enkelte skjøter.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:
Oppgradering/fornyng av overflater på vegger bør beregnes.



Skader på våtromstapet.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt med oppkantflis og har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er avvik:

Oppkantfliser er løse mot yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Tiltak:
 - Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
 - Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det må undersøkes nærmere ved oppkantflis på ytterveggen. Har nok vært et sig som på nabo soverom.



Noen sprekkker i gulvflis



Oppkantfliser er løse mot yttervegg.

ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Tilstandsrapport

- Konsekvens/tiltak**
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
 - Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
 - Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tiliggende rom/konstruksjoner.
 - Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket og å oppdage/utbedre skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å hindre lekkasjer.
 - Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kostnadoverslaget gjelder kun å gjøre sluk tilgjengelig

Kostnadsestimat: Under 20 000

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Rommet har innredning med servant, toalett og badekar med dusj.



Nyere innredning med servant.



Nyere badekar med dusj.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Kommentar

Det er naturlig ventilering ved hjelp av en ventil i himling.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

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

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

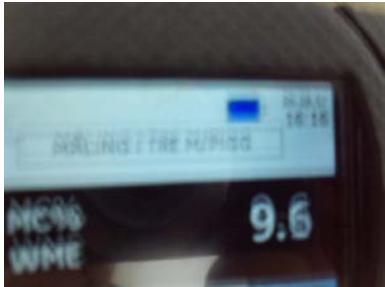
Kommentar

Hulltaking er foretatt fra soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat 9,6 vektprosent.

Tilstandsrapport



Hulltaking fra soverom.



Måleresultat

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Kommentar

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.

Overflater bærer preg av slitasje og elde og er noe fuktmerker på veggplater under vaskekum og et skap er blitt fjernet som en kan se på gulvbelegget.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Et skap er blitt fjernet.



Eldre opprinnelig sluk



Vaskekum.



Naturlig ventilasjon av rommet.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Kommentar

Hulltaking er foretatt under vaskekum, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8,1 vektprosent.



Hulltaking under vaskekum.



Måleresultat.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kommentar

Malte himlingsplater som er blitt skrudd fast, panelingsplater på vegger, gulvbelegg og våtromsplater over kjøkkenbenken. Innredning med stor spegel i fronter som er folierte.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Folie på innredning har løsnet enkelte steder og en eldre fuktskade på bunnplate i benkeskap under vask.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler at bunnplate blir byttet, da denne nå er svekket.

Tilstandsrapport



Deler av innredningen.



Folie er skadet.



Trykket noe fukt opp i veggplater ved benkeplate.



Eldre fukskader i benkeskap under vaskeum.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kommentar

Toalettrom:
Gulvbelegg, malte himlingsplater og malte slette vegger.
Noe eldre vvs utstyr er funnet i bra stand.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



Deler av toalettrommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kommentar

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe i fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Kobberrør i fra byggeåret.



Innvendig stoppekran med vannmåler er plassert på vaskerommet.

TG 2 Avløpsrør

Kommentar

Det er avløpsrør av plast fra byggeåret.

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 utskifting av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tilstandsrapport



Avløpsrør i kjøkkenbenken.

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Kommentar

Det er installert nyere varmepumper på loft og i stue. En noe eldre i stue.



Varmepumpe på loftet.



Stue.



Stue.

TG IU Varmtvannstank

Kommentar

Varmtvannsbeder er blitt bygget inne under trapp og ble derfor ikke vurdert.

Tilstandsrapport

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.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-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.

Kommentar

Sikringsskapet er plassert i vindfang og har automatsikringer med merkede kurser. Er nylig montert el.bil lader som har samsvarserklæring. Ellers er det meste av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil. Spørsmål til eier er ikke besvart, da dette er et dødsbo.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

3. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja En gjennomgang av eldre anlegg av fagfolk ved jevne mellomrom anbefales.



Sikringsskapet er plassert i vindfang.



Hovedinntak på kott på loftet

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kommentar

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Kommentar

Drenering er ikke synlig for vurdering. Ingen deler av selve boligen ligger under terreng.

Tilstandsrapport

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Fundamentert ved hjelp av en ringmur av sementsteinsblokker med støpt plate.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Grunnmuren har setningsskader.

Stedvis sprekkdannelser i ringmur. Videre er det også noe skjevheter i mur i deler av boligen- årsak kan synes å være grunnet setningere i grunnen under boligen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det må foretaks nærmere undersøkelser om det fremdeles skulle være noe bevegelser i grunnen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Masser har glidd ut ved garasje.



Sprekk i ringmur på endeveggen ved ene soverommet.

