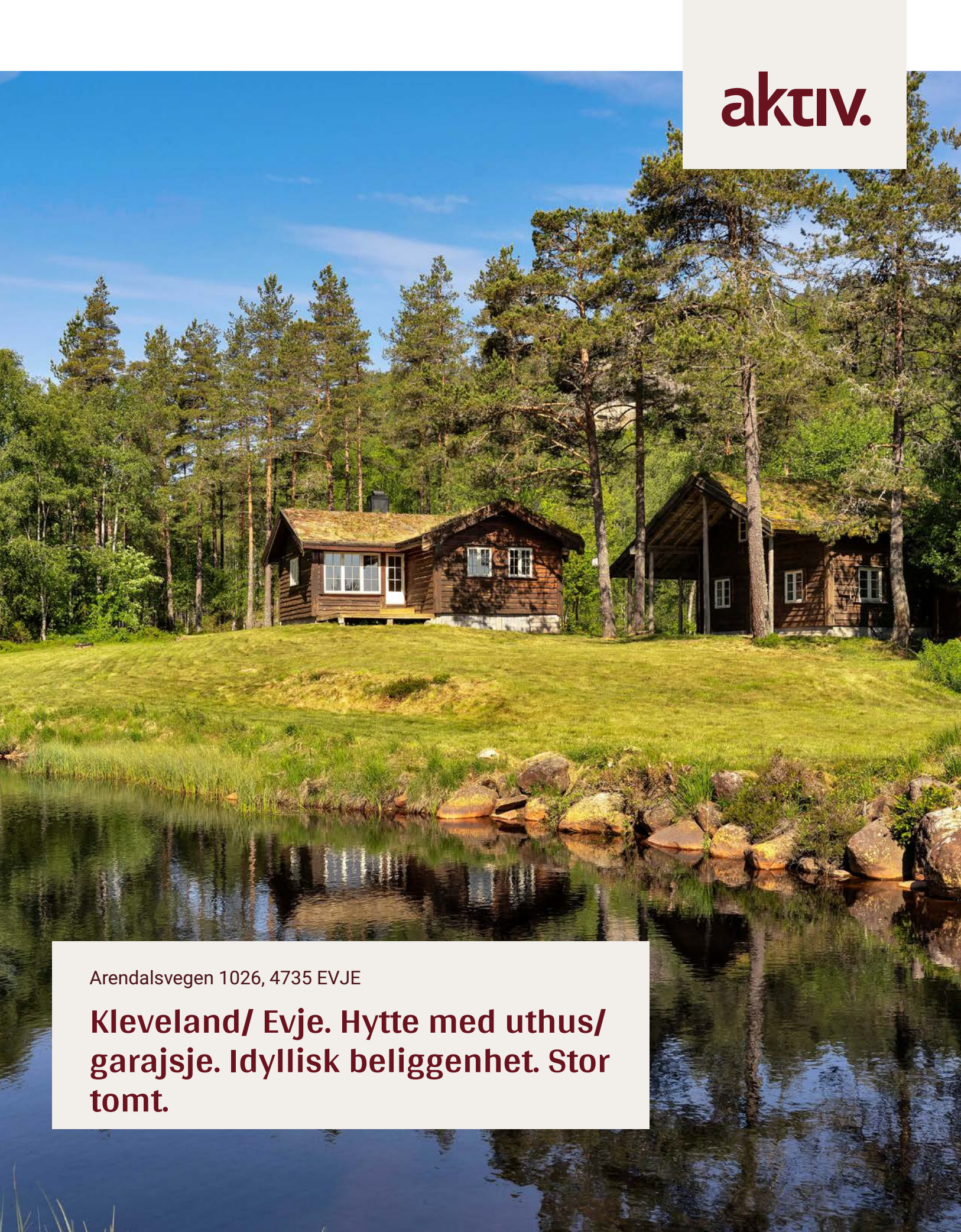




aktiv.

Arendalsvegen 1026, 4735 EVJE

**Kleveland/ Evje. Hytte med uthus/
garajsje. Idyllisk beliggenhet. Stor
tomt.**



Eiendomsmegler
Tommy Svendsen

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 500 000,-
Omkostn.: Kr 38 850,-
Total ink omk.: Kr 1 538 850,-
Selger: Kay Johansen
Monika Johansen Reppen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1975
BRA-i/BRA Total 143/143 kvm
Tomtstr.: 1900 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 72, bnr. 5
Oppdragsnr.: 1408250136

Kleveland/ Evje. Hytte med uthus/ garajsje. Idyllisk beliggenhet. Stor tomt.

Velkommen til Arendalsvegen 1026!
Vi har en idyllisk fritidseiendom bestående av hytte fra 1975 og uthus/ garasje fra 2004. Her er god standard med innlagt vann/ avløp og strøm. Hytta ble totalrenovert i forbindelse med byggingen av uthuset.
Hytta inneholder: Entre/ gang, stue/ kjøkken, bad, toalettrom og 3 soverom. Uthuset inneholder: Garasje, hobbyrom og arbeidsrom. På loftet er det allrom og lagerrom.
Eiendommen er på ca. 1,9 mål, så her er god boltreplass. Det er en stor gresslette som går fra hytta og ned til elva, samt gruslagt gårdsrom med god plass til parkering for flere biler. Tomten er forholdsvis flat og lettstelt med gode solforhold. Her er vakker natur like utenfor døra, og elva som renner forbi, munner ut i Lislevannet. Usjenert beliggenhet og ca. 10 km til Evje sentrum.

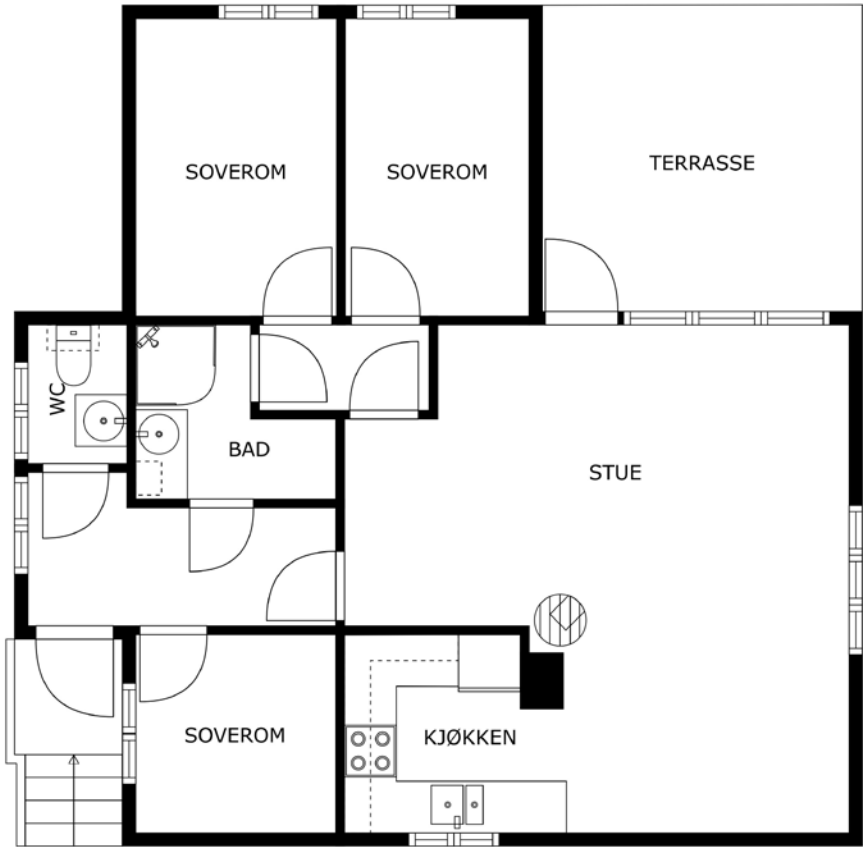


Innhold

Velkommen2
Om eiendommen28
Tilstandsrapport36
Forbrukerinformasjon 102
Budskjema 103