TG IU Terrengforhold

Kommentar

Svak skråned tomt i rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommentar

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

Noen avvik på terrasse, utvendig og innvendige trapper i forhold til dagens krav med tanke på sikkerhet. Ingen radon sikring under boligen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

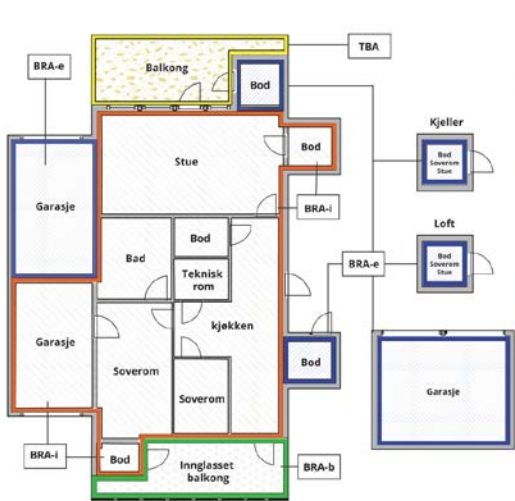
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	122	33		155	36		155
Loft						40	40
SUM	122	33			36	40	195
SUM BRA	155						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, gang, stue, kjøkken, bad, vaskerom, toalettrom, bod, matbod, soverom, soverom 2, soverom 3	Garasje	
Loft	Trapperom/gang, soverom, soverom 2		

Kommentar

Innredet loft har for lav takhøyde til å være målbart. Er tatt med for areal med lav himlingshøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Utvendig inntegnet sportsbod er en del av kjøkken.
Ingen godkjente tegninger av innredning av loftetasjen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Innstallasjon av el.bil lader.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Kommentar: Ingen godkjente tegninger av innredning av loftetasjen.

☒ Ja ☐ Nei

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede			Rolle			
05.3.2026	Torleif Fjellestad			Takstingeniør			
	Ingrid Vegusdal Belland			Kunde			
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4219 EVJE OG HORNNES	50	284		0	974.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Grenjåvegen 17							
Hjemmelshaver							
Belland Tomas							

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	24.02.2026		Gjennomgått	2	Nei
Kommunalinformasjon	03.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	26.01.1977	Opprinnelig del.	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	02.07.1985	Tilbygget garasje.	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	06.03.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	09.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode



Selgers egenerklæring

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

Selgere	Ingrid Vegusdal Belland
Boligen	♦ Boligen selges som et dødsbo ♦ Selger har ikke kjennskap til eiendommen ♦ Boligen selges med fullmakt ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring
Grenjåvegen 17 4735 Evje	
4219-50/284/0/0	

Fremtind



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?
♦ **Nei**
2. Tilleggscommentar
- Eiendommen selges som et oppgraderings/oppussings objekt



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

Utskriftsdato: 24.02.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	284	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Grenjåvegen 17, 4735 EVJE								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
64129942	1752	17.10.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	176

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

Utskriftsdato: 24.02.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	284	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	68242171	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	167795196	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Grenjåvegen 17, 4735 EVJE

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 Stue	Konvertert ildsted	Jøtul	Jøtul

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
06.12.2021	Branntilsyn	09.12.2022	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 68242171

BruksenhetId	68215829	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	8869324	Bruksenhetsnummer	0000

Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 68215829.		

BruksenhetId	68215828	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	8869324	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 68215828.			

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

Utskriftsdato: 24.02.2026

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 UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	284	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Grenjåvegen 17, 4735 EVJE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025
Avløp	10 723,50 kr
Feiing	504,00 kr
Renovasjon	4 375,00 kr
Vann	6 133,81 kr
Sum	21 736,31 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnem.gebyr vann	15%	1 stk	2649.60	1/1	0 %	2 649,60 kr	0,00 kr
Å konto vann	15%	177 m3	24.79	1/1	0 %	4 388,54 kr	0,00 kr
Abonnem.gebyr avløp	15%	1 stk	4918.55	1/1	0 %	4 918,55 kr	0,00 kr
Å konto avløp	15%	177 m3	41.72	1/1	0 %	7 384,79 kr	0,00 kr
Renovasjon,standard abonnement	25%	1 stk	4850.00	1/1	0 %	4 850,00 kr	0,00 kr
Feiing/Tilsyn 2026	0%	1 stk	485.00	1/1	0 %	485,00 kr	0,00 kr
					Sum	24 676,48 kr	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.

Kulturminnerapport



Eiendom	4219 50/284		
Utskriftsdato	24.02.2026	Antall datasett	4

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

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



Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

Utskriftsdato: 24.02.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	284	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Grenjåvegen 17, 4735 EVJE								

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

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplan Evje og Hornnes 2020-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.02.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/1601/200227-kp-gjeldende-bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal KPHensynsonenavn KPDetaljering 974 m² 199702 Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	199702
Navn	Evje sentrum

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.06.1997
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/675/2001%20bestemmelser%20sentrum.pdf
Delarealer	Delareal 974 m²
	Formål Boliger
	Feltnavn B27
	Delareal 14 m²
	Formål Frisiktsone



Evje og Hornnes kommune

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

Utskriftsdato:
27.02.2026

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	284	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Grenjåvegen 17, 4735 EVJE								

Restanser og legalpant

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

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

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

Ingen kommunale restanser, ajour pr. 31.12.2025.
Vennligst oppgi vannmålerstand ved eierskifte.

Kommunale avgifter 2026:	
Abonnementsgebyr vann	kr. 2.304,- + 15% mva
Abonnementsgebyr avløp	kr. 4.277,- + 15% mva
Forbruk vann	kr. 21,56 pr. m3 + 15% mva
Forbruk avløp	kr. 36,28 pr. m3 + 15% mva
Std. renovasjon	kr. 3.880,- + 25% mva
Feie/tilsyns gebyr	kr. 485,-

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Reguleringsbestemmelser i tilknytning til

REGULERINGSPLAN FOR EVJE SENTRUM

1. GENERELT

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

Byggeområder:

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

Landbruksområder:

L	Jord- og skogbruk
---	-------------------

Offentlige trafikkområder:

Kjøreveg
Gang-/sykkelveg
Fortau
Parkeringsplass

Friområder:

P	Parker, lekeplasser, turveger m.v.
---	------------------------------------

Spesialområder:

K	Verneskog
	Frisiktsoner i vegkryss
V	Bevaringsverdig bebyggelse

Fellesarealer:

Felles adkomst

2. FELLESBESTEMMELSER

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

*	Eneboliger	2,0 pr. bolig
*	Konsentrert småhusbebyggelse	1,5 pr. bolig
*	Hybler	1,0 pr. bolig
*	Forretninger, kontorer	1,0 pr. 50 m ² gulvflate
*	Forsamlingslokaler	0,4 pr. sitteplass

Avkjørsler skal utformes i henhold til vegnormalene. Avkjørsler som ikke er vist på planen, skal godkjennes av vedkommende vegmyndighet.

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

3. BOLIGOMRÅDER B1 -B34

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

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

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

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

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

5. OMRÅDEN FOR INFO-SENTER, IN1

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

6. OMRÅDEER FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE, O1 - O5

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

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

7. OMRÅDE FOR ALLMENNYTTIG BEBYGGELSE, A1 - A2

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

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

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

9. LANDBRUKSOMRÅDE, L1

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

10. OMRÅDER FOR OFFENTLIGE TRAFIKKFORMÅL

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

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

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

11. FRIOMRÅDER P1- P8

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

12. OMRÅDER MED VERNESKOG, K1 - K4

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

13. OMRÅDE MED BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE, V1

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

eksteriørutforming som harmonerer med den tradisjonelle utforming av vedkommende bygning.

- 13.7 Ved utskifting av tak kan kommunen kreve taktekking med svart eller rød teglstein. valming kan i enkelte tilfeller tillates når de harmonerer med takformene til tilstøtende eller nærliggende bebyggelse. Pulttak kan tillates for mindre tilbygg, vindfang o.l. Flate tak tillates ikke.
- 13.8 Takterrasser tillates ikke hvor de er synlige fra gate eller offentlig område. Utsparinger i taket skal trekkes bort fra gavlvegger og gesimser.
- 13.9 Arkers størrelse og form skal tilpasses bygningenes arkitektur. Takvindu på lett synlige takflater skal begrenses mest mulig og fortrinnsvis gis utseende og plassering som tradisjonelle takluker.
- 13.10 Vinduene skal beholde sin originale utforming. Løse, utenpåliggende vindussprosser og tilsvarende falske løsninger tillates ikke.

14. FELLES ADKOMST, FA1 - FA9

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

Arendal, 26.01.94

Arendal, 11.04.94.

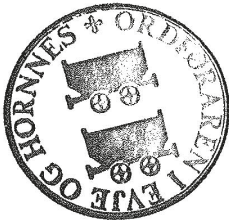
Arendal, 14.02.94

Arendal, 24.02.95.

Arendal, 16.02.94

Evje, 10.03.97.

Svein Tallaksen



Revidert etter endring av plan 14/6-2001



Kommune: 4219 Evje og Hornes
Eiendom: 4219/50/284/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet

Mindre nøyaktig

Lite nøyaktig

Skissenøyaktighet eller uvis

Omtvistet grense
- Vannkant

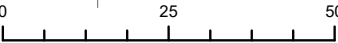
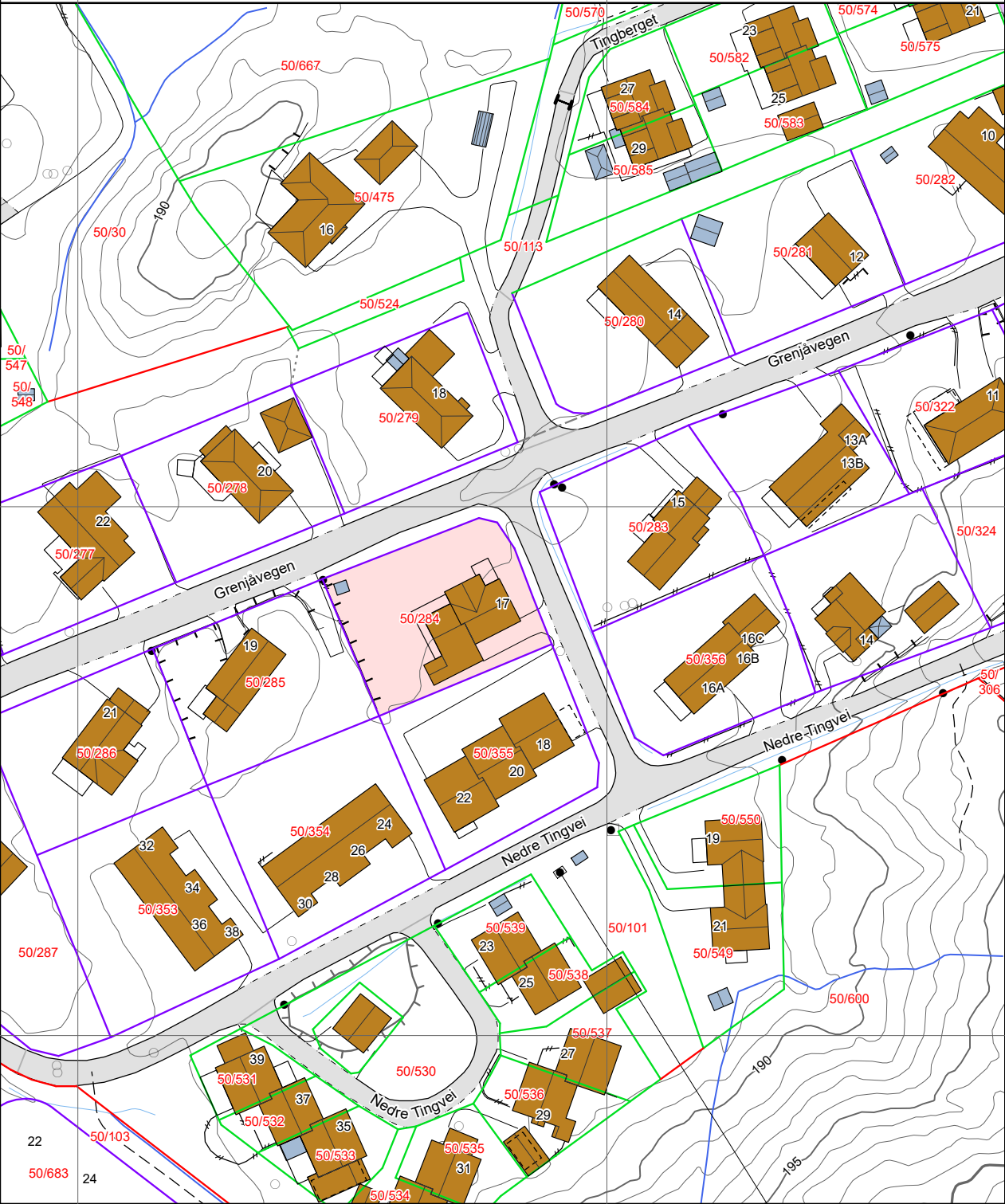
Vegkant

Fiktiv grenselinje

Teigdelelinje

Punktfeste

Målestokk 1:1000
Dato: 24.2.2026



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

- Adresspunkt

Kulturminne - punkt

Naturvernområde - punkt

Kulturminne - flate

Naturvernområde - flate

Bygningslinjer

Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

Mindre nøyaktig, 31-199 cm

Lite nøyaktig, 200-499 cm

Skissenøyaktighet eller uvis, 500-9999 cm
- Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