Plantegning

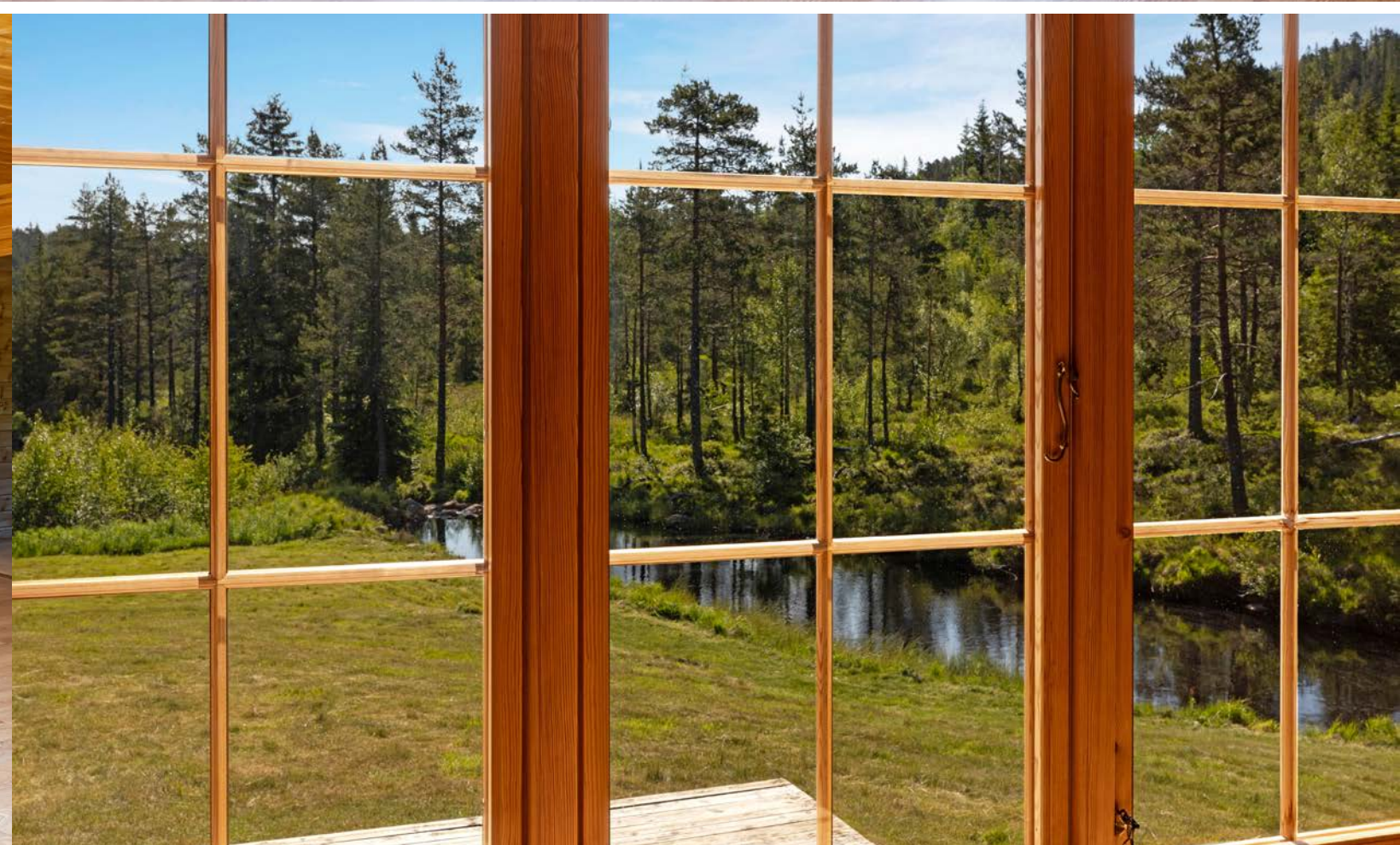
1. etasje

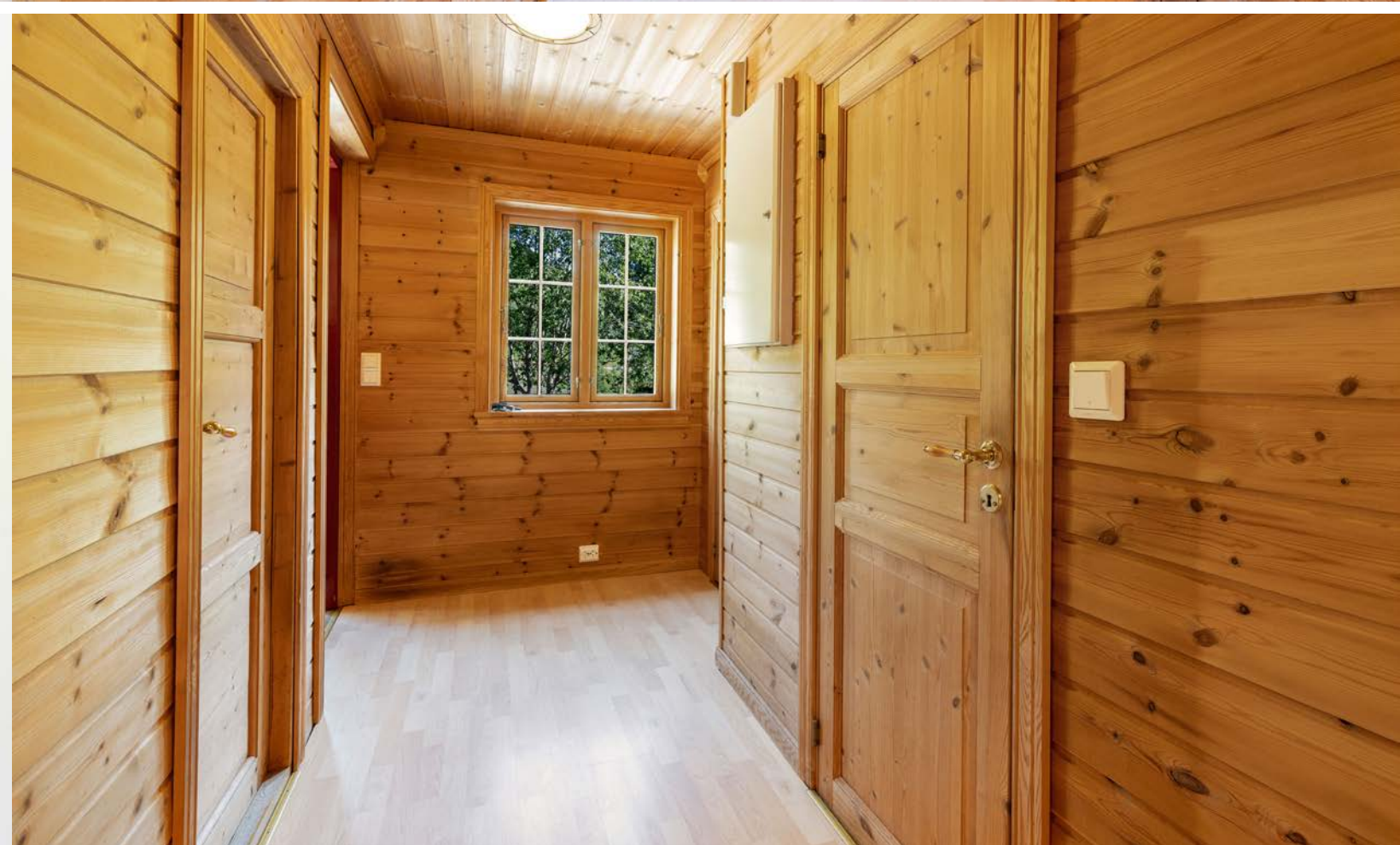


PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

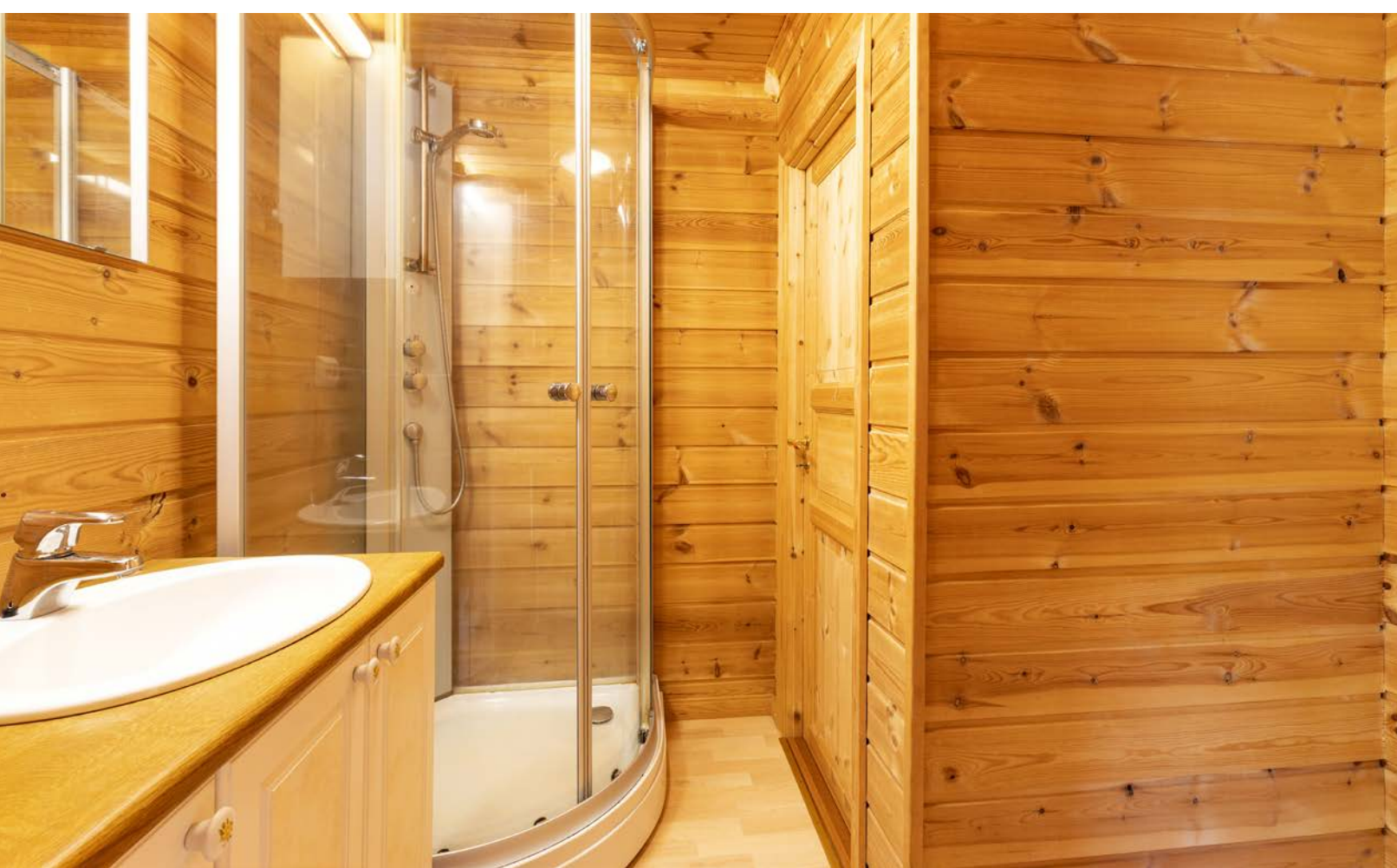
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.