Traktorveg

Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpekurve

Dybdekurve
- Valgt eiendom

Bolig, uthus, landbruk

Fritids-/sesongbosted

Bygning, annen kjent type

Bygning uten matrikkelinformasjon

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

Trafikkøy

VegKjørende
- Vassflater

Bre

AndreTiltak

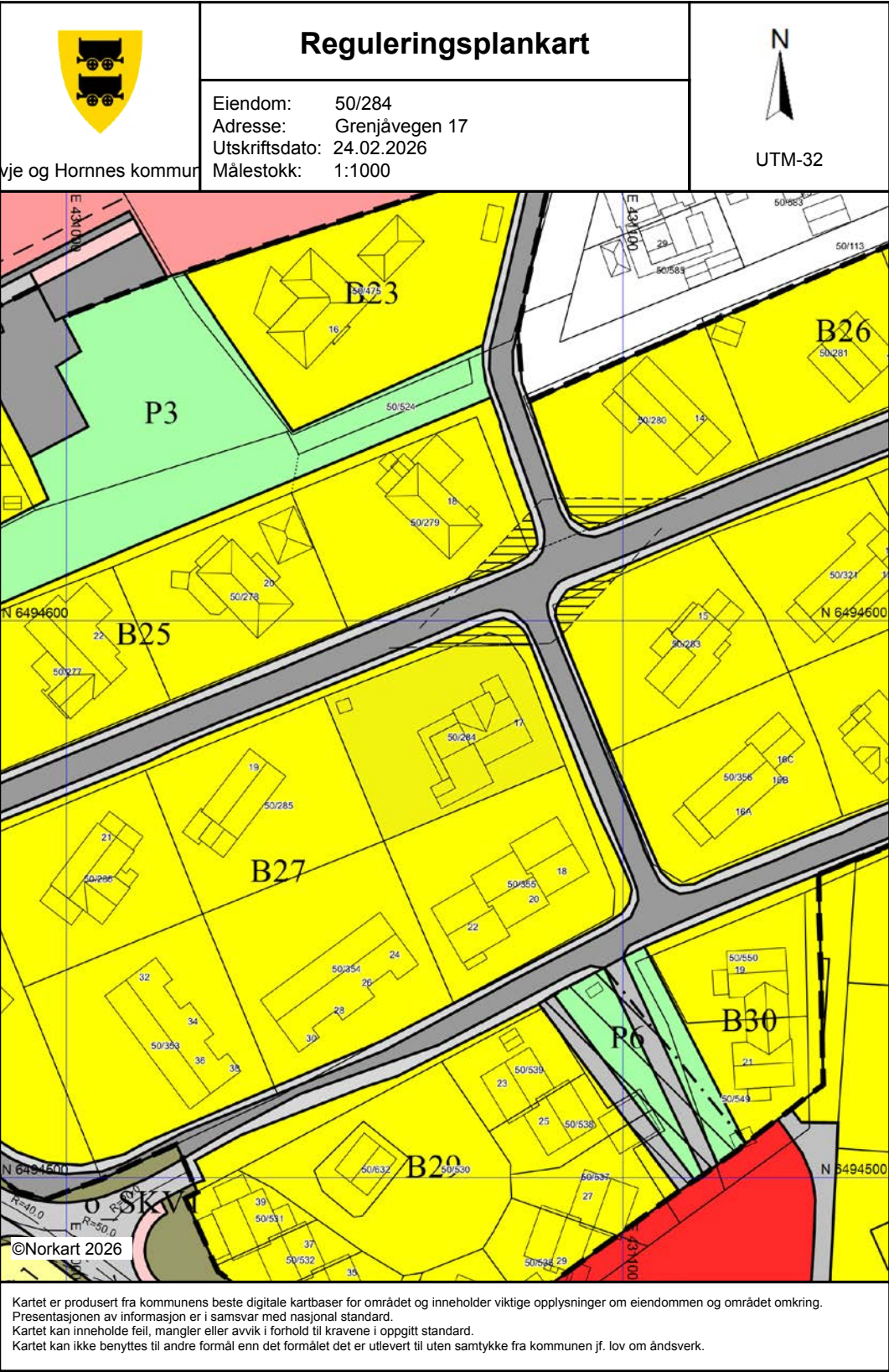
BygningTiltak, endring

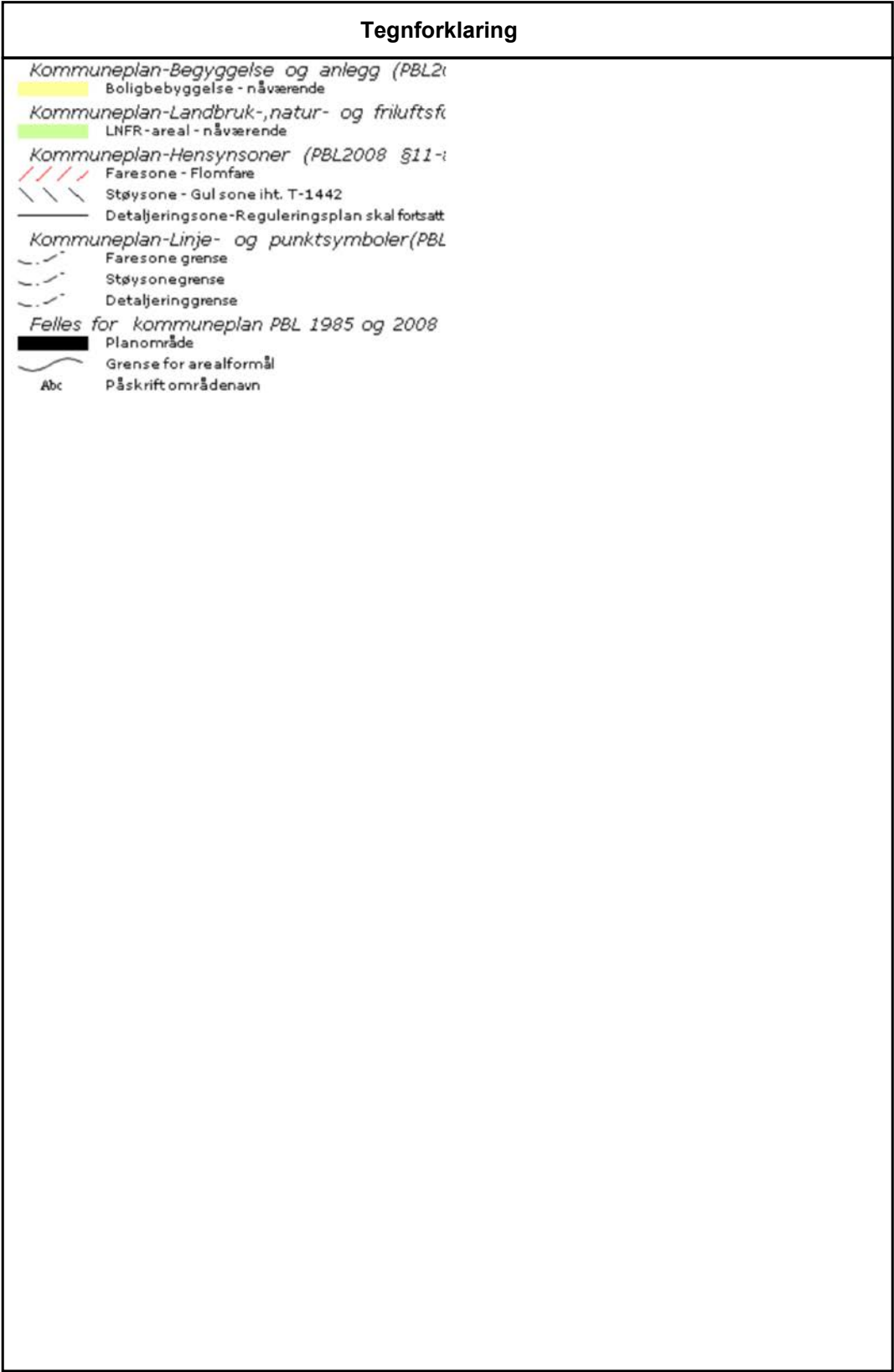
BygningTiltak, nybygg

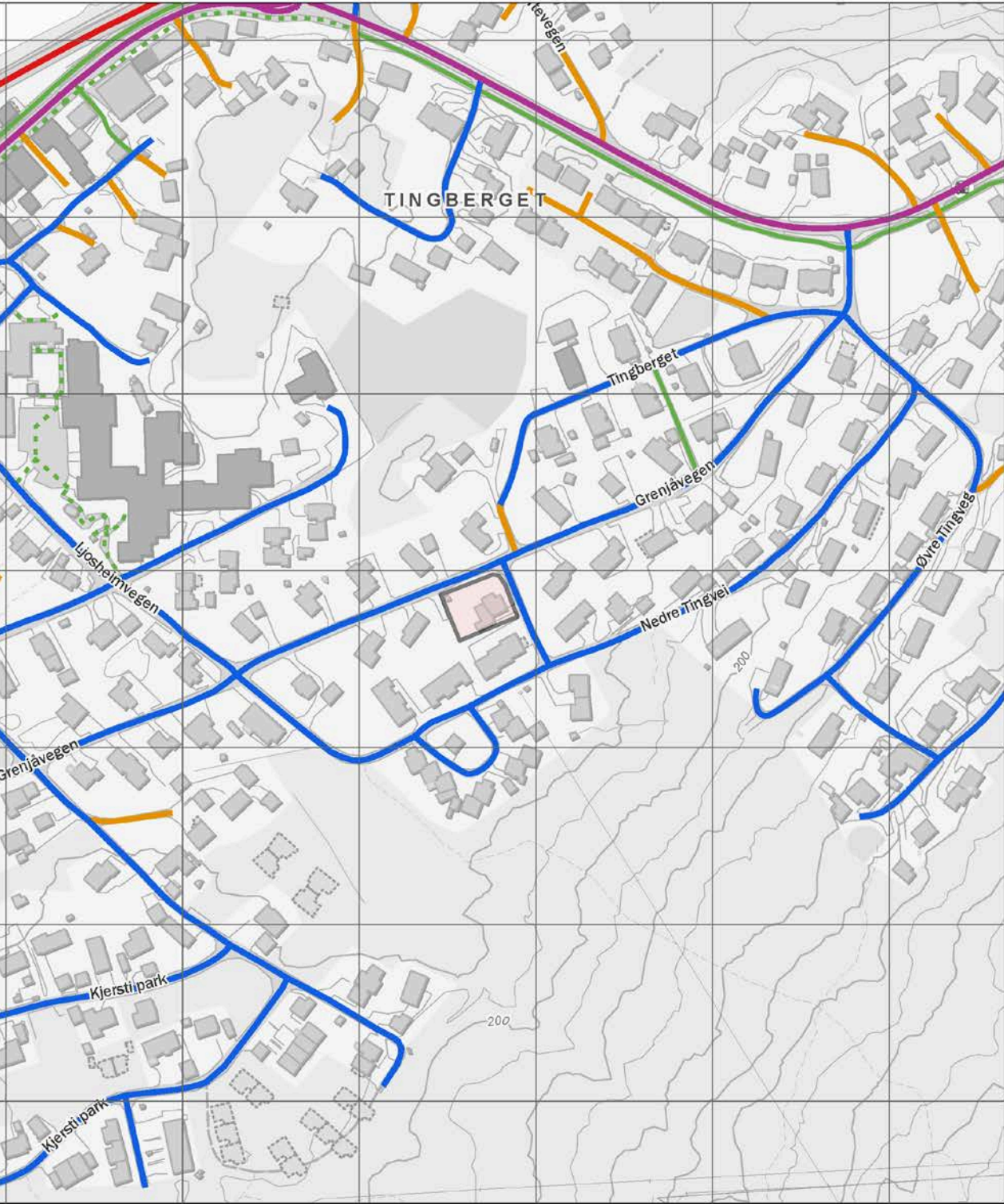
BygningTiltak, riving

SamferdselTiltak

Andre tiltakstyper/spesifiseringer







- | | | | | | |
|-------------------|-----------------|-------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| Europaveg | Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg | Gang- og sykkelveg |
| Tunnel, Europaveg | Tunnel, riksveg | Tunnel, fylkesveg | Tunnel, kommunal veg | Tunnel, privat veg | Annet gangareal |
| | | | Skogsbilveg | | Bilferje |
| | | | | | Annet |



Ortofotorapport for eiendom 4219 - 50/284//



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



1987



1972



1961



1958



EVJE OG HORNNES kommune
Teknisk kontor
4660 Evje.

STYRE/RÅD/UTVALG:

MØTESTED:

MØTEDATO:

TEKNISK STYRE/BYGNINGSRÅDET TEKNISK KONTOR

12.05.92

Ark.: 510.00
Jnr.: 513/92

SAKSBEHANDLER: JO DRIVDAL
SAKSBEH.DATO : 06.05.92.
GNR. 50 BNR. 285

B- 41/92

MELDING OM ARB.ETTER PLAN-OG BYGN.LOV. - LEVEGG GNR.50/284

Henvendelse fra : WILLIAM BERNTSEN
Brev datert : 05/05/92, mottatt: 06/05/92

Behandles etter paragraf 93, pga avstand til nabogrense.

Søker:

William Berntsen, Grenjåvegen 17, 4660 Evje.

Fremlagt:

- * Melding om arbeid, paragraf 86a datert:05.05.92.
- * Tegning plan og fasade
- * Situasjonsplan

Generelt:

Søknaden gjelder oppsetting av levegg, i høyde 1,5 meter. Leveggen skal oppføres ca 1,0 meter fra nabogrense. Eier av naboeiendom er kommunen, og en anser derfor at det ikke er nødvendig med nabovarsling.

En representant fra teknisk kontor har befart tomten. En kan ikke se at leveggen vil være til sjenanse for beboerne av naboeiendomen (kommunale eldreboliger).

Forslag til vedtak:

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

- * Byggemeldingsgebyr kr. 235,- betales til kommunekassa i Evje og Hornnes kommune. Jfr. paragraf 109 i plan og bygningsloven.

Bygningsrådet behandlet saken i møte den 12.05.92, saksnr. 41/92.

Forslaget enstemmig vedtatt med følgende tilføyning:

Det må sendes nabovarsel. Dersom det ikke er kommet inn protester fra naboene innen tidsfristens utløp er søknaden godkjent. Dersom det innkommer protester må søknaden tas opp på nytt i bygningsrådet.

Melding sendt:
William Berntsen, Grenjåvegen 17, 4660 Evje.

Rett utskrift:

Tor Morten Mandt
Tor Morten Mandt
teknisk sjef

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Motested	Møte dato
Evje og Hornnes	Bygningsrådet	teknisk kontor	2.07.85
Sak nr.			

104/85: Byggherre: William Berntsen, 4660 Evje.

Søknad om bygging av garasje på gnr. 50, bnr. 284 på Grenjå.

Bruksareal: 32 m²

Anmeldar: William Berntsen

Ansvarshavande: " "

Framlagt:

Søknad om byggeløyve i 2 eks. motteke: 14.06.85

Gjenpart av nabovarsel, med kvittering, dagsett: 19.06.85

2 sett teikningar av plan og fasader

Situasjonsplan i M=1:500 i 2 eks.

Kvittering for betalt byggemeldingsgebyr kr. 178,-.

Anm.

Garasjen vil bli plassert ca. 1,5 m frå grensa mot kommunens tomt for aldersbustad.

Framlegg til vedtak:

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

- Formannskapet i Evje og Hornnes kommune gjev samtykke til at garasjen kan plasserast nærare enn 4 m frå grensa.
- Garasjen må ventilerast i samsvar med kap. 47:135 pkt. 1 i byggeforskriftene. (friskluftsinntak og avtrekksåpning, kvar med min. 640 cm² dvs. 2 0/00 av golvflata).

Evje, 25.06.85

Torstein Møen
Torstein Møen
Teknisk sjef

Øyvind Fiskaa
Øyvind Fiskaa

Sign.

Utskrift sendt til

Bj. folmann

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Motested	Møte dato
Sak nr.			

104/85 forts.:

Framlegget vart samrøystes vedteke.

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

Sign.

Utskrift sendt til

William Berntsen

MØTEBOK

Blad

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Evje og Hornnes	Bygningsrådet	Teknisk kontor	5.11.79

Sak nr.

258/79: William Berntsen, Stjernebyen, 4660 EVJE
 Søknad om bygging av bustad, g.nr. 50 b.nr. 284,
 tomt nr. 42 i Grenjå II.
 Samla brutto golvflate i nybygg: 129 m².
 Påkoblinger gjeve og avgift betalt.

Framlagt:

Søknad om byggeløyve i 2 eks. - dagsett 29.10.79
 " " ansvarsrett i 1 eks. - " 29.10.79
 Melding til fylkesforsyningsnemnda - " 29.10.79
 Kvittering for sendt nabovarsel - " 29.10.79
 Situasjonsplan i M= 1:500 i 2 eks.
 3 sett teikningar av plan, snitt og fasadar.
 Byggemeldingsgebyr er betalt med kr 400,-.