Bad med dusjkabinett og separat toalettrom









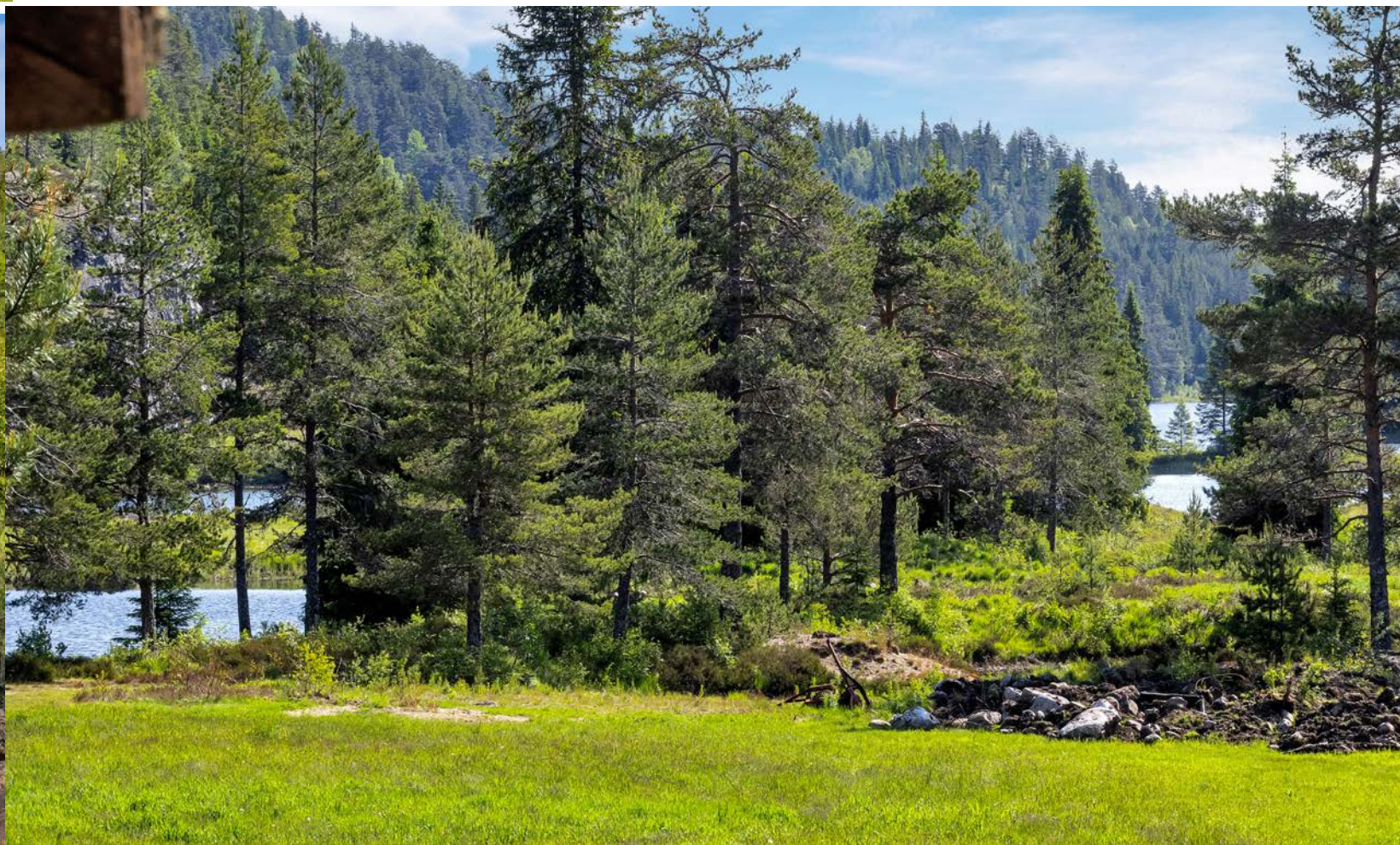
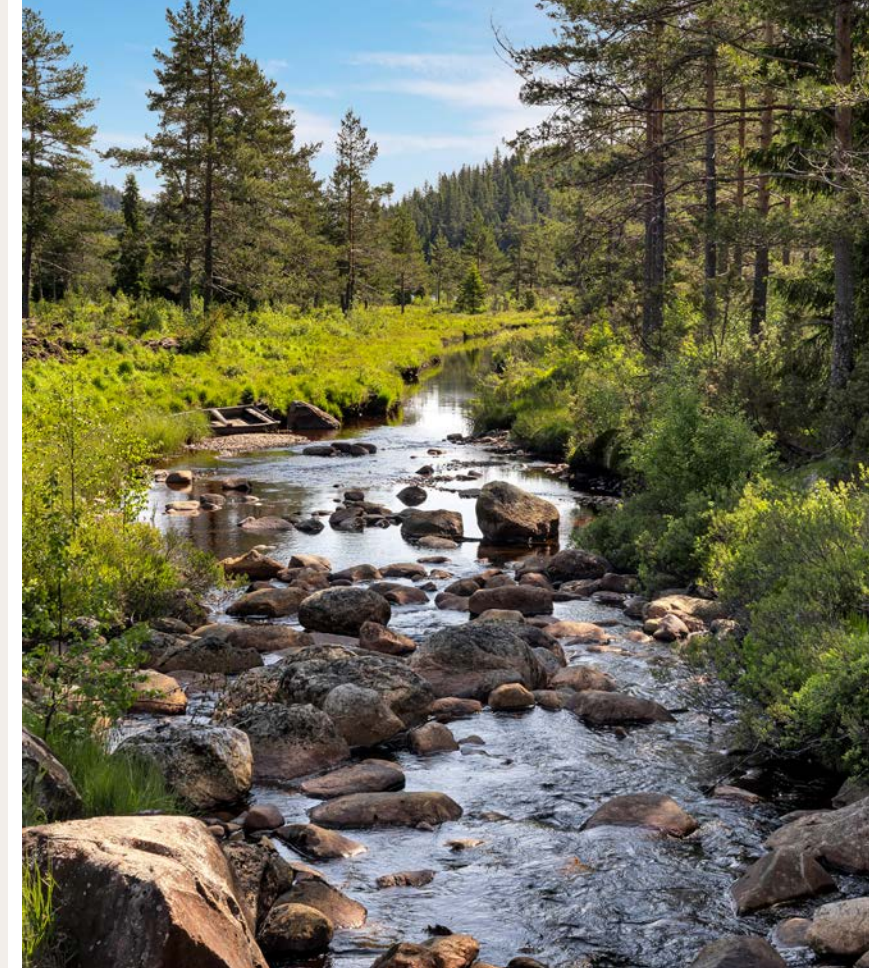








Idyllisk beliggenhet





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

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 143 m²
BRA totalt: 143 m²
TBA: 12 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 69 m² Gang, mellomgang, stue, kjøkken, toalettrom, bad/ vaskerom og 3 soverom.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
12 m²

Garasje/ uthus

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 49 m² Garasje, gang, kontor/ arbeidsrom og hobbyrom
2. etasje
BRA-i: 25 m² Lagerrom og allrom

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1900 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er pent opparbeidet. Her er stort gruslagt gårdsrom med god plass til parkering. Ellers er det en gresslette som strekker seg fra bygningsmassen og ned til elva. Her er rikelig med plass for ulike aktiviteter. Tomten er forholdsvis flat og er lettstelt. Åpent og fint område med noe

vegetasjon.
Eiendommen er registrert som en sirkeleiendom og har fiktive grenser.
Beregnet areal: 400,1 kvm
Historisk oppgitt areal: 1900 kvm

Beliggenhet

Eiendommen ligger mellom Lislevann og Kleveland i Evje og Hornes kommune. Her er naturskjønne omgivelser, og hytta ligger usjenert og idyllisk til, like ved en elv som renner ut i Lislevannet. Det er kort avstand fra eiendommen og ut til Arendalsvegen 42, så her er gode forbindelser til Evje som ligger ca. 10 km unna, samt nordlig retning til Setesdalen og sørover langs Sørlandskysten.

Adkomst

Fra Evje, følg Arendalsvegen 42 ca. 10 km. Ta til høyre like etter Kleveland. Hytta ligger like til venstre.
Se etter skilting fra Aktiv Eiendomsmegling ved annonsert fellesvisning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Torleif Fjellestad

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i tre.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Hele takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon.

Taktekkingen er av torv.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har liggende bordkledning av type villmarkskledning. Etasjeskiller er av trebjelkelag med furugulv og underliggende stubbloft.

Innhold

Velkommen til Arendalsvegen 1026!
Vi har en idyllisk fritidseiendom bestående av hytte fra 1975 og uthus/ garasje fra 2004. Her er god standard med innlagt vann/ avløp og strøm. Hytta ble totalrenovert i forbindelse med byggingen av uthuset.
Hytta har alt på en flate og inneholder: Entre/ gang med med god plass for oppbevaring av yttertøy m.m. Romslig stue med vedovn og varmepumpe. Herfra er det utgang til terrasse. Kjøkken med innredning i heltre. Åpen løsning mellom stue og kjøkken. Bad med dusjkabinett. Toalettrom. 3 soverom med god størrelse. Uthuset inneholder: Garasje, hobbyrom og arbeidsrom. Loftet består av allrom og lagerrom. Bygningene har en røff stil med solid villmarkskledning og torvtak.
Eiendommen er på ca. 1,9 mål, så her er god boltreplass. Det er en stor gresslette som går fra hytta og ned til elva, samt gruslagt gårdsrom med god plass til parkering for flere biler. Tomten er forholdsvis flat og lettstelt med gode solforhold. Dette er en utrolig flott eiendom som ligger helt for seg selv. Her er vakker natur like utenfor døra, og elva som renner forbi, munner ut i Lislevannet. Det er kort avstand fra eiendommen og ut til Arendalsvegen 42, så her er gode forbindelser til Evje som ligger ca. 10 km unna, samt nordlig retning til Setesdalen og sørover langs Sørlandskysten. Spennende eiendom på stor tomt med usjenert beliggenhet.
Velkommen.

Standard

Hytta er fr 1975 og det ble foretatt større oppgraderinger i samband med tilbygget. Her er alt på en flate og inneholder:
Entre/ gang:
Her er plass for yttertøy. Sikringsskapet er plassert her.

Toalettrom

Bad:
Badet inneholder dusjkabinett og servant.

Stue:
Romslig stue med vedovn og varmepumpe. Her er utgang til terrasse. Fra stuen er det flott utsikt.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning i heltre, og det er åpen løsning til stue.

Soverom 1:
Soverommet har god størrelse.

Soverom 2:
Soverommet har god størrelse.

Soverom 3:
Soverommet har god størrelse.

Tilbygget er fra 2004 og går over to plan:
Garasje:
God størrelse. Her er trapp til loft.

Gang

Kontor/ arbeidsrom:
Rommet har god størrelse.

Hobbyrom:
Stort rom med utslagsvask

Andre etasje:
Allrom:
Innredet rom med muligheter.

Lagerrom:
Uinnredet rom.

Innvendige overflater:
Gulv: Furugulv og laminat.
Himling: Panel.
Vegger: Panel av forskjellige typer.

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

Forhold som har fått TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:
Spesialrom > Hoved > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:
Vurdering av avvik:
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak:
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Hoved > Bad/vaskerom > Generell:
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk

etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak:
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må 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.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:
Taktekking:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Bunnstokker har fått en god del slitasje.
Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Utskiftning av bunnstokker på noe sikt må beregnes

Nedløp og beslag:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Ingen takrenner med tilhørende deler er montert.
Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Anbefaler at takrenner blir montert for å unngå ekstra fuktbelastning på fasader.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Noe sig i ene pilar/fundament.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe oppgraderinger bør beregnes for å unngå mer sig.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Noen eldre fukt/kondensmerker på stubbloftet opprinnelig del. Ingen indikasjoner på fukt ved søk i dette område på befaringen.
Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Fungerer med dette avviket.

Pipe og ildsted:
Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Konsekvens/tiltak:
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Varmtvannstank:
Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Konsekvens/tiltak:
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg:
Se tilstandsrapport.

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

Moderniseringer og påkostninger
2004: Tilbygg.
2004: Større oppgraderinger av hytta i samband med tilbygget.

Parkering
God plass til parkering på egen eiendom og i garasje.

Solforhold
Eiendommen har gode solforhold.

Energi
Oppvarming
Vedovn og varmepumpe

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 1 500 000

Kommunale avgifter
Kr 2 541 pr 2024

Info kommunale avgifter
Feiing: 453,00 kr
Renovasjon: 2 087,50 kr
Sum: 2 540,50 kr

Formuesverdi sekundær
Kr 272 768 pr 2023

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 72, bruksnummer 5 i Evje og Hornnes kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse
I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Det foreligger igangsettelsestillatelse på uthus til hytte datert 30.12.2003

Vei, vann og avløp
Det er privat vei frem til eiendommen. Eiendommen har privat vann og avløp. Det er gitt utslippstillatelse datert 06.07.2004

Regulerings- og arealplaner
Delareal: 198 kvm
Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende Delareal: 202 kvm
Arealbruk: Fritids- og turistformål,Framtidig Områdenavn: BFT2
Ikraftttredelse: 27.02.2020

Adgang til utleie
Utleie er tillatt.

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. 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.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

37 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

38 850 (Omkostninger totalt)

54 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

57 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 538 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 554 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 557 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 38 850

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke: Kr 16 500 i tilretteleggingsgebyr og Kr 2 500 per visning.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle utgifter for utført arbeid.

Alle priser er inkl.mva

Ansvarlig megler

Tommy Svendsen

Eiendomsmegler

tommy.svendsen@aktiv.no

Tlf: 464 32 223

Ansvarlig megler bistås av

Tommy Svendsen

Eiendomsmegler

tommy.svendsen@aktiv.no

Tlf: 464 32 223

Oppdragstaker

Sør-Vest Megleren AS, organisasjonsnummer

914747929

Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal

Salgsoppgavedato

20.06.2025

Tilstandsrapport



Arendalsvegen 1026, 4735 EVJE EVJE OG HORNNES kommune
gnr. 72, bnr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 143 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 04.06.2025 Rapportdato: 10.06.2025 Oppdragsnr.: 20127-1845 Referansenummer: FL8538
Foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad Takstingeniør: Torleif Fjellestad Vår ref: Kay Johansen



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

Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

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



Rapportansvarlig



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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv og er besiktiget fra bakkenivå. Pipe er blitt helbeslått over tak. Ingen takrenner er blitt montert. Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har liggende bordkledning av type villmarkskledning. De fleste fasader trenger noe overflatebehandling. Ellers må vanlig normalt vedlikehold beregnes på fasader. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Hele takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon som ikke er synlig for vurdering. Anbefaler at det blir laget en inspeksjonsluke til kaldtloftet for muligheter for kontroll av dette arealet ved jevne mellomrom. Bygningen har trevinduer med koblet glass og faste sprosser. En del vedlikehold må beregnes på denne type vinduer. Hoveddør med glass og en balkongdør i stue med faste sprosser. Normalt vedlikehold må beregnes på disse to dører. Er en terrasse/platting nær bakkenivå ut i fra stue. Enkel trapp med repos og rekkverk ved inngangsparti.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Furugulv og laminat.
Himling: Panel.
Vegger: Panel av forskjellige typer.
De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

Etasjeskiller er av trebjelkelag med furugulv og underliggende stubbloft.
Ble målt en høydeforskjell på 12 mm, målt igjennom hele stuen.
Hytta har en mursteinspipe, vedovn i stue og en sotluke på kjøkken.
Hytta har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Er laget til en ringmur av lecablokker i mellom pilarer på ytterkant.
Innvendig har hytta furu fyllingsdører med tre spegler.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ingen fuktsikring på gulvet og overgang til vegg. Flere utette rørgjennomføringer i gulvet.
Hulltaking er foretatt fra soverom, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Laminatgulv, panel i himlig og på vegger.
Innredning med heltre fyllingsfronter.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:
Laminatgulv, panel i himlig og på vegger.
Vvs utstyret er funnet i orden.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast. Er et isolert mindre rom

under hytta der trykktank og pumpe i fra brønn er plassert.
Det er avløpsrør av plast.
Hytta har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe i stue.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i et isolert rom under tilbygget.
Sentralstøvsuger er blitt installert. Selve enheten er plassert under hytta og ble ikke funksjonstestet.
Sikringsskapet er plassert i gangen og har merkede kurser. Det meste av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil. Spørsmål til eier er ikke besvart, da dette er et dødsbo.
Hytta har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Delvis avgravd naturtomt under hytta.
Hytta er fundamentert ved hjelp av støpte pilarer med tilhørende dragere.
Skråned naturtomt i rundt hytta.
Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL)
Det er privat brønn og avløp til tett tank.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

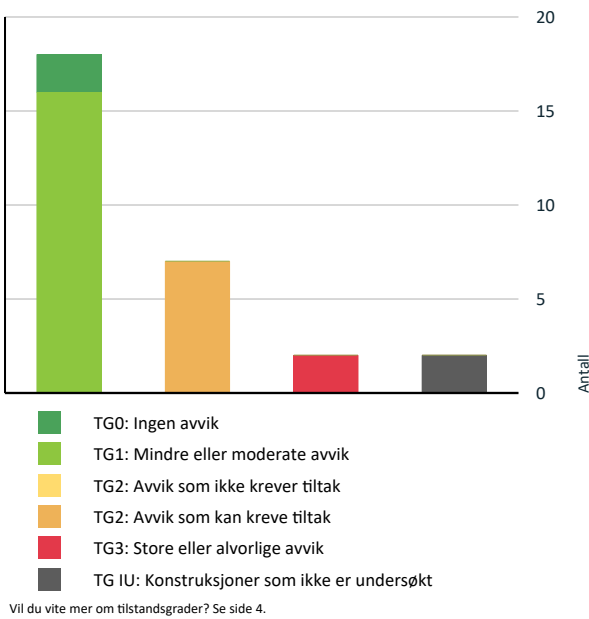
Garasje/uthus

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

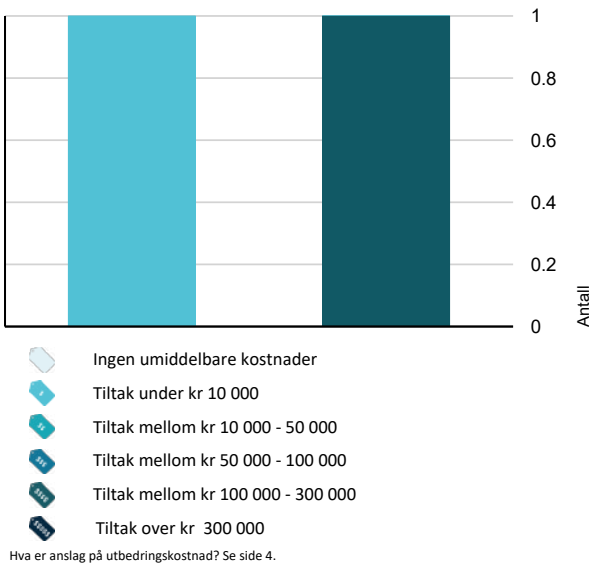
Er delt opp i flere rom og loftet er delvis innredet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Spesialrom > Hoved > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Hoved > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1975

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

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2004	Tilbygg	Tilbygg.
2004	Ombygging	Større oppgraderinger av hytta i samband med tilbygget.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv og er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bunnstokker har fått en god del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning av bunnstokker på noe sikt må beregnes.



Deler av taktekingen.

Nedløp og beslag

Pipe er blitt helbeslått over tak. Ingen takrenner er blitt montert.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Ingen takrenner med tilhørende deler er montert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler at takrenner blir montert for å unngå ekstra fuktbelastning på fasader.



Ingen takrenner er montert.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har liggende bordkledning av type villmarkskledning. De fleste fasader trenger noe overflatebehandling. Ellers må vanlig normalt vedlikehold beregnes på fasader.



Deler av kledningen med tilhørende belistninger.



Lufting med museband



Ene fasaden.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Hele takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon som ikke er synlig for vurdering. Anbefaler at det blir laget en inspeksjonsluke til kaldtloftet for muligheter for kontroll av dette arealet ved jevne mellomrom.

Tilstandsrapport



Bra med luftespalter i gesimser.



Er satt inn ventiler i begge gavlvegger.

TG 1 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass og faste sprosser.
En del vedlikehold må beregnes på denne type vinduer.



Noe vedlikehold må beregnes.

TG 1 Dører

Hoveddør med glass og en balkongdør i stue med faste sprosser.
Normalt vedlikehold må beregnes på disse to dører.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Er en terrasse/platting nær bakkenivå ut i fra stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe sig i ene pilar/fundament.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe oppgraderinger bør beregnes for å unngå mer sig.

Tilstandsrapport



Noe sig i ene pilarer/fundamentering

TG 1 Utvendige trapper

Enkel trapp med repos og rekkverk ved inngangsparti.



Trapp med repos ved inngangsparti.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Furugulv og laminat.

Himling: Panel.

Vegger: Panel av forskjellige typer.

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag med furugulv og underliggende stubbloft.

Ble målt en høydeforskjell på 12 mm, målt igjennom hele stuen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen eldre fukt/kondensmerker på stubbloftet opprinnelig del. Ingen indikasjoner på fukt ved søk i dette område på befaringen

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avviket.

Tilstandsrapport



Del av stubbloftet under opprinnelig del.



Del av stubbloftet under tilbygget del.

TG 2 Pipe og ildsted

Hytta har en mursteinspipe, vedovn i stue og en sotluke på kjøkken.

Vurdering av avvik:

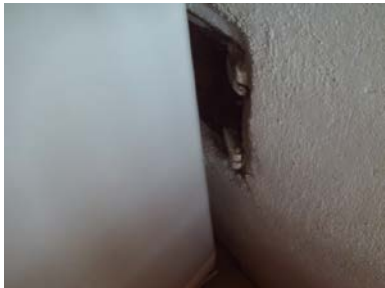
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

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



Vedovn i stue.



Sotluke på siden av kjøleskapet.

TG IU Kryp Kjeller

Hytta har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Er laget til en ringmur av lecablokker i mellom pilarer på ytterkant.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp Kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har hytta furu fyllingsdører med tre spegler.

VÅTROM

HOVED > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ingen fuktsikring på gulvet og overgang til vegg. Flere utette rørgjennomføringer i

Tilstandsrapport

gulvet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må 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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Rørgjennomføringer.



Stråleovn over dør.



Innredning

HOVED > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Hulltaking i fra soverom.

KJØKKEN

HOVED > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Laminatgulv, panel i himlig og på vegger.
Innredning med heltre fyllingsfronter.



Deler av innredningen.

HOVED > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator.

SPESIALROM

HOVED > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:
Laminatgulv, panel i himlig og på vegger.
Vvs utstyret er funnet i orden.

Vurdering av avvik:

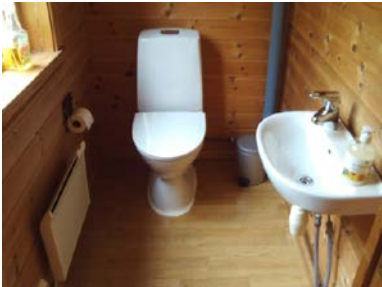
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsentilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Deler av toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast. Er et isolert mindre rom under hytta der trykktank og pumpe i fra brønn er plassert.



Vannrør i kjøkkenbenken.



Vannpumpe i isolert rom under hytta.



Trykktank.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport



Avløpsrør av plast.



Stakeluke

TG 1 Ventilasjon

Hytta har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i stue.



Varmepumpe i stue.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i et isolert rom under tilbygget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Bereder under hytta.

TG 1 Andre installasjoner

Tilstandsrapport

Sentralstøvsuger er blitt installert. Selve enheten er plassert under hytta og ble ikke funksjonstestet.



Selve sugeenheten.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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



Sikringsskapet er plassert i gangen.

Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Hytta har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Delvis avgravd naturtomt under hytta.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Hytta er fundamentert ved hjelp av støpte pilarer med tilhørende dragere.



Ringmur av lecablokker i mellom støpte pilarer.



Deler av fundamentering med tilhørende dragere.

Tilstandsrapport

TG 0 Terrengforhold

Skråned naturtomt i rundt hytta.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL) Det er privat brønn og avløp til tett tank.



Brønn.



Utvendig tett tank

Bygninger på eiendommen

Garasje/uthus



Anvendelse

Byggeår

2004

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

- Fundamentert ved hjelp av en støpt plate med en ringmur av lecablokker på toppen.
- Har glidd ut noe masse under støpt plate på ene siden.
- Vanlig reisverk med utvendig villmarkskledning.
- Deler av bygningen er blitt platekledd og isolert innvendig.
- Plassbygget sperrekonstruksjon med bord som undertak.
- Takteking av torv med en slitt/skadet bunnstokk.
- Anbefaler at takrenner blir montert for å unngå ekstra fuktbelastning på fasader.
- Anbefaler at rekkverk blir montert på trapp til loftet med tanke på sikkerhet.
- Normalt vedlikehold må beregnes på vinduer, port og dører.
- Er innlagt vann i bygningen og et mindre fordelerskap for strøm.
- Ellers må normalt vedlikehold beregnes med enkelte oppgraderinger på noe sikt ut i fra alder på de forskjellige bygningselementer.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

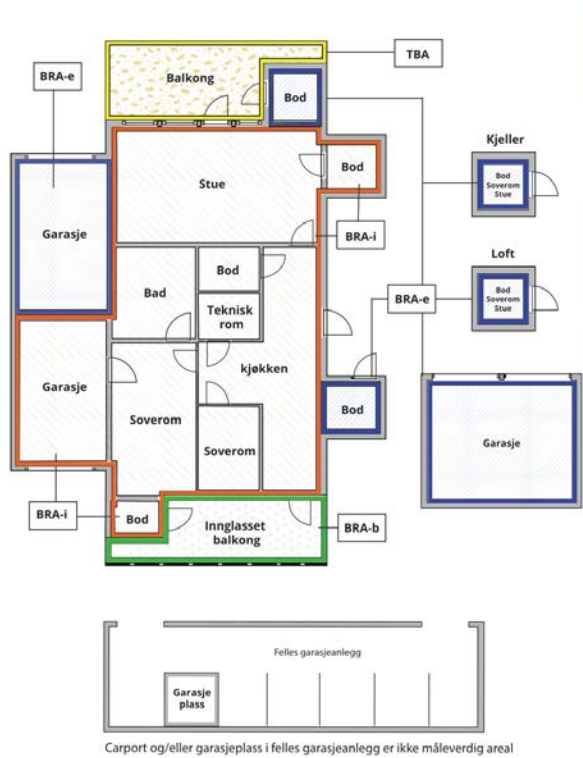
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hoved	69			69	12
SUM	69				12
SUM BRA	69				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved	Gang, Mellomgang, Stue, Kjøkken, Toalettrom, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje/uthus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hoved		49		49			49
Loft		25		25		23	48
SUM		74				23	97
SUM BRA	74						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved		Garasje, Gang, Kontor/arb.rom, Hobbyrom	
Loft		Lagerrom, Allrom	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Er delt opp i flere rom og loftet er delvis innredet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	69	0
Garasje/uthus	10	64

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2025	Torleif Fjellestad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4219 EVJE OG HORNNES	72	5		0	1900 m²	ANNEN AREALKILDE (Ambita)	Eiet
Adresse							
Arendalsvegen 1026							
Hjemmelshaver							
Johansen Harry							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1985

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.06.2025		Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no	06.06.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	06.06.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	30.12.2003	Garasje/uthus	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger		Tilbygg hytte.	Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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



Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

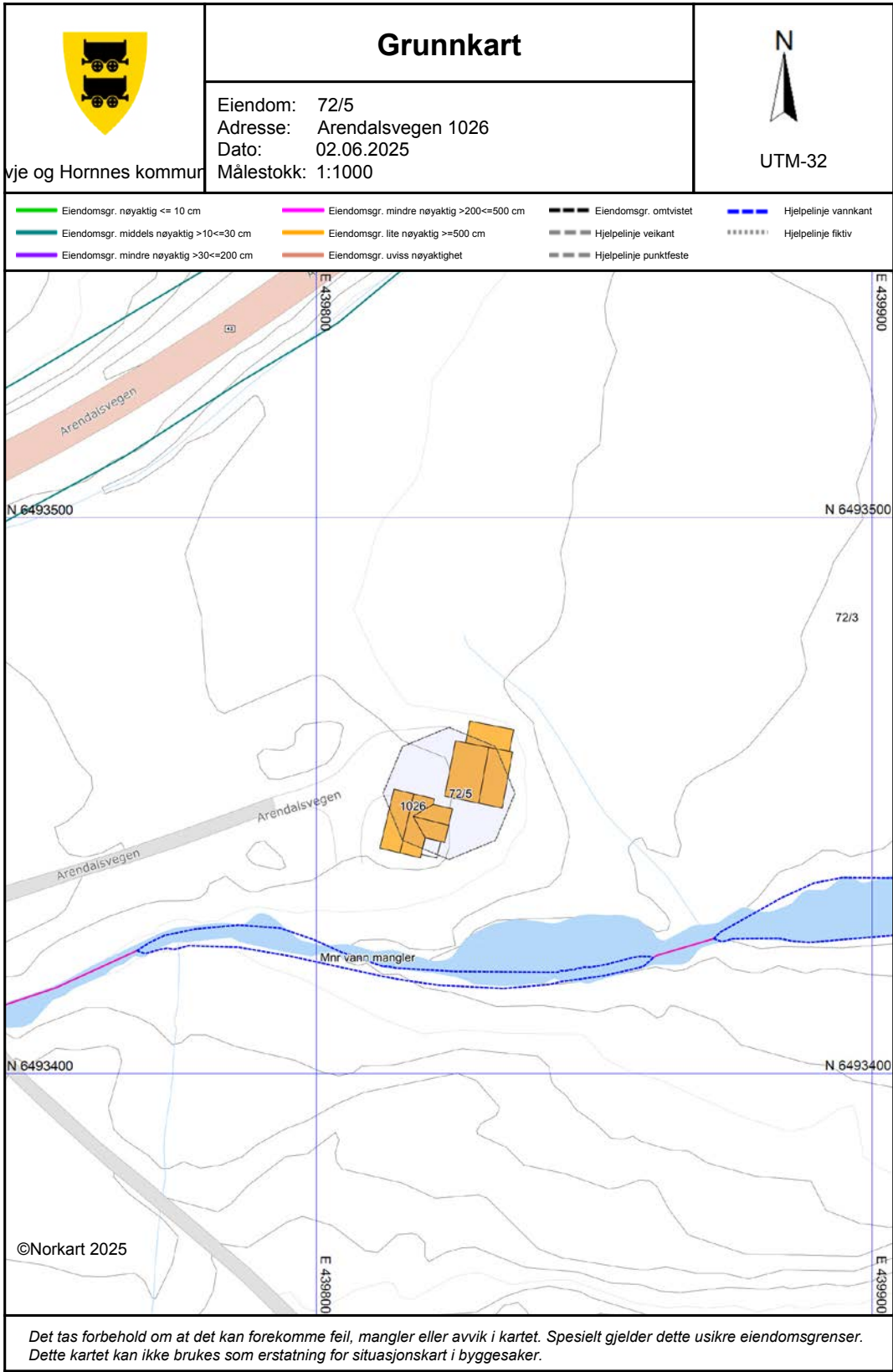
Oversiktskart for eiendom 4219 - 72/5//



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

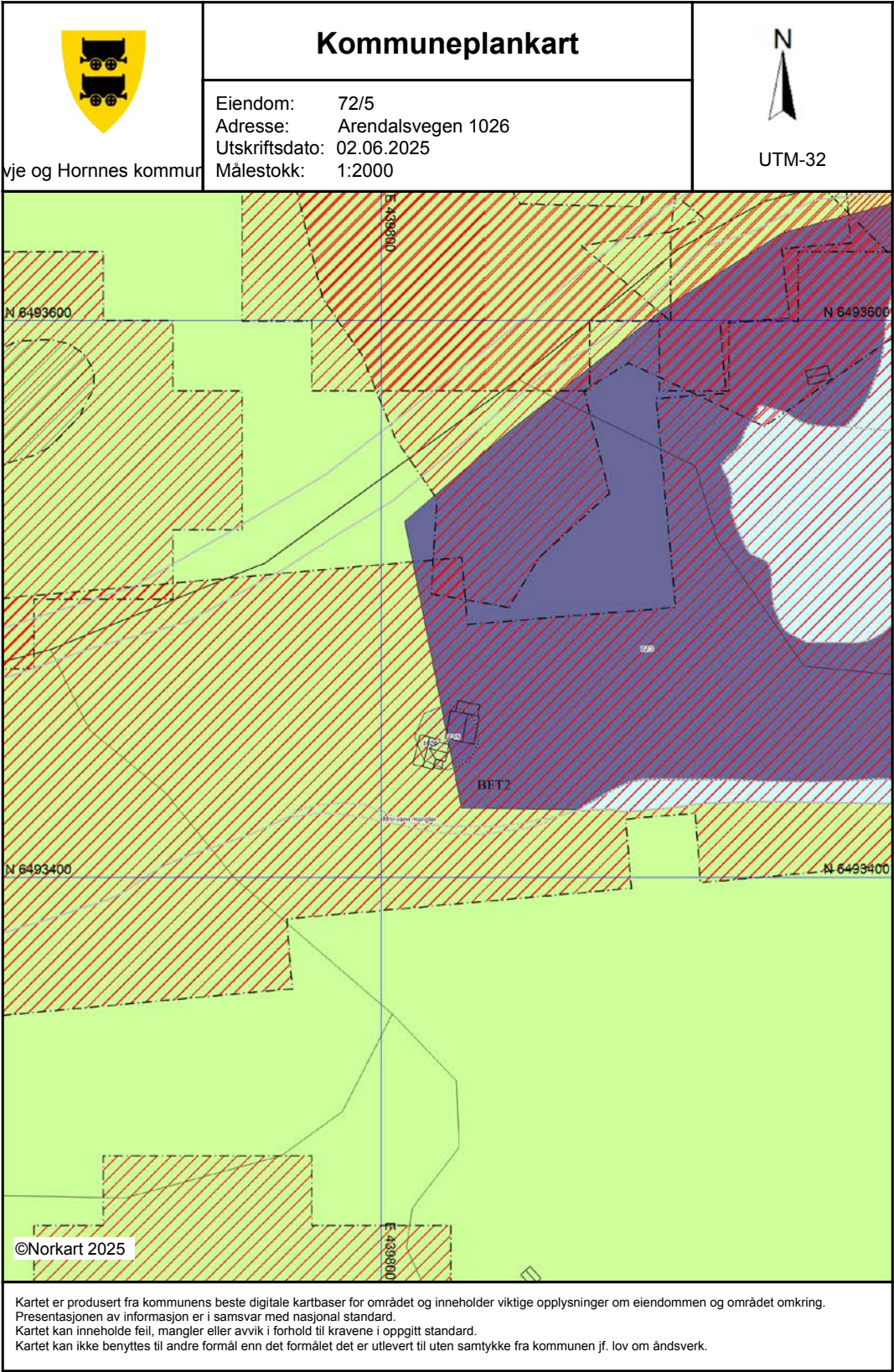


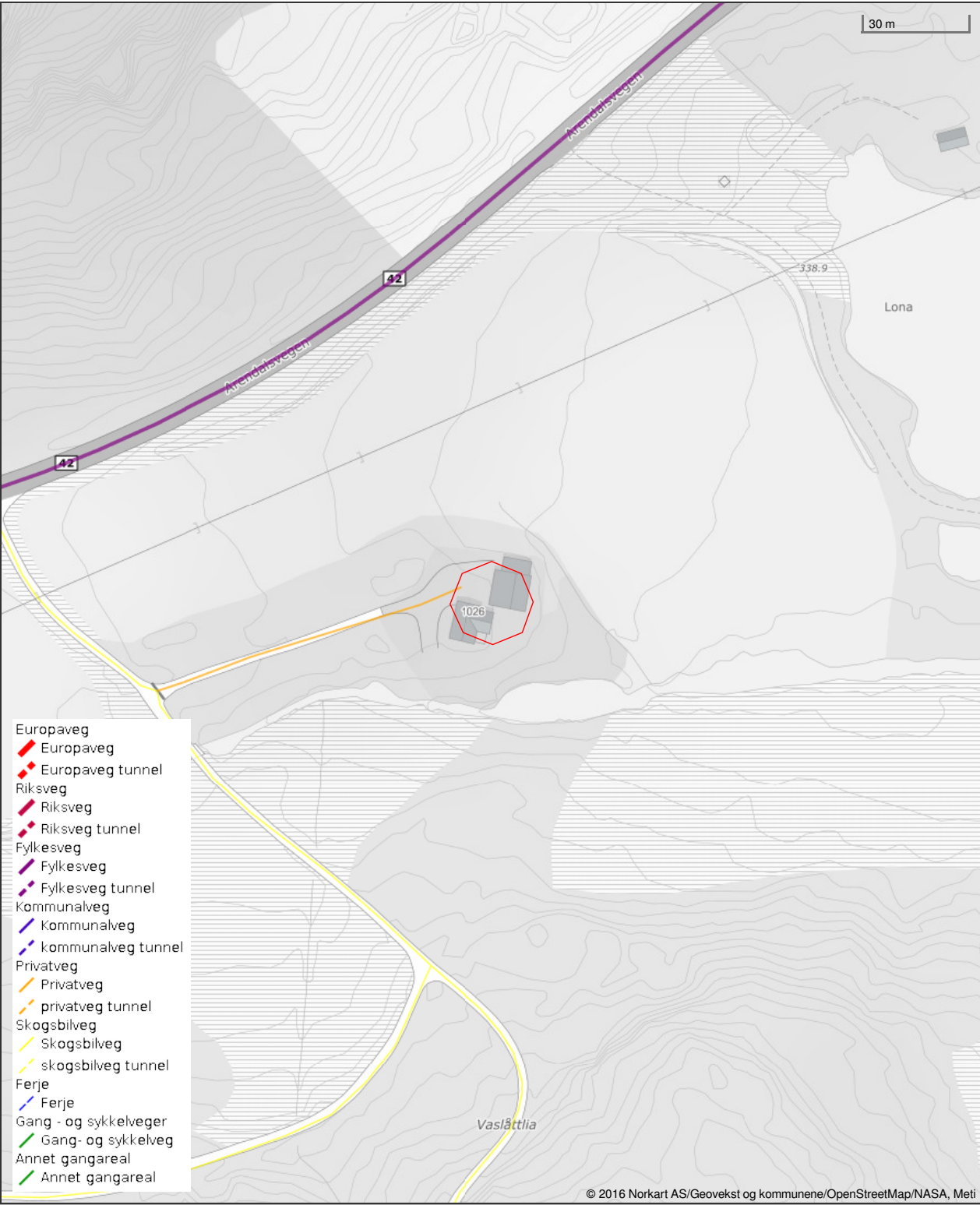
Eiendomskart for eiendom 4219 - 72/5//



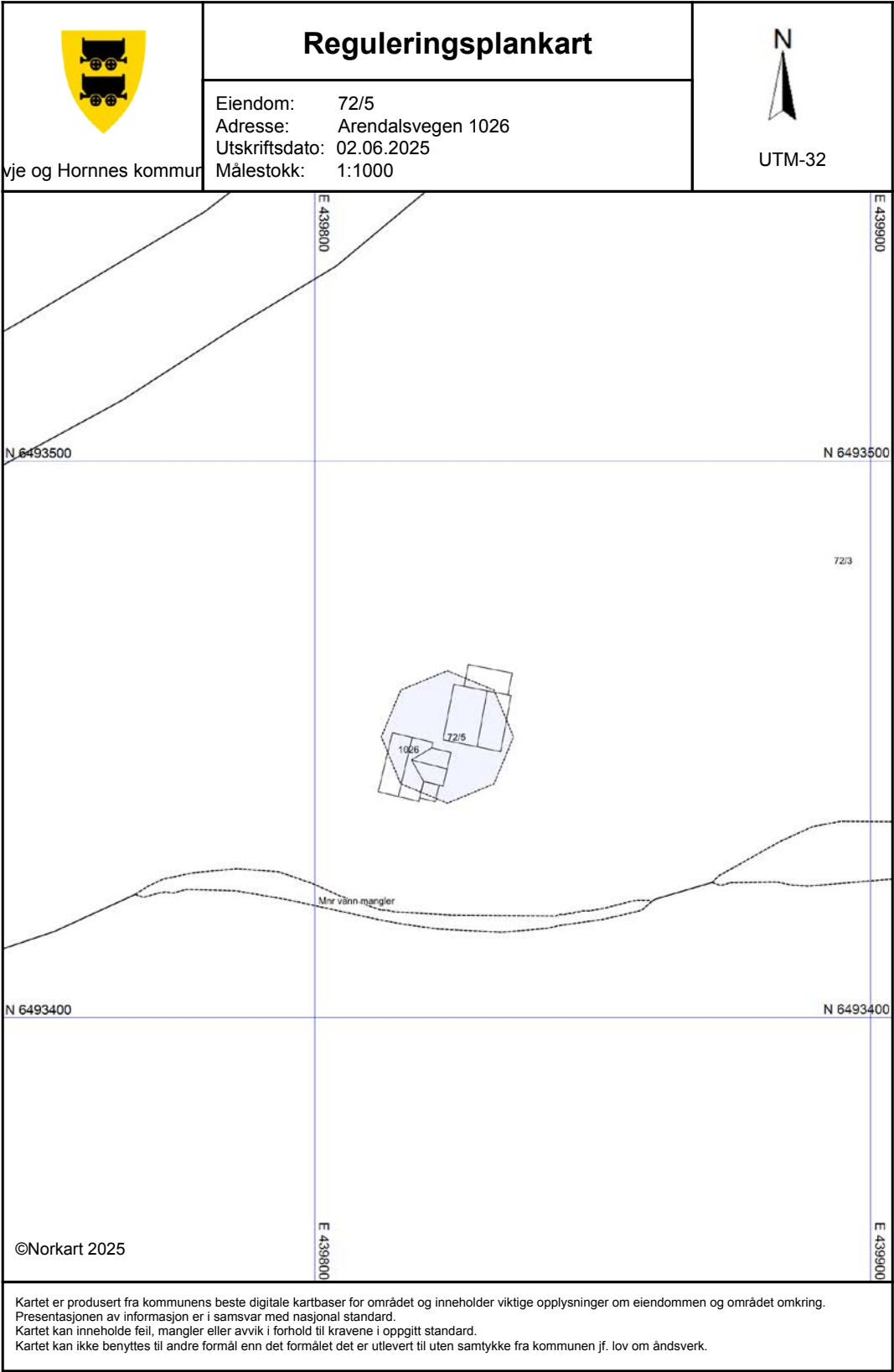
Areal og koordinater for eiendommen

Areal			400,10 m ²		Arealmerknad		Fiktive grenser			
Representasjonspunkt			Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6493455,7	Øst	439818,8
Grensepunkter									Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype				Lengde	Radius
1	6493450,43	439835,76	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)				(Punkt)	





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



Ortofotorapport for eiendom 4219 - 72/5//

Utskriftsdato: 02.06.2025



Beste



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

2021



2021



2020



2014





Bl. nr. 727b
RICH. ANDVORD
ETABL. 1865
OSLO

Dagbok nr. 1800 1974 199
Setesdal sorenskrivarembete

Stpt. m. 10.-
kass. av s.s. 24/6-74

Undertegnede Levin Thorsen Kleveland

skjøter og overdrar herved til Geir Skinar Thorsen født 27-8-1910 (Datum og årstall)

6. Kleveland Euge født 18-10-47 (Datum og årstall)

3 nr. min/vår eiendom En hyttebomt kalt 1.9 dekar

g.nr. 72 br.nr. 5 av skyld mk. i Euge herred 1)

matr.nr. til gate/vei i 1)

for en kjøpesum stor kr. 1000 som gave

som er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser Skinar Thorsen har rett til å anlegg en 3 meters brei veg beløst fra Brendalsvegen, avgjørelse ved sagbomt fram til hytta.

Kleveland den 6-5-1974
Levin Thorsen (Urtstederens underskrift)

Vi/eg bekrefter herved at Einart Håugland Jonny Håugland har underskrevet i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

Må bekreftes enten av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig, autorisert eiendomsmegler, eller av to vitterlighetsvitner.

(Til underskrift av annen ektefelle, forsåvidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til felles bolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtingen.
Kleveland den 26-5-1974
Gunna Thorsen

Til vitterlighet:
1. Einart Håugland
2. Jonny Håugland

1) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må, for å unngå dobbelt stempelgebyr, være stemplet innen 30 dager etter kontraktens opprettelse.

Dagbok nr. 1799 1974 198
Setesdal sorenskrivarembete

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

Skylddelingsforretning

Lar dag, den 6. oktober 19 73 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Kleveland

g.-nr. 72 br.-nr. 3 av skyld mark 2.81 i Euge og Hammes kommune. Forretningen er forlangt av Levin Thorsen

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾

Mennsoppneynelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønns-menn Harmund Kleveland Einart Håugland og Anders J. Omrand

Ved forretningen møtte:
Av partene:³⁾ Levin Thorsen og Skinar Thorsen

Av naboer:³⁾ Harmund Kleveland

Mennene valte til formann Harmund Kleveland

Over de del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. Areal: Dyrket jord dekar, natulig eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, annet areal 1.9 dekar. I alt 1.9 dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁴⁾
Den fraskilte del ligger ca 100m vest for Lislevatnet og ca 100m syd for Brendal Eugevegen (riksveg 9)
Den har form som et rektangel med lengde 49 og bredde 39m. Mot syd grenser den til Klevelandsbekken

¹⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/10 1917 § 20, skal vedk. forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning.» den 19 N. N.»

³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet nødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)

⁴⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiene ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretning uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Nr. 859 a Ennot Sam a Steineren i Oslo 9-66.

i en lengde av 39m som utgjør rektanglets
bredside. I hvert hjørne av stykket er plassert
en byllestein.

1. Gjelder delingen eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk?¹⁾
Ja
2. Finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er be-
stemt nyttet til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon?²⁾ Byllestein
3. Hvilke rettigheter eller herligheter som tilligger eiendommen omfattes av delingen?³⁾
.....

Det bevitnes:

- a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

kan nyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.⁴⁾

- b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 1 are

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 2,80 mark

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord 24 dekar, annet areal 2004
dekar. I alt 2028 dekar.

Den fraskilte del er gitt bruksnavn⁵⁾ Karken

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av:

Steinar Thorsen, 4660 Evje

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Steinar Thorsen
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Hedvig Oueland Einarr Haugland Asm. Kleveland

¹⁾ Jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om tilskiping av jordbruk (jordlova).

²⁾ Jfr. § 54 (jordlova).

³⁾ Jfr. § 55 (jordlova). Denne bestemmelse gjelder alt grunnareal og de rettigheter som tidligere jord- eller skogbrukeiendom.

⁴⁾ Det som ikke passer strykes over.

⁵⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte, jfr. skylddelingslovens § 24.

Dato 9/10-73 Arkivnr. 72/3
Går til Evje og Hornnes jordstyr. nr. 279/73 Ekspedert
Jordstyrets uttalelse: Evje og Hornnes Jordstyre
Sak nr. 67/73.
Tilråding: I samsvar med jordlova § 55 tilrår jordstyret fradeling
og salg.

Evje, 22/11 73
den 19

formann. Jörgen Høglund sekretær.

Går til Aust-Agder landbruksselskap.
Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:
I samsvar med § 55 i jordlova
santykker fylkeslandbruksstyret
i deling og salg.
Arendal, den 30, 1973
W. Rask
fylkeslandbrukssjef
den 19

formann.
fylkeslandbrukssjef.

De fraskilte del har fått g.nr. 72 b.nr. 5



Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

Utskriftsdato: 02.06.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Evje og Hornnes kommune

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	72	Bruksnr.	5	Festenr.		Seksjonsnr.	
-------------------	------	-----------------	----	-----------------	---	-----------------	--	--------------------	--

BruksenhetId	68225604	Bygningstype	Fritidsbolig
Bygningsnummer	19252205	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Arendalsvegen 1026, 4735 EVJE

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
17.12.2014	Branntilsyn	07.07.2017	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 68225604

BruksenhetId	68225670	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	19252191	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 68225670.			

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

Utskriftsdato: 02.06.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	72	Bruksnr.	5	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Arendalsvegen 1026, 4735 EVJE								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

Utskriftsdato: 02.06.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	72	Bruksnr.	5	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Arendalsvegen 1026, 4735 EVJE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Feiing	453,00 kr
Renovasjon	2 087,50 kr
Sum	2 540,50 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Hytterrenovasjon for 2025	1 stk	2280.00	1/1	0 %	2 280,00 kr	0,00 kr
Feiing/tilsyn fritidseiendom 2025	1 stk	504.00	1/1	0 %	504,00 kr	0,00 kr
				Sum	2 784,00 kr	0,00 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

Utskriftsdato: 02.06.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	72	Bruksnr.	5	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Arendalsvegen 1026, 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

Plantyper uten treff

- ❗

Kommuneplaner under arbeid
- ❗

Kommunedelplaner under arbeid
- ❗

Reguleringsplaner under bakken
- ❗

Reguleringsplaner under arbeid
- ❗

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗

Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗

Midlertidige forbud
- ❗

Kommunedelplaner
- ❗

Reguleringsplaner
- ❗

Reguleringsplaner over bakken
- ❗

Reguleringsplaner bunn
- ❗

Bebyggelsesplaner
- ❗

Bebyggelsesplaner under bakken

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 198 m² Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Delareal 202 m² Arealbruk Fritids- og turistformål,Framtidig Områdenavn BFT2

Eiendom	4219 72/5		
Utskriftsdato	02.06.2025	Antall datasett	4

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

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



Evje og Hornnes kommune

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

Utskriftsdato:

05.06.2025

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	72	Bruksnr.	5	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Arendalsvegen 1026, 4735 EVJE								

Restanser og legalpant

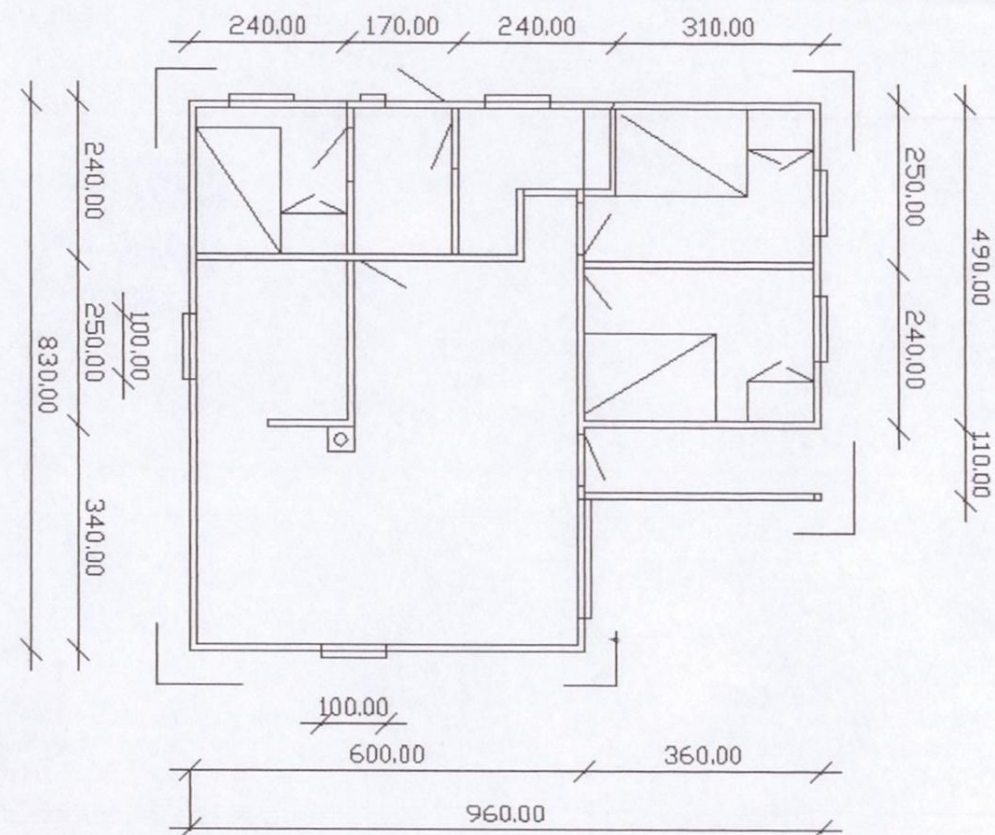
Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Ingen kommunale restanser, ajour pr. 31.12.2024.	
Kommunale avgifter 2025:	
Hytterrenovasjonen	kr. 1.824,- + mva.
Feie/tilsyns gebyr	kr. 504,-

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

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.

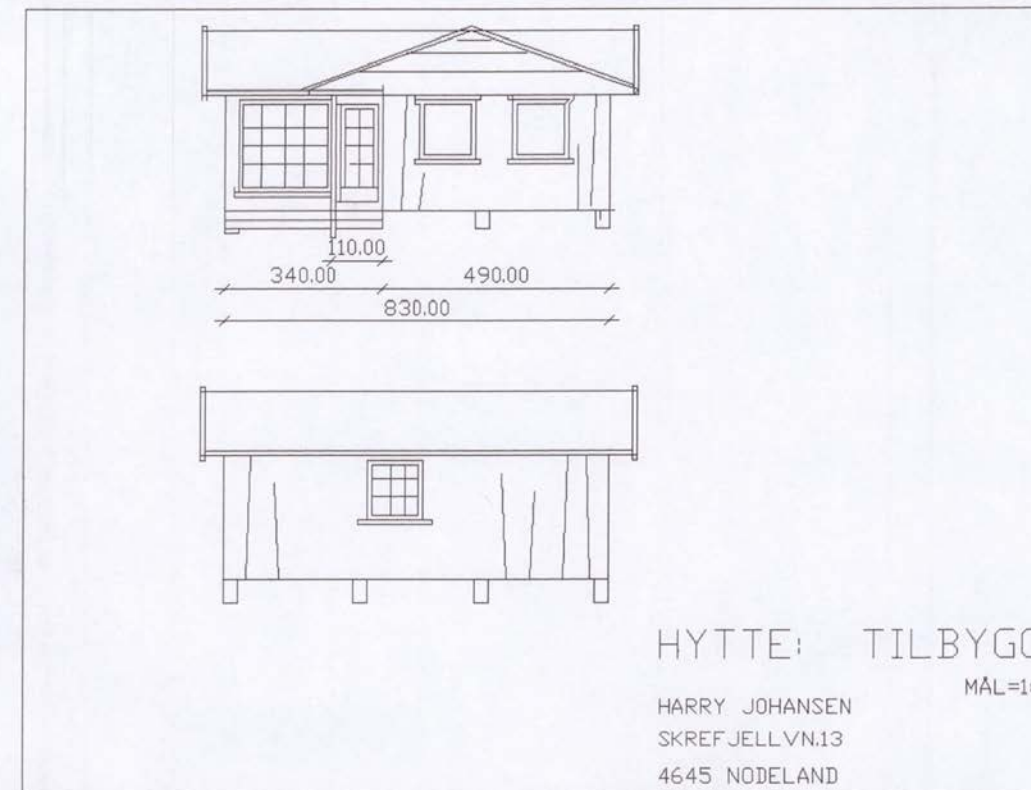


HYTTE:TILBYGG

HARRY JOHANSEN

SKREFJELLVN.13

4645 NODELAND



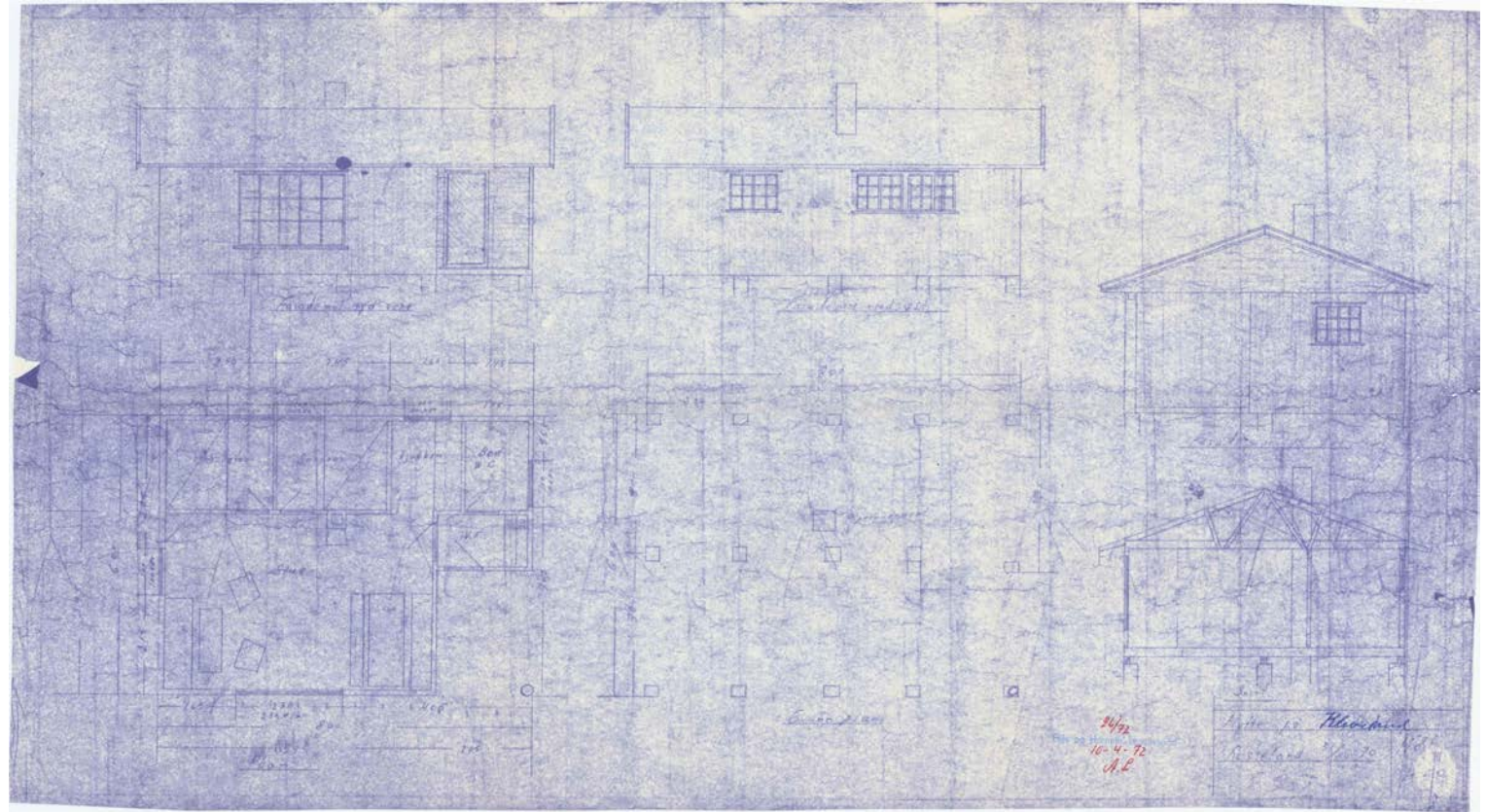
HYTTE: TILBYGG

MAL=1:100

HARRY JOHANSEN

SKREFJELLVN.13

4645 NODELAND



GARASJE: HARRY JOHANSEN	Gnr. 72 Br.nr. 5
FASADER/PLAN/SNITT	KOMM : EVJE OG HORNNES
Gr.Flate=50,5 Kv.m	TEGN.NR:
	GODKJENT :
	PROSJEKT NR.15 ,LISLEVANN
	DATO:
	MÅL: 1 : 100

Evje og Hornnes kommune Teknisk,- næring- og miljøetaten 4660 Evje	Melding om arbeid etter §§ 81, 84, 85 og 86A
Tiltakshaver Harry Johansen Skretting 13 4645 Nodeland	Saksbehandler Dag Skeivoll, tlf 37 93 23 10
Reg.nr 67/98	Gnr 72
Bnr 5	Fnr Tomt

☒ Meldingen er gjennomgått og funnet i orden. Byggemeldingsgebyr kr. 100,- betales Evje og Hornnes kommune, jfr. § 109 i plan og bygningslov. Bankgiro vil bli tilsendt. Vi gjør oppmerksom på at det er tiltakshavers ansvar å sørge for at arbeidet blir utført i samsvar med gjeldende lover og regler.

☐ Meldingen er ikke komplett. 3 ukers fristen for meldingsarbeid gjelder fra søknaden er komplett. Følgende vedlegg må leveres før meldingen kan behandles:

- ☐ Meldingsskjema fullstendig utfyllt
- ☐ Kartutsnitt 1:5000 ØK med byggets plassering inntegnet
- ☐ Situasjonsplan med avstander til annen bygning, veg og nabogrense
- ☐ Målsatte tegninger i 1:100 av plan, snitt og fasade
- ☐ Gjenpart av nabovarsel med personlig underskrift eller postens kvittering.

☐ Kommunen/ naboer krever meldingen behandlet som søknad om byggetillatelse etter § 93. Søknaden omfattes derfor ikke av 3 ukers fristen, men vil bli behandlet som søknad om byggetillatelse etter § 93.

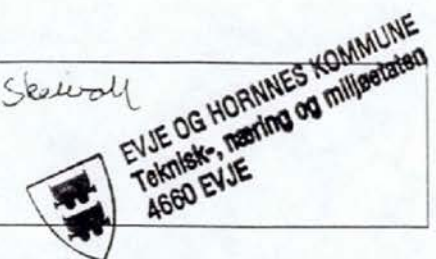
☐ Arbeidet krever dispensasjon fra:

- ☐ Plan og bygningslov
- ☐ Forskriftene
- ☐ Kommuneplanens arealdel
- ☐ Reguleringsplan
- ☐ Disposisjonsplan

Søknaden om dispensasjon etter § 7 i plan og bygningslov kan ikke behandles som melding, men må behandles som byggesøknad etter § 93. Dispensasjon krever at det foreligger særlig grunn. Eventuell grunngeving fra Deres side bes være oss i hende innen 3 uker fra mottak av dette varsel.

☐ Merknader:

Sted Evje	Dato 17.07.98	Stempel/underskrift Dag Skeivoll
☒ Melding sendt: 17/7-98 ☐ Bankgiro sendt:		





Harry Johansen

Bjorland
4735 EVJE

Vår ref:
03/00857-2

Saksbeh:
Olav Morten Heggland
☎ 37 93 23 34

Arkivkode:
72/5

Dato:
30.12.2003

Melding om tiltak - uthus gnr 72 bnr 5

Saksopplysninger

Søknad datert 22.12.03 om tillatelse til oppføring av uthus , bruksareal på 50 m².

Byggested: Gnr 72, bnr 5,
Tiltakshaver: Harry Johansen, Bjorland, 4735 Evje,

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

Bygningssmyndighetenes kommentar

Plangrunnlag og utforming

Meldingssak, jfr. plan- og bygningsloven § 86a

Kommuneplanens arealdel, LNF- område, Sone 1

Ansvarsfordeling

Harry Johansen er ansvarlig for tiltaket

Kontrollplaner/kontrollform

Dokumentert egenkontroll

Postadresse:
Postboks 85
4733 Evje

Telefon: 37 93 23 00
Telefaks: 37 93 23 01

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

Vurdering

Søknaden gjelder uthus til hytte.

Vedtak

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

- Meldinga er gjennomgått og funnen i orden.
- Byggemeldingsgebyr kr 425 ,- betales Evje og Hornnes kommune, jfr. plan- og bygningslovens § 109. Faktura blir ettersendt.

Generelle bestemmelser

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

Med hilsen

Olav Morten Heggland
Olav Morten Heggland
Avdelingsingeniør



Omnes Bygg & anleggsservice

4742 GRENDI

Vår ref:
04/00576-2

Saksbeh:
Olav Morten Heggland
☎37 93 23 34

Arkivkode:
72/5

Dato:
06.07.2004

Søknad om utslippstillatelse, gnr. 72, bnr. 5, Harry Johansen

Saksopplysninger

Søknad datert 09.06.04 om utslippstillatelse hytte.

Byggested: Gnr 72, bnr 5,
Tiltakshaver: Harry Johansen, Bjorland, 4735 Evje ,
Ansvarlig søker: Omnes bygg & anleggsservice, 4742 Grendi

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

Bygningsmyndighetenes kommentar

Plangrunnlag og utforming

Komplett søknad etter Plan- og bygningsloven § 93, med vedlegg

Ansvarsfordeling

Omnes bygg & anleggsservice: SØK, PRO. / KPR Søknad, prosjektering, kontroll
prosjektering av infiltrasjonsanlegg
Ragnar Aas AS: UTF/ KUT Utførelse / kontroll utførelse av infiltrasjonsanlegg

Kontrollplaner/kontrollform

Dokumentert egenkontroll

Postadresse:
Postboks 85
4733 Evje

Telefon: 37 93 23 00
Teleks: 37 93 23 01

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

Vurdering

Denne hytta er enkeltstående, ikke del av hyttefelt. Utslippstillatelse kan derfor vurderes. Det er tatt masseprøve, viser at den er velegna til infiltrasjon. Anlegget er dimensjonert med 2 m3 slamavskiller og grøftelengde på 15 m.

Vedtak

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

- Det gies utslippstillatelse ihht. beskrivelse.
- Slamavskilleren innlemmast i kommunalt tømmeprogram.
- Gebyr for utslippstillatelse kr 1140 ,- betales Evje og Hornnes kommune, jfr. Forurensingsloven § 52 a. Faktura blir ettersendt.

Generelle bestemmelser

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

Med hilsen

Olav Morten Heggland
Olav Morten Heggland
Avdelingsingeniør

Utskrift frå Evje og Hornnes bygningsråds møtebok.

Sak 26/72.

Byggjemelding frå Steinar Thorsen, Kleveland om oppføring av hytte ved Lislevand.

Storleik - grunnflate - av hytte er 48, m².

-0-

Bygningssjefens framlegg til vedtak: Då det ikkje ligg føre disposisjonsplan for området må søknaden bli å avslå.

Jfr. punkt 1 i vedtekt til § 82 i bygningslova.

Bygningssjefens framlegg ikkje vedtatt.

Hviss det skal byggjast fleire hytter på eigedomen må disposisjonsplan føreliggje. Hvis det er berre denne hytta kan det søkjast om dispensasjon til fylkesmannen via bygningsrådet.

Evje, 18. april 1972.

Rett utskrift:

A. Mortensen
A. Mortensen.

Over til fylkesmannen til uttale.

Evje, 3/5 -72.

Abel Liland
Abel Liland.

16/8 - 72 bli saka sendt over til helserådet. A.L.

Jur 295/72

Utskrift

av Evje og Hornnes helseråds møtebok.

År 19 72 den 9 oktober ble møte holdt i Evje og Hornnes helseråd.

Til stede var ordføreren og samtlige 8 medlemmer med unntak av A. Liland.

Det ble behandlet som

Sak nr. 24/ 19 72 :

Søknad fra Steinar Thorsen, Kleveland om dispensasjon fra vedtektene til bygningslovens paragraf 82 for oppføring av hytte på Kleveland. Der forelå uttalelse fra fylkets utbyggingsavdeling. Der må nyttes do med kompostteringslatrine. Avløpsvann fra vask må ledes minimum 50 m. fra bekken og innfiltreres i grunnen efter anvisning fra kom.ing.kontoret. Vannforsyningen ordnes med brønn som er sikret mot forurensning.

Enstemmig vedtak:

Saken tilbakesendes bygningsrådet i det man henviser til ovenstående betingelser.

Rett utskrift av møteboken attesteres.

A. Rasmussen

Evje den 21/10 - 72.

Gjenpart sendt:

Herr Fylkeslegen i Aust-Agder, 4800 Arendal.

Evje og Hornnes bygningsråd, 4660 Evje.

Evje og Hornnes kommune, 4660 Evje.

25/10 -72 blei det sendt ein fotostatkopi av dette skriv samt eit sett dok. til Steinar Thorsen, Kleveland Evje. A.L.

EVJE OG HORNNES KOMMUNE Teknisk-, næring- og miljøetaten		Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak.	
Reg.nr.	Saksbeh.		
04/576	GMH		
Til kommune:		Evje og Hornnes kommune	
24.01.2005		Vedlegg nr.: G-	
TNM		Kommunens saksnr.:	
Evjemoen		Kontrollerklæring for <i>prosjektering</i> sendes inn	
Ark.kode P	gm. 72/5	som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad	
Ark.kode S	4735 Evje	om igangsettingstillatelse.	
J.nr. 281/05	Dok.nr. 003	Kontrollerklæring for <i>utførelse</i> sendes inn som	
Kassasjon		vedlegg til anmodning om midlertidig	
		bruksstillatelse eller ferdigattest.	

Erklæringen gjelder: INFILTRASJONSANLEGG FOR HARRY JOHANSEN				
Eiendom / byggested:	Gnr.: 72	Bnr.: 5	Festnr.:	Seksjonsnr.:
	Adresse: Bjorland		Postnr.: 4735	Poststed: Evje
Foretak				
Foretak: Rørlegger Ragnar Aas AS			Organisasjonsnr.: 945530006	
Adresse: Sladdhaugen			Postnr.: 4735	Poststed: Evje
Tlf.: 37930185	Mobil: 951 55 496	Fax.: 37931495	E-post:	
Kontaktperson: Pål Aas				

Ansvarlig kontrollerendes fagområder knyttet til tiltaket:
UTF / KUT - infiltrasjonsanlegg

Bekreftelser:			
Det bekreftes at kontrollen er utført i h.h.t. søknad om ansvarsrett:	av dato	04.06.04	Og kontrollplanen
Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter			
Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger:	SJEKKLISTER		

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering:	
☐	Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

96

Erklæring og underskrift		
Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i Plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.		
Foretakets navn: Rørlegger Ragnar Aas AS		Underskrift: 
Sted: Evje	Dato: 18.01.04	
Gjentas med blokkbokstaver:		PÅL AAS

97



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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Arendalsvegen 1026
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