Framlegg til vedtak:

Bygningsrådet godkjenner byggemeldinga på dei generelle
 vilkåra som fylgjer vedlagt.
 Ein gjer merksam på at det må sendast inn særskilt bygge-
 melding på evn garasje.
 Framlegget vart samrøystes vedteke.

Sign.

Utskrift sendt til

William Berntsen.
 Fylkesforsyningsnemnda.

Ark. 511
 Jnr. 154/81
 ØF/SV

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
 Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr. 2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festnr) ev. parsell.nr		
Grenjå II, 4660 Evje		gnr. 50 bnr. 284		
Arbeidsart	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Bolig	29.10.79	5.11.79	258/79
Byggherre	Adresse		Tlf.	
William Berntsen	Grenjå II tomt nr. 42		1086	
Anmelder	Adresse		Tlf.	
Greipstad Trelast A/s	4630 Søgne		51106	
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	
Gunnar Tobiassen % Greipstad Trelast A/s	4630 Søgne		51106	

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

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider: Under oven må det legges plate
 av ubrennbart materiale.

Det må anordnes ventil i
 baderom.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Evje	Evje og Hornnes kommune Teknisk kontor Ogjørd Tiskaa Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre ☒ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

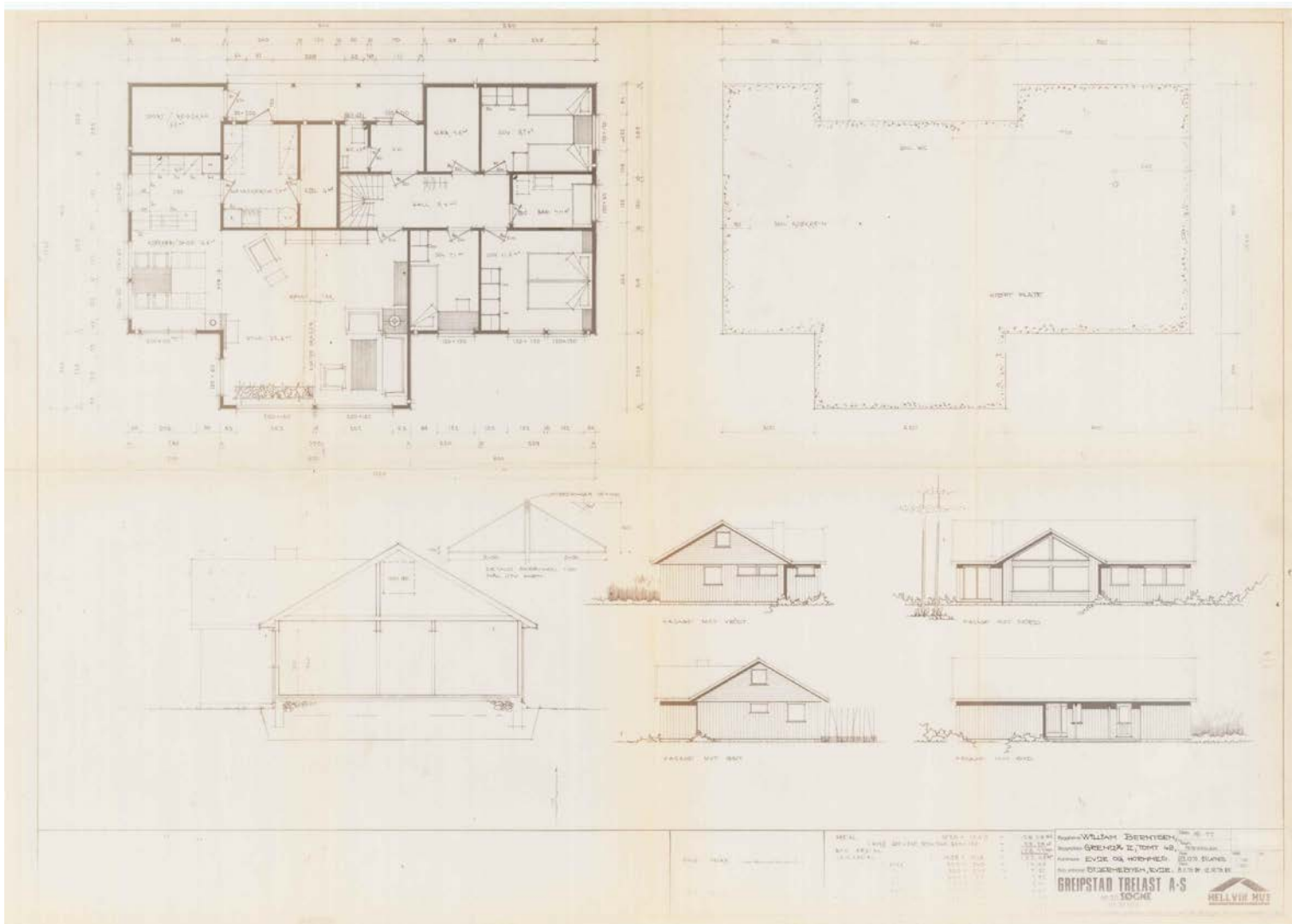
I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5.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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Grenåvegen 17
4735 EVJE

Meglerforetak: Aktiv Sørlandet
Saksbehandler: Tommy Svendsen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre