

An aerial photograph of a farm property. On the left is a two-story yellow house with a brown tiled roof and a small porch. In the center and right are two red barns with black roofs. A gravel driveway curves through the property. The background is a dense forest of tall trees.

aktiv.

Moivegen 30, 4737 HORNNES

**Moisund! Innholdsrikt småbruk på
631,3 daa. 2 våningshus og
garasje.**



Eiendomsmegler MNEF

Tommy Svendsen

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 500 000,-
Omkostn.: Kr 163 890,-
Total ink omk.: Kr 6 663 890,-
Selger: Øystein Moi

Salgsobjekt: Småbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1964
BRA-i/BRA Total 473/519 kvm
Tomtstr.: 631300 kvm
Soverom: 5
Antall rom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 24, bnr. 5
Gnr. 24, bnr. 32
Oppdragsnr.: 1408250282

Moisund! Innholdsrikt småbruk på 631,3 daa. 2 våningshus og garasje.

Moivegen 28 og 30 er en innholdsrik eiendom i naturskjønne omgivelser på Moisund i Evje og Hornnes. Eiendommen består av to våningshus og garasje. Hovedhuset er et arkitekttegnet bolighus fra 1964, med romslig planløsning over tre plan, inkludert flere soverom, store oppholdsrom, kjøkken med spise plass og gode lagringsmuligheter. Den røde fritidsboligen fra 1991 (Lyngdalshytta) fremstår som et hyggelig og velholdt supplement. Begge boligene holder god standard.

Eiendommen består av ca. 631 daa fordelt på fulldyrka jord, beite, produktiv skog og øvrige arealer. Det er gode muligheter for dyrehold, og like utenfor døra er det jaktrettigheter på små- og storvilt. Medfølger også fiskerett i Otra. Herfra er det kort avstand til Evje.

Eiendommen er konsesjonspliktig, med bo- og driveplikt



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	54
Tilstandsrapport	71
Egenerklæring	115
Nabolagsprofil	123
Forbrukerinformasjon	186
Budskjema	187

Plantegning hovedetasje...

1. etasje



Ikke Målbar Tegning. Denne Er Kun Til Illustrasjon, Og Kan Inneholde Feil.



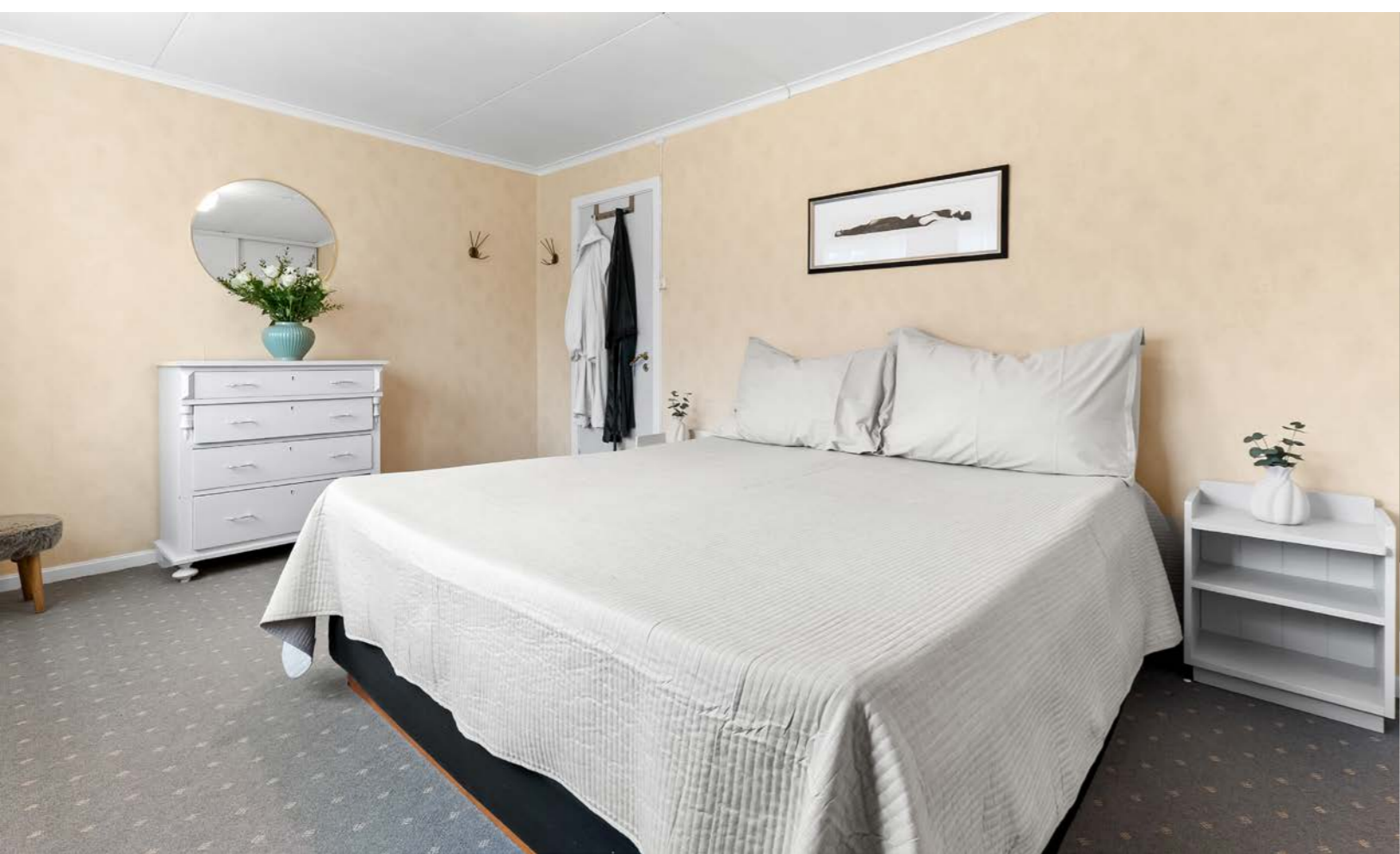
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

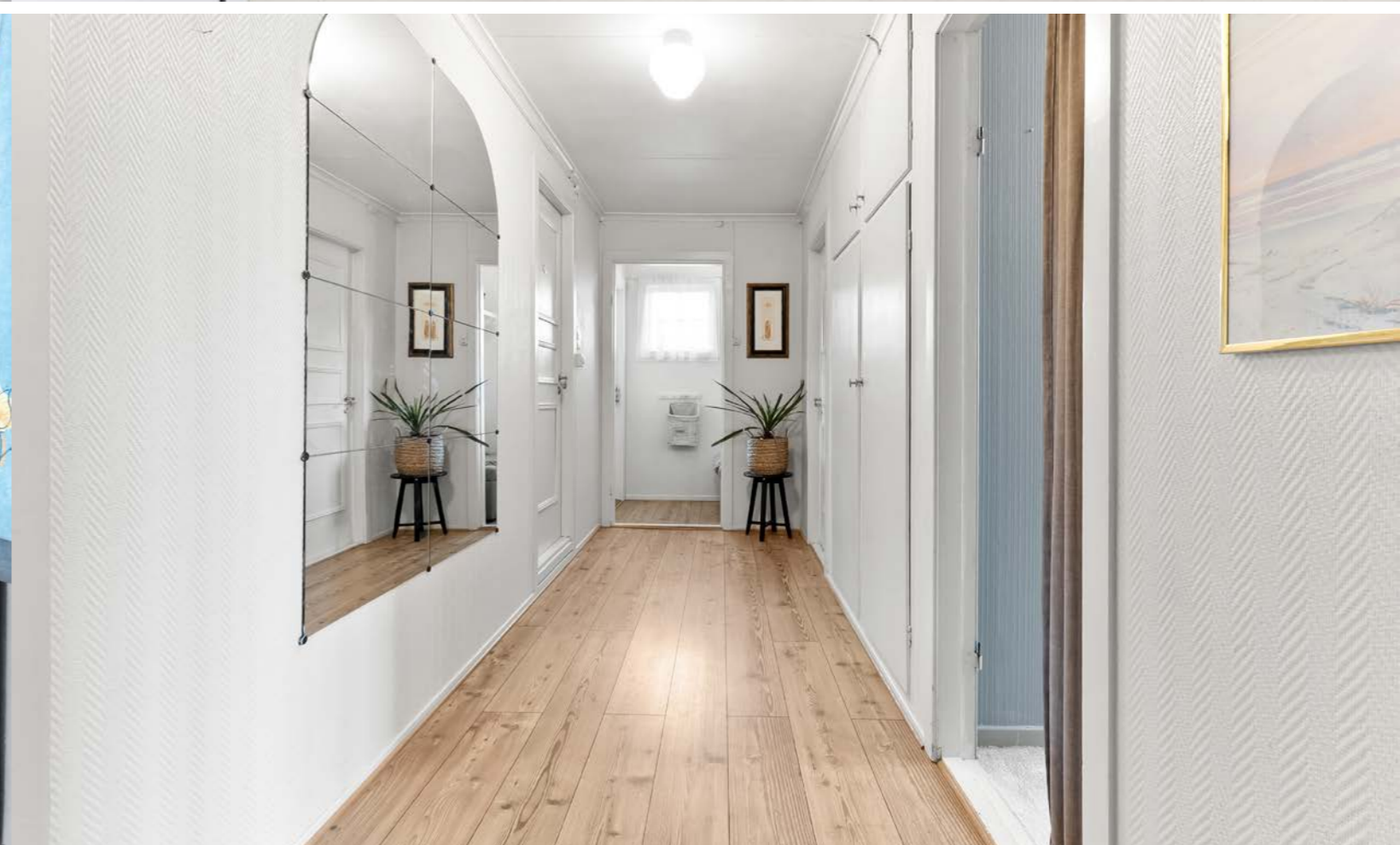


God plass til langbord i spisestuen.









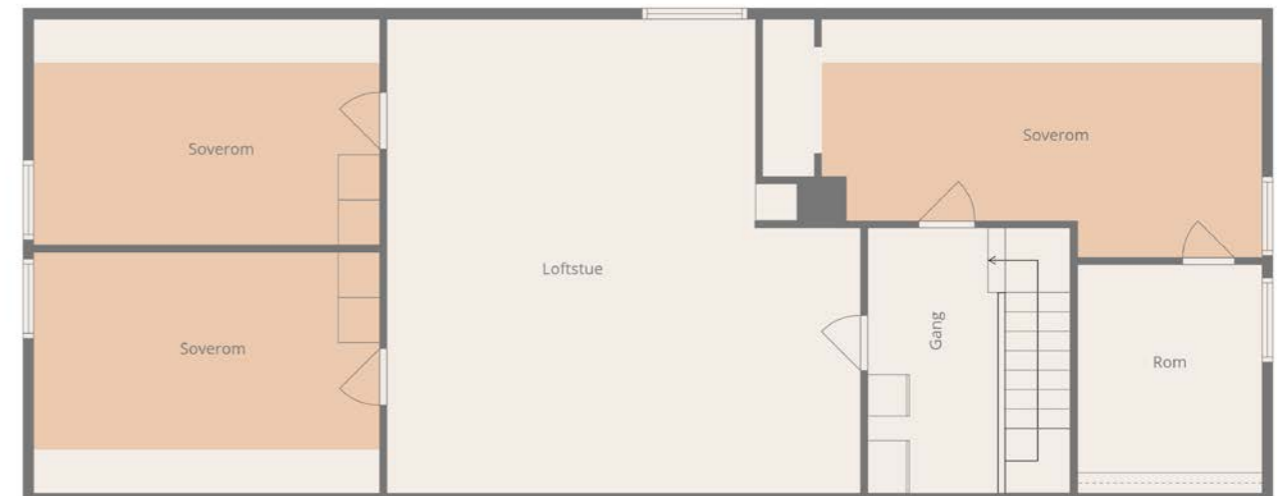






Plantegning loft..

2. etasje



Ikke Måltar Tegning. Denne Er Kun Til Illustrasjon, Og Kan Inneholde Feil.

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



Stor loftstue



Plantegning kjeller..

U. etasje

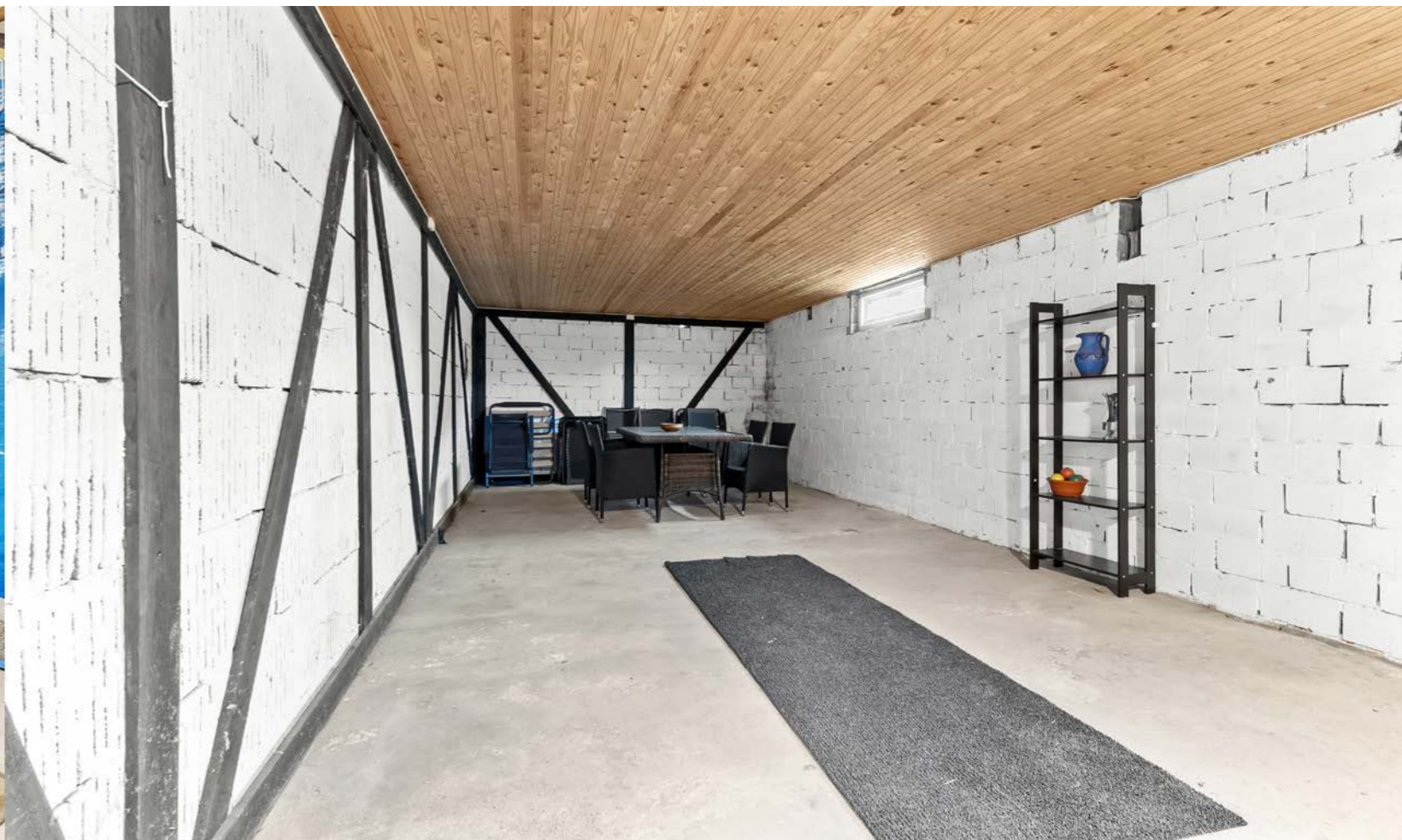


Ikke Måltar Tegning, Denne Er Kun Til Illustrasjon, Og Kan Inneholde Feil.

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



Uinnredet kjeller med god lagringsplass.







Lyngdalshytte fra 1991



Plantegning...

1. etasje



Ikke Måltar Tegning. Denne Er Kun Til Illustrasjon, Og Kan Inneholde Feil.

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



Plass til spisebord like ved kjøkkenet.













Arkitekttegnet bolig








Moivegen 28 og 30. Foto Mats Åmland.





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: 473 kvm

BRA - e: 46 kvm

BRA totalt: 519 kvm

TBA: 67 kvm

Våningshus

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 137 kvm Lagerrom, lagerrom 2

1. etasje

BRA-i: 141 kvm Vindfang/trappegang., gang, trapperom, stue, spisestue, kjøkken, bad, vaskerom, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3

2. etasje

BRA-i: 115 kvm Loftstue, gang, garderobe, soverom, soverom 2, soverom 3

TBA fordelt på etasje

1. etasje

38 kvm Vindfang, gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, bod, bod 2

Våningshus (Kårbolig)

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 80 kvm

TBA fordelt på etasje

1. etasje

29 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 46 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rombenevnelser ovenfor er basert på dagens bruk, og gjenspeiler ikke godkjente tegninger. Se punkt om ferdigattest/brukstillatelse for nærmere beskrivelse av lovligheter.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

631300 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen består av Moivegen 28 og Moivegen 30. På eiendommene er det to våningshus samt garasje.

Like ved bygningene er det flotte jorder med mulighet for dyrehold og jaktrettigheter på små og storvilt.

En del av eiendommen ligger nede ved Sandbekk boligfelt.

Eiendommen består av gnr. 24 bnr. 5 og 32.

Eiendommen inneholder totalt 7 teiger som består av: Fulldyrka jord: 22,4 daa. Innmarksbeite: 13,2 daa.

Produktiv skog: 558,7 daa. Annet markslag: 25,3 daa. Bebygd/ vann: 11,7 daa. Totalt: 631,3 daa.

Beliggenhet

Moisund er ei rolig grend sør i Evje og Hornnes kommune, som ligger naturskjønt langs Otra.

Til Evje sentrum er det ca. 11 km hvor det finnes dagligvarebutikker, kaféer og øvrige tjenester.

Nærmeste barneskole og barnehage ligger i Hornnes: Hornnes barneskule og Hornnes barnehage, bare noen få minutters kjøring unna. I Evje finnes også Evje barneskule, Evje

ungdomsskule samt flere barnehager.

Til Kristiansand er det rundt 50 km.

Adkomst

Fra Evje sentrum: Følg Setesdalsvegen sørover til Moisund.

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

BARNEHAGER:

Hornes barnehage

Oddeskogen barnehage

Babuschka barnehage AS

SKOLER:

Hornes barneskule

Evje barneskule

Evje Ungdomsskule

Offentlig kommunikasjon

Offentlig transport går via buss langs riksvei 9, med forbindelser nordover til Evje og sørover mot Kristiansand.

Bygningssakkyndig

Torleif Fjellestad

Type rapport

Boligsalgsrapport

Byggemåte

VÅNINGSHUS:

Støpte gulv med overliggende flytende parkettgulv. Taktekingen er av betongtakstein type enkelkrum i fra byggeåret. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bord som undertak. Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har stående bordkledning av under og påbord. Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpte gulv i grovkjeller.

VÅNINGSHUS (KÅRBOLIG):

Taktekingen er av pappshingel. Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har liggende bordkledning av type dobbelfals. Støpte gulv med overliggende flytende parkettgulv. 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, TG 3 og TG IU.

VÅNINGSHUS:

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Taktekking:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke

foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Lokal utbedring må utføres. En må beregne å bytte undertekking med sløyfer og lekter når taksteinen skal byttes.

Nedløp og beslag:

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

• Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Utskiftning av noe blikk på vannbord bør beregnes.

Utvendig veggkonstruksjon:

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er avvik:

Konsekvens/tiltak:

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

• Tiltak:

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

Takkonstruksjon/Loft:

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak:

• Lufting/ventilering bør forbedres. Isolasjonen er klemt helt opp til undertaket ved isolerte skråtak flere plasser. Eldre lekkasje ved ene pipe

Vinduer - 1:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. En god del vedlikehold må beregnes på denne type vinduer med enkelte utskiftninger på noe sikt. Slitasje på utvendig karm og ramme. Dette gjelder spesielt på de mest værutsatte steder.

Utvendige trapper:

Vurdering av avvik:

• Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak:

• Andre tiltak:

Noe vedlikehold/oppgraderinger av kjellertrapp bør beregnes. Trapp til terrasse. Eldre utvendig støpt kjellertrapp. Utvendig kjellertrapp bærer noe preg av slitasje og elde.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

hovedetasjen og gang ved soveromsfløy.

Pipe og ildsted:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Rom Under Terreng:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er viktig at ikke grunnmur blir foret ut og lukket inne før årsaken til noe fuktighet er blitt utbedret. Fungerer med dagens bruk som en grovkjeller. Fuktvandring og eldre fuktmerker Saltutslag på støpte gulv. Det var ikke vanlig med fuktsperre (plast under fundamenter og gulvstøp i denne byggeperioden som gjør at det alltid vil kunne komme opp noe jordfuktighet i fra grunnen. Noe fuktvandring ble registrert ved søk direkte på støpte gulv og nedre del av grunnmur. Er også en del fuktmerker og salutslag på grunnmur og støpte gulv.

Vannledninger:

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

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

Konsekvens/tiltak:

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

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden

anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. Gjelder eldre avløpsrør i kjellergulvet.

Fuktsikring og drenering:

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

• Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Grunnmur og fundamenter:

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak:

• Andre tiltak:

Følg med på om det skulle være noen bevegelser i denne sprekken. Skulle det være det må tiltak vurderes.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Våtrom > Hoved > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Våtrom > Hoved > Vaskerom > Overflater Gulv:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avviket. Noe misfarging på belegget.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er

passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Våtrom > Hoved > Vaskerom > Ventilasjon:

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak:

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

Spesialrom > Hoved > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:

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

Konsekvens/tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Forhold som har fått TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Vinduer - 1 - 2:

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduet må beregnes og skiftes ut i sin helhet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

VÅNINGSHUS (KÅRBOLIG):

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE

TILTAK:

Nedløp og beslag:

Vurdering av avvik:

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

Utvendig veggkonstruksjon:

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Takkonstruksjon/Loft:

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Luftespalter ute mot gesimser er presset opp til undertaket av isolasjonen flere plasser.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Anbefaler at luftespalter blir åpnet opp med en lekte på midten som vil forbedre luftsirkulasjonen betaktelig.

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.

Vannledninger:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Avløpsrør:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Varmtvannstank:

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak:

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

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Våtrom > Hoved > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe

som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger

og gulv og fuktskader.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Våtrom > Hoved > Bad/vaskerom > Ventilasjon:

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak:

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 1987.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Thorvald Haaverstad (rørlegger), A & O Langeland (elektriker), Kaj Torndahl (murer og fliselegger), 2001

Beskrivelse: Bytta alt av vannrør. Nytt elektrisk opplegg. Alt av sanitæranlegg bytta ut. Montert boblebad. Lagt fliser på gulv og vegg

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Firmanavn: Smeland Byggservice, 2021

Beskrivelse: Lekkasje fra tak på kårbolig (Moivegen

28)

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Smeland Byggservice og Flatebygg v/ Jokelid, 2016

Beskrivelse: Skifta kledning austvegg (Moivegen 30), Skifta vindu vest og aust (Moivegen 30), Nye inngangsdører montert, Nye kjellervindu/kjellerdør montert, Ny terrasse/mot sør - bygd sjølve

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Ja

Beskrivelse: Enkelte vindu mot sør (Moivegen 30) bør skiftes

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Ny terrasse mot sør, Lagt nytt dekke av tre på eksisterende betongtrapp

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

Ja

Beskrivelse: Fuktinntrenging i kjeller (nedløpsvann fra takrenner) - Moivegen 30

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Ja

Beskrivelse: Se beskr. ovenfor. Ikkje skade (som eg kjenner til) - berre fukt på innvendig betong/mur/vegg

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Utvendige dreneringsrør som hindrer vanninntrenging i kjeller

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

Ja

Firmanavn: Thorvald Haaverstad, rørlegger, 2014

Beskrivelse: Dårlig vannkvalitet, Dårlig avløp.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Thorvald Haaverstad, rørlegger

Beskrivelse av arbeidet: Grunnboring etter vann (100 m i fjell) Ny vannforsyning er felles for Moivegen 28 / 30

Lagt heilt nytt avløp / kloakk / spredegrøfter (Moivegen 30)

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Har du opplevd at dette har vært ustabil? Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Thomassen Mur - Søgne / Krs, 2019

Beskrivelse: Montert ny vedovn i stua (Moivegen 30)

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Evje Elektriske, 2021

Beskrivelse: Lagt ny kabel fra mellom garasje - og Moivegen 30 for installasjon av el-billader i garasjen

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Ny bolig / kårbolig oppført (Moivegen 28) - 1991, Ny garasje oppført 2020

Det er foretatt oppgradering / delvis ombygging av kjøkken, bad, vaskerom og toalett ved overtakelse i 87 / 88.

Dette er endra i forh. til originaltegninger

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Kårbolig - Moivegen 28

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

Ja

Beskrivelse: Kårbolig - Moivegen 28

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Ei gang - tidleg på 90-talet, Fekk den gong beskjed frå kommunen om at alt ok

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Velkommen til Moivegen 28 og 30!

Innholdsrik og attraktiv landbrukseiendom i landlige omgivelser på Moisund i Evje og Hornnes kommune. Eiendommen består av to selvstendige våningshus samt garasje, og byr på gode muligheter både for bolig, fritid og eventuell landbruksdrift.

Det gule våningshuset fra 1964 er arkitekttegnet av Berent A. Moe og fremstår som en romslig og funksjonell bolig over flere plan. Hovedetasjen inneholder et innbydende inngangsparti med trapp til loftet, kontor/disponibelt rom, to gode soverom hvorav hovedsoverommet har skyvedørsgarderobe, samt en stor og hyggelig stue med vedovn og varmpumpe. Herfra er det tofløyet dør videre til en romslig spisestue med plass til langbord og egen peis. Kjøkkenet er stort og praktisk med stilren innredning og integrert komfyr, og har god plass til spisebord. Videre finner man et flislagt bad/wc utstyrt med dusjkabinett, dobbel servant, badekar, toalett og bidé, et separat toalettrom samt en romslig grovinngang/vaskerom med gode oppbevaringsmuligheter.

Loftet byr på en loftsgang med disponibelt rom, en stor loftstue og hele tre soverom av god størrelse. Kjelleren er uinnredet og inneholder to store lagerrom, noe som gir gode lagringsmuligheter.

Den røde fritidsboligen, av typen «Lyngdalshytta» fra 1991, fremstår som et koselig og velholdt supplement til hovedhuset. Begge boligene holder gjennomgående god standard og er godt vedlikeholdt.

Eiendommen omfatter Moivegen 28 og 30 (gnr. 24, bnr. 5 og 32) og består av totalt syv teiger med et samlet areal på ca. 631,3 dekar. Arealfordelingen inkluderer fulldyrka jord (22,4 daa), innmarksbeite (13,2 daa), produktiv skog (558,7 daa), annet markslag (25,3 daa) samt bebygd areal/vann (11,7 daa). Like ved bygningene ligger flotte jorder med mulighet for dyrehold. Det er også rettigheter for småviltjakt - og storviltjakt like utenfor døra. Det er fiskemuligheter/ fiskerett i Otra.

Fra eiendommen er det kort vei til både natur og nødvendige servicetilbud. Det er ca. 8–10 km til Evje sentrum, hvor man finner dagligvarebutikker, caféer og øvrige tjenester. Nærmeste barnehage og barneskole ligger i Hornnes, kun få minutters kjøring unna, og i Evje finnes også ungdomsskole og flere barnehager.

Eiendommen er konsesjonspliktig med bo- og driveplikt.

Standard

Eiendommen består av 2 våningshus og garasje. Det gule våningshuset er fra 1964 og arkitekttegnet av Berent A. Moe. Den røde fritidsboligen er av typen "Lyngdalshytta" og er fra 1991. Begge boligene fremstår som godt vedlikeholdt og holder god standard.

VÅNINGSHUS: GUL:

Hovedetasje:

Entre/ gang:

Inngangsparti med trapp til loft.

Kontor:

Disponibelt rom

Soverom 1:

Stort hovedsoverom med skyvedørsgarderobe.

Soverom 2:

Soverommet har god størrelse.

Stue:

Stor og koselig stue med vedovn og varmpumpe. Det er tofløyet dør videre inn til spisestue.

Spisestue:

I spisestuen er det plass til langbord. Her er også en peis.

Bad/ wc:

Stort flislagt bad/ wc med dusjkabinett, dobbel servant, badekar, toalett og bide.

Kjøkken:

Stort og praktisk kjøkken med plass til spisebord. Stilren innredning med integrert komfyr.

Toalettrom:
Like ved vaskerom/ grovninggangen er det et praktisk toalettrom.

Grovninggang/ vaskerom:
Stort vaskerom med god lagringsplass.

Loft:
Loftsgang.
Loftsgang med disponibelt rom.

Loftstue:
Stor loftstue.

Soverom 1:
Soverommet har god størrelse.

Soverom 2:
Soverommet har god størrelse.

Soverom 3:
Soverommet har god størrelse

Kjeller:
Kjelleren er uinnredet og har to store lagerrom.

Innvendige overflater:
Gulv: Parkett, teppe og gulvbelegg.
Himling: Malte himlingsplater og malte slette.
Vegger: Malte slette, tapet, panel og malt panel.
Bad/ wc: Flislagt gulv og vegger. Malte plater i himling.
Vaskerom: Malt glassfibertapet på vegger og malte plater i himling. Gulvet har vinylbelegg.

VÅNINGSHUS (KÅRBOLIG) RØD:
Her er alt på ett plan og inneholder:
Entre/ gang:
Praktisk inngangsparti med bod.

Bad/ vaskerom:
Badet har god størrelse og inneholder servant, dusjkabinett, toalett, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Soverom 1:
Stort hovedsoverom

Soverom 2:
Soverommet har god størrelse.

Stue:
Romslig stue med utgang til terrasse. God plass til sofagruppe m.m. Vedovn for oppvarming.

Kjøkken:
Kjøkken med plass for komfyr og kjøleskap. Like ved er det mulighet for spisebord.

Innvendige overflater:
Gulv: Parkett, gulvbelegg og teppe.
Himling/vegger: Malt/beiset panel.
De fleste overflater har normal slitasje ut fra alder på disse.
Bad/ vaskerom: Beiset panel på vegger og i himling.
Gulvet er flislagt.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som

skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

Det er god plass til parkering på egen tomt og i dobbel garasje.

Solforhold

Eiendommen har gode solforhold.

Forsikringselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Strøm, varmepumpe og vedfyring.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 500 000

Omkostninger kjøper

6 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

162 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

163 890 (Omkostninger totalt)

180 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

183 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 663 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 680 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 683 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 9 836 for år 2024

Informasjon om kommunale avgifter

Fakturert beløp i 2024

Feiing: 906,00 kr

Renovasjon: 4 870,00 kr

Slam: 4 060,00 kr

Sum: 9 836,00 kr

Formuesverdi primærbolig

Kr 507 464 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Det kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 24, bruksnummer 5 i Evje og Hornnes kommune. Gårdsnummer 24, bruksnummer 32 i Evje og Hornnes kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest for oppføring av garasje datert 11.03.2021

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Eiendommen er tilknyttet privat vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse

Følger reguleringsplan Trollbakkane Nord B8_2 (plan-ID 201111), som er en detaljregulering for boligbebyggelse. Eiendommen omfattes også av reguleringsplan Trollbakkane boligfelt - Moisund (plan-ID 201104), reguleringsplan Moisund elvebredd (plan-ID 200401) og reguleringsplan Sandbekk (plan-ID 197510).. 30.03.2012

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan Evje og Hornnes 2020-2030, ikrafttredelse

27.02.2020. Et delareal på 10 077 m² er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

Eiendommen berøres av hensynssone H730 for båndlegging etter lov om kulturminner og H530 for hensyn friluftsliv, i henhold til kommuneplanen.

Se for øvrig kart og reguleringsbestemmelser fra kommunen i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt.

Verneklasse/SEFRAK

Det ligger et fredet kulturminner på eiendommen Vorehei i Hornes: Arkeologisk minne og gravminne.

Legalpant

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

Boplikt

Det er bo- og driveplikt på eiendommen.

Driveplikt

Driveplikt: Eiendommen omfatter ca. 23 dekar jordbruksareal. Det hviler en lovbestemt driveplikt på eiendommen i henhold til jordlova § 8. Dette innebærer at eier må sørge for at jorda blir drevet, enten ved å drive arealet selv eller ved å leie det ut som tilleggsjord til andre aktive landbrukere i nærheten. Ved utleie må det foreligge skriftlig avtale med varighet på minst 10 år. Kjøper overtar ansvaret for at driveplikten overholdes fra overtakelsesdato.

Konsesjon

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

Odelsrett

Det hviler odel på eiendommen. Alle kjente odelsberettigede har fraskrevet seg odelsretten.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med megler. (Tidligst overtagelse er 1 okt 2026)
Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmeldokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Kr 7 500 Oppgjørsvederlag

Kr 18 750 Tilretteleggingsgebyr

Kr 2 500 Visninger per stk.

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

Alle priser er inkl.mva..

Ansvarlig megler

Tommy Svendsen

Eiendomsmegler MNEF

tommy.svendsen@aktiv.no

Tlf: 464 32 223

Ansvarlig megler bistås av

Tommy Svendsen

Eiendomsmegler MNEF

tommy.svendsen@aktiv.no

Tlf: 464 32 223

Leiv Strand Hompland

Backoffice / Eiendomsmegler

leiv.hompland@aktiv.no

Tlf: 917 11 377

Oppdragstaker

Sør-Vest Megleren AS, organisasjonsnummer

914747929

Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal

Salgsoppgavedato

24.04.2026

Tilstandsrapport

📍 Moivegen 30 , 4737 HORNNES

🏠 EVJE OG HORNNES kommune

gnr. 24, bnr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 519 m² BRA-i: 473 m²



Befaringsdato: 19.03.2026

Rapportdato: 24.03.2026

Oppdragsnr.: 20127-1946

Eiendomsverdi ref nr: ZR3358

Autorisert foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad

Sertifisert Takstingeniør: Torleif Fjellestad

Vår ref: Øystein Moi



NITO



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

Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

Er et enmannsforetak som ble etablert i 1994 og jobbet som byggmester frem til 2005.

Gikk Teknisk fagskole på midten av 80- tallet og tok senere takstutdanningen gjennom Nito takst systemet i 2005.

Har jobbet på fulltid som takstmann siden 2006 og det har for det meste gått i utarbeidelse av tilstandsrapporter.

Etter 20 år som takstmann har jeg nå valgt å trappe ned på oppdragsmengden.

Er nå medlem av et takstnettverk for takstmenn som er tilknyttet Nito, hvor vi har en helgesamling vår og høst med

kometansehevende foredrag/kurs og nettverksbygging

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



Rapportansvarlig



Torleif Fjellestad

torl-fj@online.no

900 65 203

NITO

Moivegen 30 , 4737 HORNNES

Gnr 24 - Bnr 5

4219 EVJE OG HORNNES

Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad

Rådhusgt 21B

4614 KRISTIANSAND S

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20127-1946

Befaringsdato: 19.03.2026

Side: 3 av 43

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Våningshus - Byggeår: 1964

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein type enkelkrum i fra byggeåret. Taket er besikket fra bakkenivå. Takrenner har blitt byttet og er funnet i bra stand. Pipe og luftehatt er helbeslått. Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har stående bordkledning av under og påbord. Ene endeveggen med gavlvegg er blitt kledd på nytt og har lufting i mot grunnmur. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bord som undertak. Knekott på sidene og øverste kaldtloft ble vurdert i fra en inspeksjonsluke på loftstue. Nyere sidehengslet vinduer med midtstolpe og utvendige løse sprosler på loftet og begge endevegger i hovedetasjen. Mindre kjellervinduer er også blitt skiftet. Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på disse vinduer. Bygningen har noen eldre trevinduer med koblet glass i fra byggeåret som er sidehengslet. Et er eldre takvindu i fra byggeåret på loftstue. Flere nyere ytterdører med glass i hovedetasjen, nyere ytterdør i kjeller og en nyere balkongdør med lav brystning som trenger noen mindre justeringer. Større terrasse ut i fra stue med tilhørende rekkverk og en overbygget svalgang ved inngangsparti. Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på disse. Nyere trapp til terrasse med tilhørende rekkverk og en eldre noe slitt støpt kjellertrapp.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Gulv: Parkett, teppe og gulvbelegg. Himling: Malte himlingsplater og malte slette. Vegger: Malte slette, tapet, panel og malt panel. De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpte gulv i grovkjeller. Eldre opprinnelig teglsteinspipe med en sotluke i grovkjeller. Eldre vedovner på loftet og i grovkjeller. Nyere vedovn i stue og en åpenpeis i spisestue. Hulltaking er ikke foretatt i grovkjeller, da det kun er synlig grunnmur og ingen utforede vegger. Eldre trapp med tette opptrinn til loftet og en enkel bratt kjellertrapp. Innerdører av forskjellige typer og årganger er funnet i bra stand ut i fra alder.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad: Bygget opp på nytt i 2001. Veggene har fliser og malte plater i himling. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Smøremembran med ukjent utførelse og det er to sluker i rommet. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar. Det er elektrisk styrt vifte med direkte utkast i ytterveggen og en ventil i himling med naturlig avtrekk. Hulltaking er foretatt fra benkeskap på kjøkken, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 10,2 vektprosent.

Vaskerom: Noe eldre overflater. Malt glassfibertapet på vegger og malte plater i himling. Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har elektriske varmekabler. Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og det er to sluker i rommet. Rommet har innredning med nedfelt vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering ved hjelp av en ventil i ytterveggen. Hulltaking er foretatt i vegg i trapperom til kjeller, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 11.00 vektprosent.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Gulvbelegg, malte store himlingsplater, malt glassfibertapet og malte fliser over kjøkkenbenken. Innredningen er blitt oppgradert med nyere fronter og benkeplater. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom: Malt glassfibertapet, gulvbelegg og malte himlingsplater. Innredning og vvs utstyr er funnet i bra stand.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med åpne koblinger i grovkjeller uten fordelerskap. Det er avløpsrør av plast til kjellergulvet. Eldre avløpsrør i kjellergulvet ut til septiktank. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert varmepumpe i stue. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i grovkjeller. Sikringsskapet er plassert i loftet og er blitt oppgradert med automatsikringer med merkede kurser. Det meste av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Sandgrunn. Dreneringen er i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering. Grunnmur er murt opp av sementsteinsblokker og er synlig innvendig i grovkjeller. Svak skrånede tomt i rundt boligen. Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er septiktank med overløp til spredegrøfter. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er privat grunnboret brønn som deles med kårboligen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Er noen avvik med tanke på sikkerhet og helse.

Våningshus (Kårbolig) - Byggeår: 1991

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel og ble fornyet for en par år siden. Taket er besikket fra bakkenivå. Kan se noe fargeforskjell på tekkingen nær møne. Eldre takrenner med tilhørende deler av plast fra byggeåret. Pipe er blitt helbeslått over tak. Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har liggende

Beskrivelse av eiendommen

bordkledning av type dobbelfals.
De fleste vinduer er av type toppsving og noen større i stue med fast karm. Alle vinduer er fra byggeåret og har utvendige løse sprosser. Vinduer er funnet i bra stand og trenger vanlig normalt vedlikehold ut i fra alder.
Hoveddør med glass og en balkongdør med middels høy brystning. Større veranda/terrasse på to sider av boligen med rekkverk. Normalt vedlikehold må beregnes på terrasse med tilhørende deler.

INNENDIG [Gå til side](#)

Gulv: Parkett, gulvbelegg og teppe.
Himling/vegger: Malt/beiset panel.
De fleste overflater har normal slitasje ut fra alder på disse.

Støpte gulv med overliggende flytende parkettgulv.
Ingen vesentlige høydeforskjeller ble registrert ved hjelp av en lasermåler.
Boligen har elementpipe med en vedovn i stue og sotluke.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører med tre spegler og enkelte av dørene er blitt malt i ettertid.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom:
Overflater i fra byggeåret.
Beiset panel på vegger og i himling.
Gulvet er flislagt med oppkantflis og har elektriske varmekabler.
Ukjent tettesjikt/membran i fra byggeåret og det er to sluker i rommet.
Rommet har innredning med nedfelt servant, vaskekum, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering ved hjelp av en ventil i ytterveggen.
Fuktmåling er foretatt i åpen vegg mot bod, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 7,8 vektprosent.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Gulvbelegg, malt panel på vegger og himling.
Eldre innredning med fylling fronter type hvit er funnet i bra stand ut i fra alder.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe til bad/vaskerom. Nyere plastrør til kjøkken.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i ene boden.
Sikringsskapet er plassert i vindfang og har merkede kurser. Det meste av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Sandgrunn.
Drenering er ikke synlig for vurdering. Ingen deler av selve boligen ligger under terreng.
Fundamentert ved hjelp av en ringmur med støpt plate.
Svak skråned tomt i rundt selve boligen.
Utvendige avløpsrør er av plast og det er septiktank med overløp til spredegrøfter. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er

privat grunnboret brønn som deles med hovedhuset.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Noen mindre avvik ble registrert i forhold til dagens forskrifter.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Garasje

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

Våningshus (Kårbolig)

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

Våningshus

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

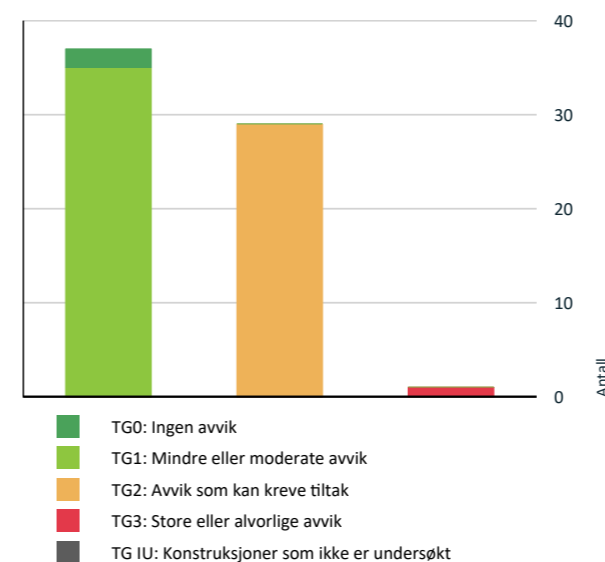
Hovedetasje: Inntegnet kontor er omkjort til et vaskerom og et toalettrom. Opprinnelig bad er slått i sammen med vaskerom og toalettrom.

Loft: Tørkeloft er nå en innredet loftstue og er laget til et garderobesrom på det største soverommet.

Kjeller: Hele kjeller er utgravd til en grovkjeller.

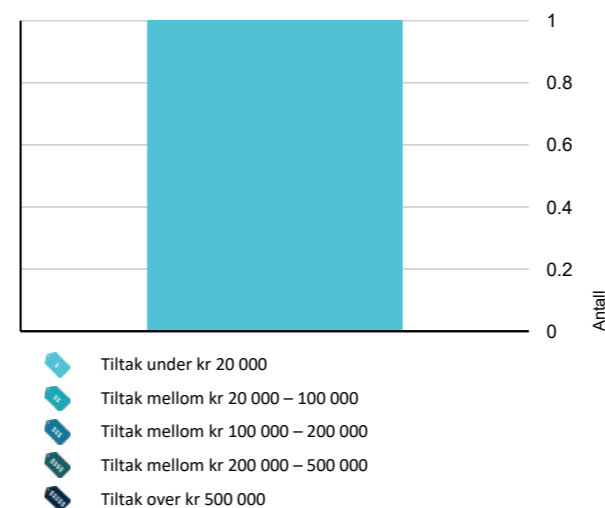
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus (Kårbolig)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hoved > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hoved > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer - 1 - 2 [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Vinduer - 1	Gå til side
! Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Våtrom > Hoved > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Hoved > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Hoved > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Hoved > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
! Spesialrom > Hoved > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS (KÅRBOLIG)



Byggeår
1991

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel og ble fornyet for en par år siden. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Kan se noe fargeforsjell på tekkingen nær møne.



Deler av taktekkingen.

! TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Eldre takrenner med tilhørende deler av plast fra byggeåret. Pipe er blitt helbeslått over tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Eldre plastrenner i fra byggeåret.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har liggende bordkledning av type dobbelfals.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.



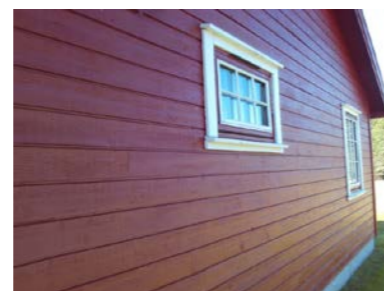
Deler av ene fasaden.



Kledning med tilhørende belistninger



Noe lite tilgang på luft ved ringmur



Ende fasade.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Tilstandsrapport

Luftespalter ute mot gesimser er presset opp til undertaket av isolasjonen flere plasser.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Anbefaler at luftespalter blir åpnet opp med en lekte på midten som vil forbedre luftsirkulasjonen betaktelig.



Deler av kaldtloftet.



Ferdigproduserte takstoler.



Noe blåved på undertaket enkelte steder.



Luftespalter i gesimser/takutstikk

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

De fleste vinduer er av type toppsving og noen større i stue med fast karm. Alle vinduer er fra byggeåret og har utvendige løse sprosser. Vinduer er funnet i bra stand og trenger vanlig normalt vedlikehold ut i fra alder.



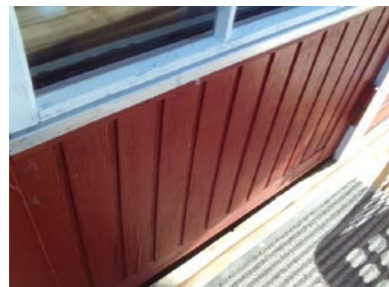
Vinduer har kun normal slitasje utvendig

TG 1 Dører

Beskrivelse

Hoveddør med glass og en balkongdør med middels høy brystning.

Tilstandsrapport

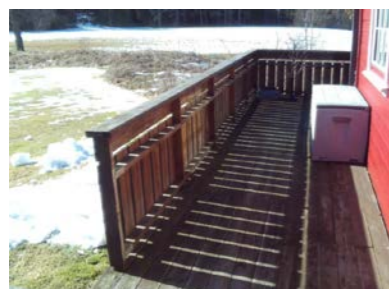


Noe slitt på utvendig brystning

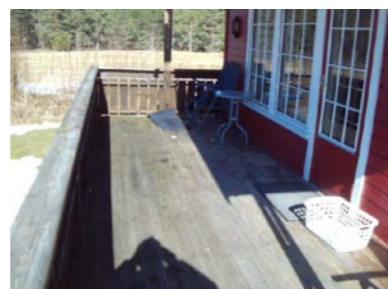
TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Større veranda/terrasse på to sider av boligen med rekkverk.
Normalt vedlikehold må beregnes på terrasse med tilhørende deler.



Ved inngangsparti.



Ut i fra stue.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett, gulvbelegg og teppe.
Himling/vegger: Malt/beiset panel.
De fleste overflater har normal slitasje ut fra alder på disse.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpte gulv med overliggende flytende parkettgulv.
Ingen vesentlige høydeforskjeller ble registrert ved hjelp av en lasermåler.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe med en vedovn i stue og sotluke.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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



Vedovn.



Sotluke.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører med tre spegler og enkelte av dørene er blitt malt i ettertid.

VÅTROM

HOVED > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Beiset panel på vegger og i himling.

HOVED > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med oppkantflis og har elektriske varmekabler.

HOVED > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Ukjent tettesjikt/membran i fra byggeåret og det er to sluker i rommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Sluk ved vaskekum



Sluk under dusjkabinett

HOVED > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, vaskekum, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



Innredning.

HOVED > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.



Ventil i ytterveggen.

HOVED > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt i åpen vegg mot bod, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 7,8 vektprosent.



Fuktmåling i åpen vegg i mot bod

KJØKKEN

HOVED > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulvbelegg, malt panel på vegger og himling.

Eldre innredning med fylling fronter type hvit er funnet i bra stand ut i fra alder.



Deler av innredningen.

HOVED > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



Ventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe til bad/vaskerom. Nyere plastrør til kjøkken.

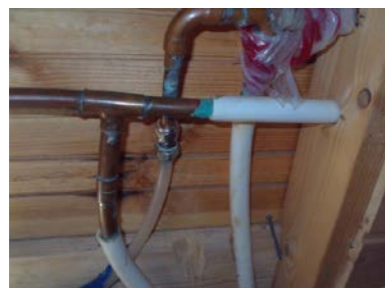
Vurdering av avvik:

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

Gjelder kobberør til bad/vaskerom.

Konsekvens/tiltak

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



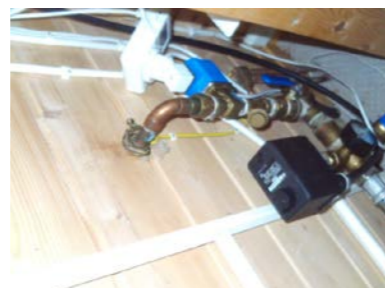
Eldre kobberør til bad/vaskerom.



Nyere plastrør til kjøkken.



Trykktank



Opplegg for borevann

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i ene boden.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



Eldre bereder er plassert i bod

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i vindfang og har merkede kurser. Det meste av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Byggeåret 1991.

Tilstandsrapport

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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



Sikringsskapet er plassert i vindfang

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Sandgrunn.

1 TG 1 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

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

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamentert ved hjelp av en ringmur med støpt plate.



Deler av ringmuren.

1 TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Svak skråned tomt i rundt selve boligen.

1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og det er septiktank med overløp til spredegrøfter. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er privat grunnboret brønn som deles med hovedhuset.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Noen mindre avvik ble registrert i forhold til dagens forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

VÅNINGSHUS



Byggeår
1964

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein type enkelkrum i fra byggeåret. Taket er besikket fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Selve taksteinen bærer preg av slitasje og elde.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Lokal utbedring må utføres.

En må beregne å bytte undertekking med sløyfer og lekter når taksteinen skal byttes.



Eldre takstein i fra byggeåret.



Deler av taktekkingen.

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner har blitt byttet og er funnet i bra stand. Pipe og luftehatt er helbeslått.

Vurdering av avvik:

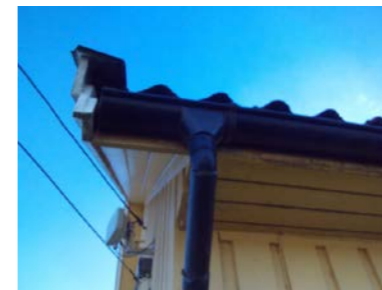
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er avvik:

Folie har løsnet på beslått vannbord på tak.

Konsekvens/tiltak

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

Utskiftning av noe blikk på vannbord bør beregnes.



Takrenner har blitt byttet



Taknedløp er ledet bort fra grunnmur.



Folie har løsnet på vannbord som er beslått.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har stående bordkledning av under og påbord. Ene endeveggen med gavlvegg er blitt kledd på nytt og har lufting i mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

Ene endeveggen med gavlvegg er noe soltørket og værslitt.

Konsekvens/tiltak

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

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

Tilstandsrapport



Deler av ene fasaden.



Deler av kledningen med tilhørende belistninger.



Lite/ingen lufting bak kledning ved grunnmur

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bord som undertak. Knekott på sidene og øverste kaldtloft ble vurdert i fra en inspeksjonsluke på loftstue.

Vurdering av avvik:

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

Isolasjonen er klemt helt opp til undertaket ved isolerte skråtak flere plasser. Eldre lekkasje ved ene pipe.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Tilstandsrapport



Deler av ene knekottet



Deler av takkonstruksjonen.



Eldre fuktmerker i rundt pipe. (Er nå helbeslått over tak)



Lite/ingen lufting i mellom isolasjon og undertak.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Nyere sidehengslet vinduer med midtstolpe og utvendige løse sprosser på loftet og begge endevegger i hovedetasjen. Mindre kjellervinduer er også blitt skiftet.

Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på disse vinduer.

TG 2 Vinduer - 1

Beskrivelse

Bygningen har noen eldre trevinduer med koblet glass i fra byggeåret som er sidehengslet.

Vurdering av avvik:

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

Dette gjelder spesielt på de mest værutsatte steder.

Konsekvens/tiltak

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

En god del vedlikehold må beregnes på denne type vinduer med enkelte utskiftninger på noe sikt.



Slitasje på utvendig karm og ramme.

Tilstandsrapport

TG 3 Vinduer - 1 - 2

Beskrivelse

Et er eldre takvindu i fra byggeåret på loftstue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduet bærer preg av slitasje og elde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduet må beregnes og skiftes ut i sin helhet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Et eldre slitt/skadet takvindu.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Flere nyere ytterdører med glass i hovedetasjen, nyere ytterdør i kjeller og en nyere balkongdør med lav brystning som trenger noen mindre justeringer.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Større terrasse ut i fra stue med tilhørende rekkverk og en overbygget svalgang ved inngangsparti. Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på disse.



Deler av en større terrasse.



Overbygget svalgang ved inngangsparti

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Nyere trapp til terrasse med tilhørende rekkverk og en eldre noe slitt støpt kjellertrapp.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Utvendig kjellertrapp bærer noe preg av slitasje og elde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe vedlikehold/oppgraderinger av kjellertrapp bør beregnes.



Trapp til terrasse.



Eldre utvendig støpt kjellertrapp.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett, teppe og gulvbelegg.

Himling: Malte himlingsplater og malte slette.

Vegger: Malte slette, tapet, panel og malt panel.

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpte gulv i grovkjeller.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder på loftet og i hovedetasjen og gang ved soveromsfløy.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Eldre opprinnelig teglsteinspipe med en sotluke i grovkjeller. Eldre vedovner på loftet og i grovkjeller. Nyere vedovn i stue og en åpenpeis i spisestue.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Tilstandsrapport



Sotluke i grovkjeller.



Vedovn på loftet



Nyere vedovn i stue



Åpen peis i spisestue.

1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt i grovkjeller, da det kun er synlig grunnmur og ingen utforede vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det var ikke vanlig med fuktsperre (plast under fundamenter og gulvstøp i denne byggeperioden som gjør at det alltid vil kunne komme opp noe jordfuktighet i fra grunnen. Noe fuktvandring ble registrert ved søk direkte på støpte gulv og nedre del av grunnmur. Er også en del fuktmerker og salutslag på grunnmur og støpte gulv.

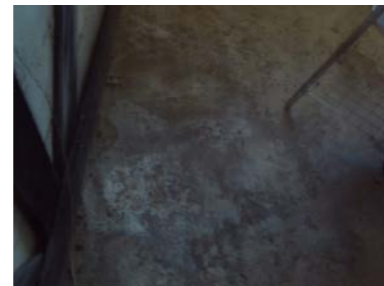
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er viktig at ikke grunnmur blir foret ut og lukket inne før årsaken til noe fuktighet er blitt utbedret. Fungerer med dagens bruk som en grovkjeller.



Fuktvandring og eldre fuktmerker



Saltutslag på støpte gulv

1 TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Eldre trapp med tette opptrinn til loftet og en enkel bratt kjellertrapp.



Deler av trappen til loftet



Enkel bratt kjellertrapp

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører av forskjellige typer og årganger er funnet i bra stand ut i fra alder.

VÅTROM

HOVED > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater i himling.

HOVED > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

HOVED > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Smøremembran med ukjent utførelse og det er to sluker i rommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Sluk ved badekar.



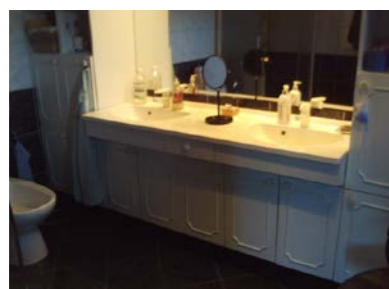
Sluk under dusjkabinett.

HOVED > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar.



Innredning

HOVED > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte med direkte utkast i ytterveggen og en ventil i himling med naturlig avtrekk.



Ventil i himling



Vifte i ytterveggen.

HOVED > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

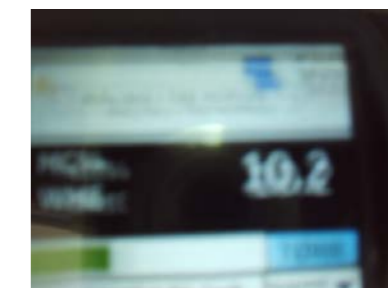
Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra benkeskap på kjøkken, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 10,2 vektprosent.

Tilstandsrapport



Hulltaking i fra benkeskap på kjøkken.



Måleresultat.

HOVED > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malt glassfibertapet på vegger og malte plater i himling.

HOVED > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

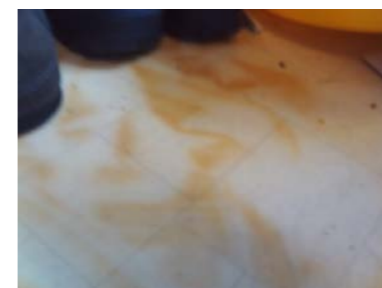
- Det er avvik:

Gulvbelegget har fått noe misfarging på overflaten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avviket.



Noe misfarging på belegget.

HOVED > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

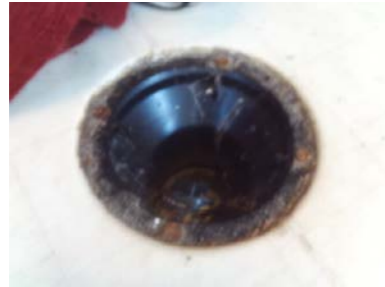
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Ene sluke.



Sluk under vaskekum.

HOVED > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt vaskekum og opplegg for vaskemaskin.



Innredning med vaskekum.

HOVED > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Ventil i ytterveggen.

HOVED > VASKEROM

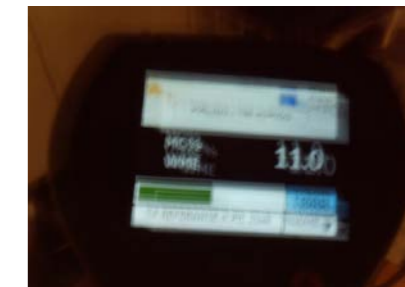
TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg i trapperom til kjeller, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 11.00 vektprosent.



Hulltaking fra trapperom til kjeller.



Måleresultat.

KJØKKEN

HOVED > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulvbelegg, malte store himlingsplater, malt glassfibertapet og malte fliser over kjøkkenbenken. Innredningen er blitt oppgradert med nyere fronter og benkeplater



Delar av innredningen.



Bunnplate har svellet noe under vasken.

HOVED > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator.

SPESIALROM

HOVED > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom:

Malt glassfibertapet, gulvbelegg og malte himlingsplater.
Innredning og vvs utstyr er funnet i bra stand.

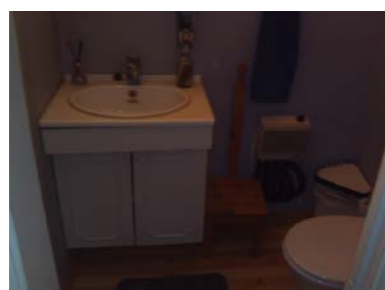
Vurdering av avvik:

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

Ventil i ytterveggen.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



Deler av toalettrommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med åpne koblinger i grovkjeller uten fordelerskap.

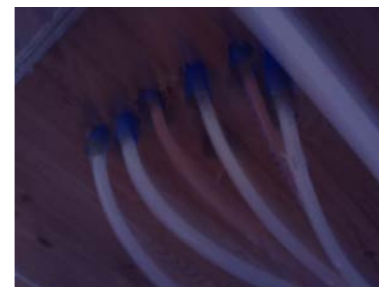
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

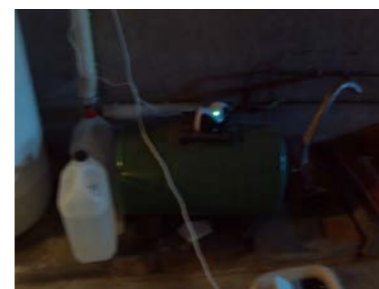
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Synlig røropplegg i grovkjeller.



Åpne koblinger. (ingen fordelerskap)



Trykktank

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast til kjellergulvet. Eldre avløpsrør i kjellergulvet ut til septiktank.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Gjelder eldre avløpsrør i kjellergulvet.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i stue.

Tilstandsrapport



Varmepumpe i stue.

1 TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

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



Bereder er plassert i grovkjeller.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i loftet og er blitt oppgradert med automatsikringer med merkede kurser. Det meste av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Byggeåret 1964
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Lagt noen kabler i kjeller for mange år siden.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

El- bil lader i garasje som er strekt i fra boligen.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, brannilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. 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

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

12. 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.



Hovedinntaket.



Sikringsskapet er plassert på loftet og er blitt oppgradert med automatsikringer

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Sandgrunn.

1 TO 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er murt opp av sementsteinsblokker og er synlig innvendig i grovkjeller.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Følg med på om det skulle være noen bevegelser i denne sprekken. Skulle det være det må tiltak vurderes.



En sprekke i grunnmur innvendig i grovkjeller ble registrert.

1 TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Svak skråned tomt i rundt boligen.

1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er septiktank med overløp til spredegrøfter. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er privat grunnboret brønn som deles med kårboligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Gjelder avløpsrør ut av boligen.

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

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsfaglige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Er noen avvik med tanke på sikkerhet og helse.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Mangler rekkverk på svalgang ved inngangsparti og enkel kjellertrapp.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.



Skulle vært en sikring/rekkverk



Lav høy og store åpninger i rekkverk.



Kjellertrappen tilfredstiller ikke krav med tanke på sikkerhet.

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

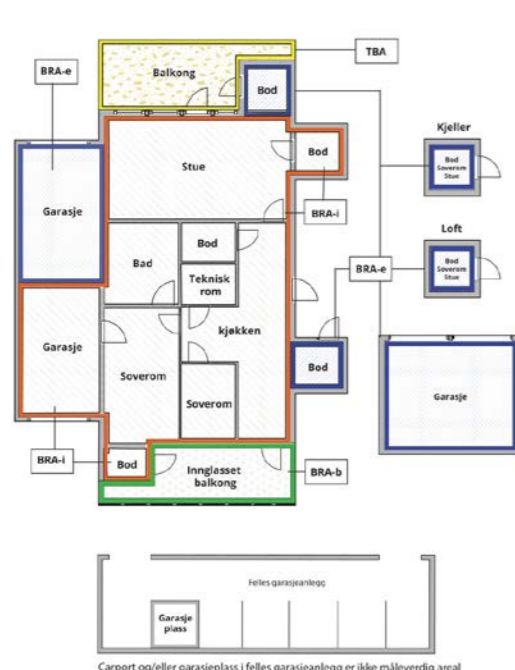
Hva er måleverdig areal?

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 boden
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.

Carpport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hoved		46		46	
SUM		46			
SUM BRA	46				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Oppført i 2021.

Våningshus (Kårbolig)

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hoved	80			80	29
SUM	80				29
SUM BRA	80				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved	Vindfang, gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, bod, bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Takteking.

Våningshus

Arealer

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Hoved	141			141	38		141
Loft	115			115		4	119
Kjeller	137			137			137
SUM	393				38	4	397
SUM BRA	393						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved	Vindfang/trappegang, gang, trapperom, stue, spisestue, kjøkken, bad, vaskerom, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3		
Loft	Lofstue, gang, garderobe, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Lagerrom, lagerrom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Hovedetasje: Inntegnet kontor er omkjørt til et vaskerom og et toalettrom. Opprinnelig bad er slått i sammen med vaskerom og toalettrom.

Loft: Tørkeloft er nå en innredet lofstue og er laget til et garderoberom på det største soverommet.

Kjeller: Hele kjeller er utgravd til en grovkjeller.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Innstallert el-billader i garasje.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2026	Torleif Fjellestad Øystein Moi	Takstingenør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4219 EVJE OG HORNNES	24	5		0	600440.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Moivegen 28 og 3							
Hjemmelshaver Moi Øystein							

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2021

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Beskrivelse

- Nyere garasje som trenger vanlig normalt vedlikehold.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringskjema	05.12.2025		Gjennomgått	8	Nei
Kommunalinformasjon	11.03.2026	Gjelder tegninger.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	25.09.1964	Tegninger av våningshus.	Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	02.10.1990	Tegninger av våningshus. (Kårbolig)	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	21.02.2020	Tegninger av dobbel garasje.	Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.no	23.03.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	20.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasje: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Øystein Moi

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 1987
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Moivegen 30

4737 Hornnes

4219-24/5/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1408250282 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2001

Firmanavn: Thorvald Haaverstad (rørlegger) og A & O Langeland, elektriker - Kaj Torndahl, murer og fliselegger

Beskrivelse av arbeidet: Bytta alt av vannrøyr. Nytt elektrisk opplegg. Alt av sanitæranlegg bytta ut. Montert boblebad. Lagt fliser på golv og vegg

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

x

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Lekkasje frå tak på kårbolig (Moivegen 28)

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Smeland Byggservice

Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak / shingel

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Smeland Byggservice og Flatebygg v/ Jokelid

Beskrivelse av arbeidet: Skifta kledning austvegg (Moivegen 30) Skifta vindu vest og aust (Moivegen 30) Nye inngangsdører montert Nye kjellervindu / kjellerdør montert Ny terrasse / mot sør - bygd sjølve

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

Enkelte vindu mot sør (Moivegen 30) bør skiftes

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Ny terrasse mot sør Lagt nytt dekke av tre på eksisterende betongtrapp

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Ja**

Fuktinntrenging i kjeller (nedløpsvann fra takrenner) - Moivegen 30

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Lagt midlertidige dreneringsrøyr oppå bakken

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Ja**

Se beskr. ovenfor. Ikkje skade (som eg kjenner til) - berre fukt på innvendig betong / mur / vegg

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Beskrivelse av arbeidet: Utvendige dreneringsrør som hindrer vannintrenging i kjeller

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Alle fire hjørner / nedløp

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Ja

Dårleg vannkvalitet
Dårleg avløp

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

Firmanavn: Thorvald Haaverstad, rørlegger

Beskrivelse av arbeidet: Grunnboring etter vann (100 m i fjell) Ny vannforsyning er felles for Moivegen 28 / 30
Lagt heilt nytt avløp / kloakk / spredegrøfter (Moivegen 30)

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Thomassen Mur - Søgne / Krs

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny vedovn i stua (Moivegen 30)

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Evje Elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Lagt ny kabel fra mellom garasje - og Moivegen 30 for installasjon av el-billader i garasjen

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja



Ny bolig / kårbolig oppført(Moivegen 28) - 1991
Ny garasje oppført 2020

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Kårbolig
Dobbel garasje

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Ja

Kårbolig - Moivegen 28

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ Ja

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Ja

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ Ja

Kårbolig - Moivegen 28

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ei gang - tidleg på 90-talet
Fekk den gong beskjed frå kommunen om at alt ok

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Moivegen 30

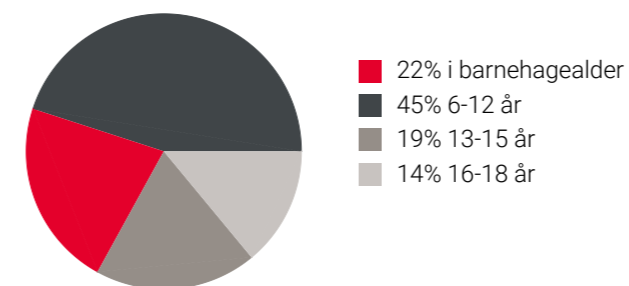
Offentlig transport

Moisund Linje 170	4 min 0.4 km
Kristiansand Kjevik	51 min

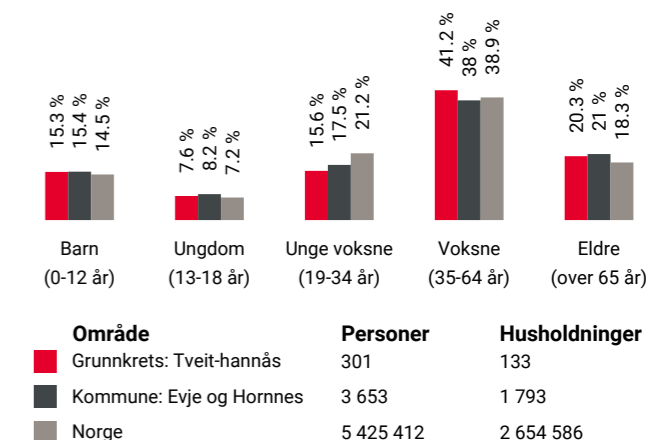
Skoler

Hornnes barneskule (1-7 kl.) 97 elever, 6 klasser	8 min 8.3 km
Evje barneskule (1-7 kl.) 213 elever, 14 klasser	13 min 12.1 km
Evje ungdomsskule (8-10 kl.) 165 elever, 8 klasser	13 min 12.1 km
Setesdal vgs avd. Hornnes 210 elever, 11 klasser	9 min 8.2 km
Øvrebø videregående skole 54 elever, 6 klasser	27 min 31.5 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

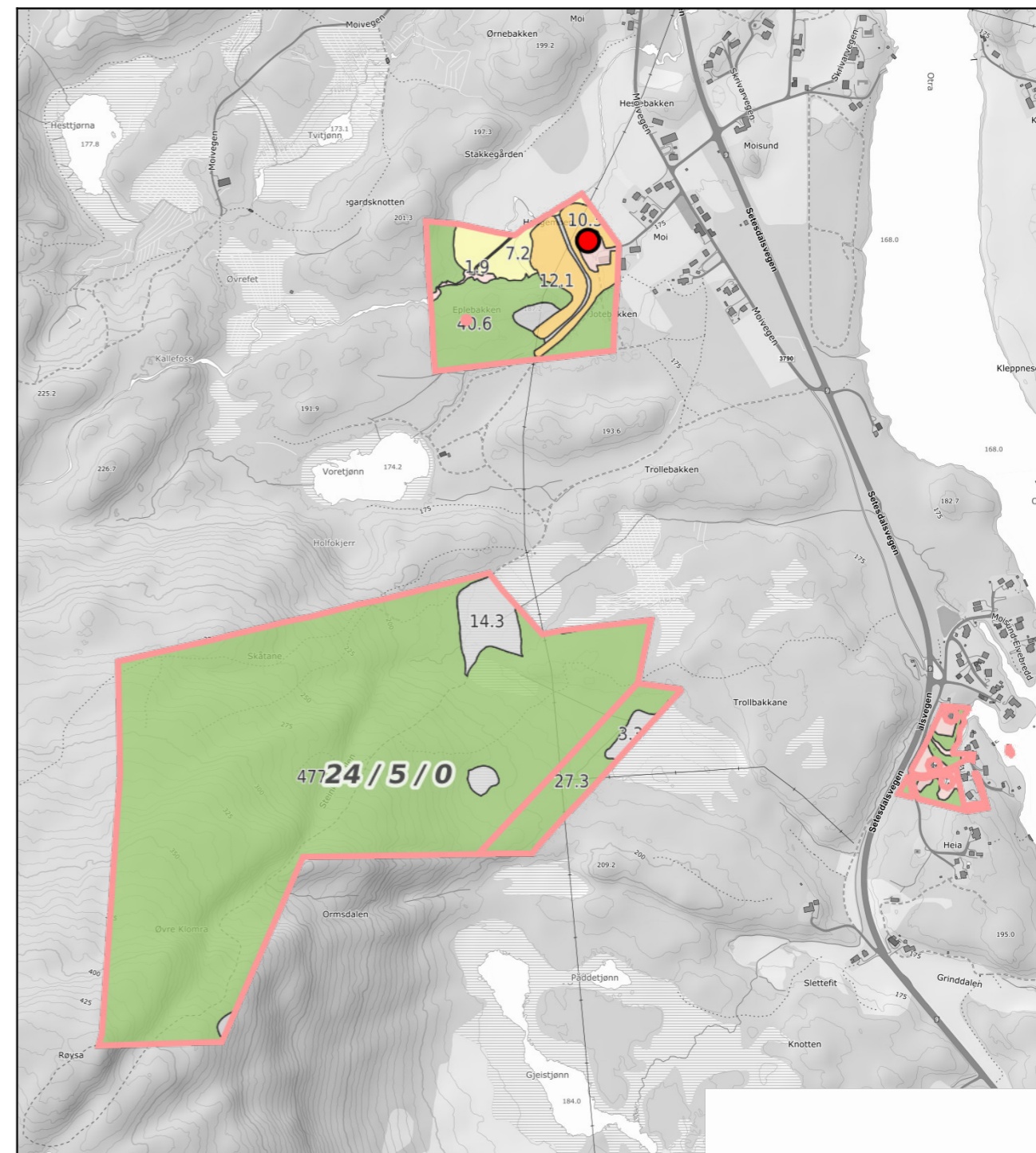
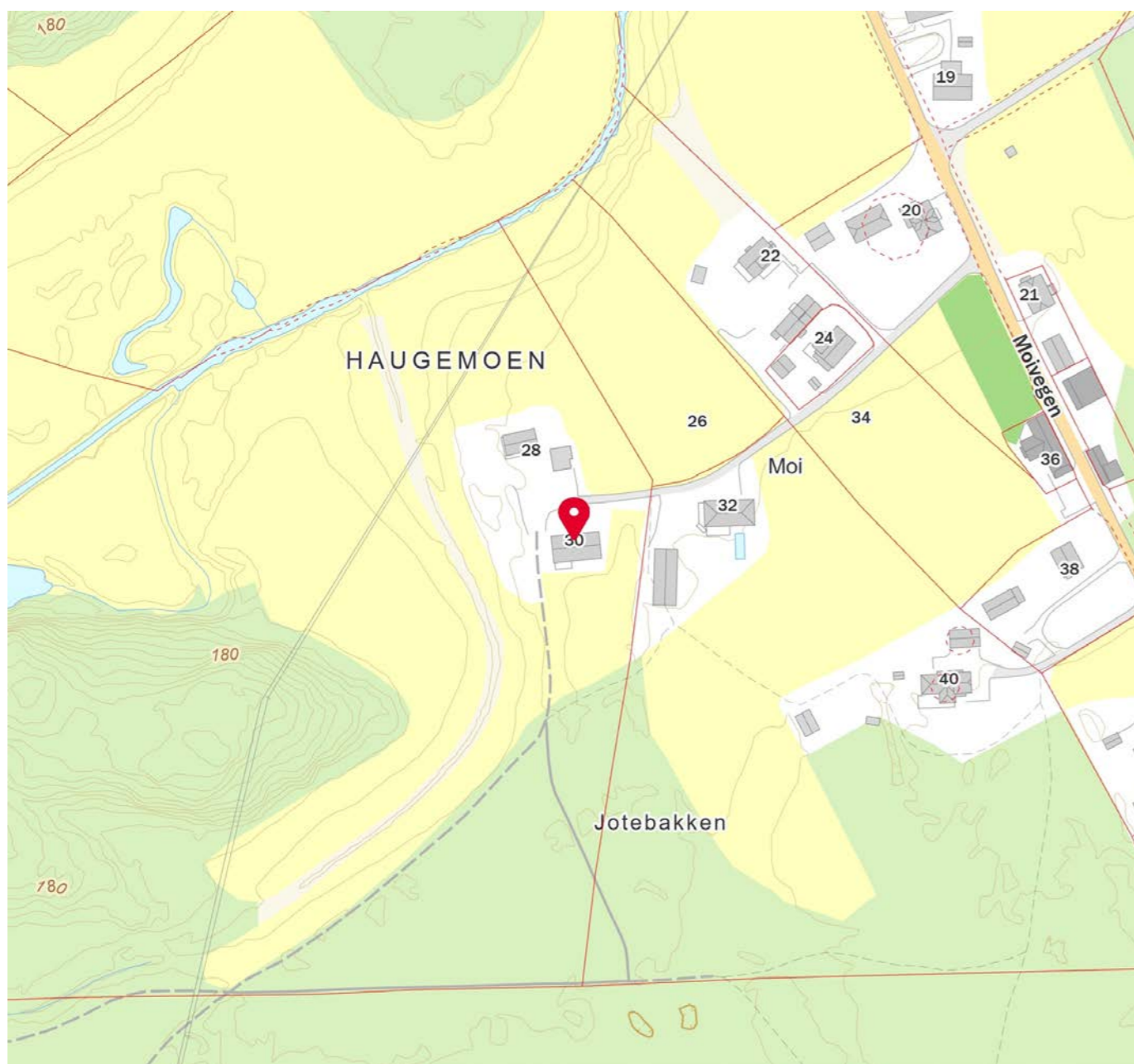
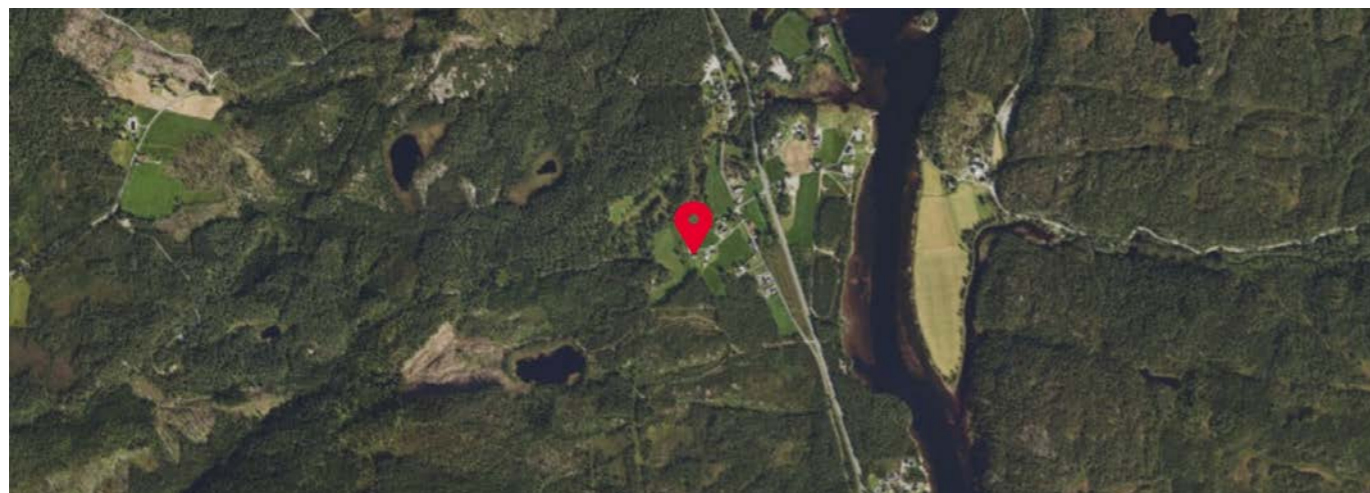
Hornnes barnehage (1-5 år) 47 barn	9 min 8.5 km
Babuschka barnehage (1-5 år) 13 barn	12 min 11.7 km
Oddeskogen barnehage (1-5 år) 113 barn	14 min 12.8 km

Dagligvare

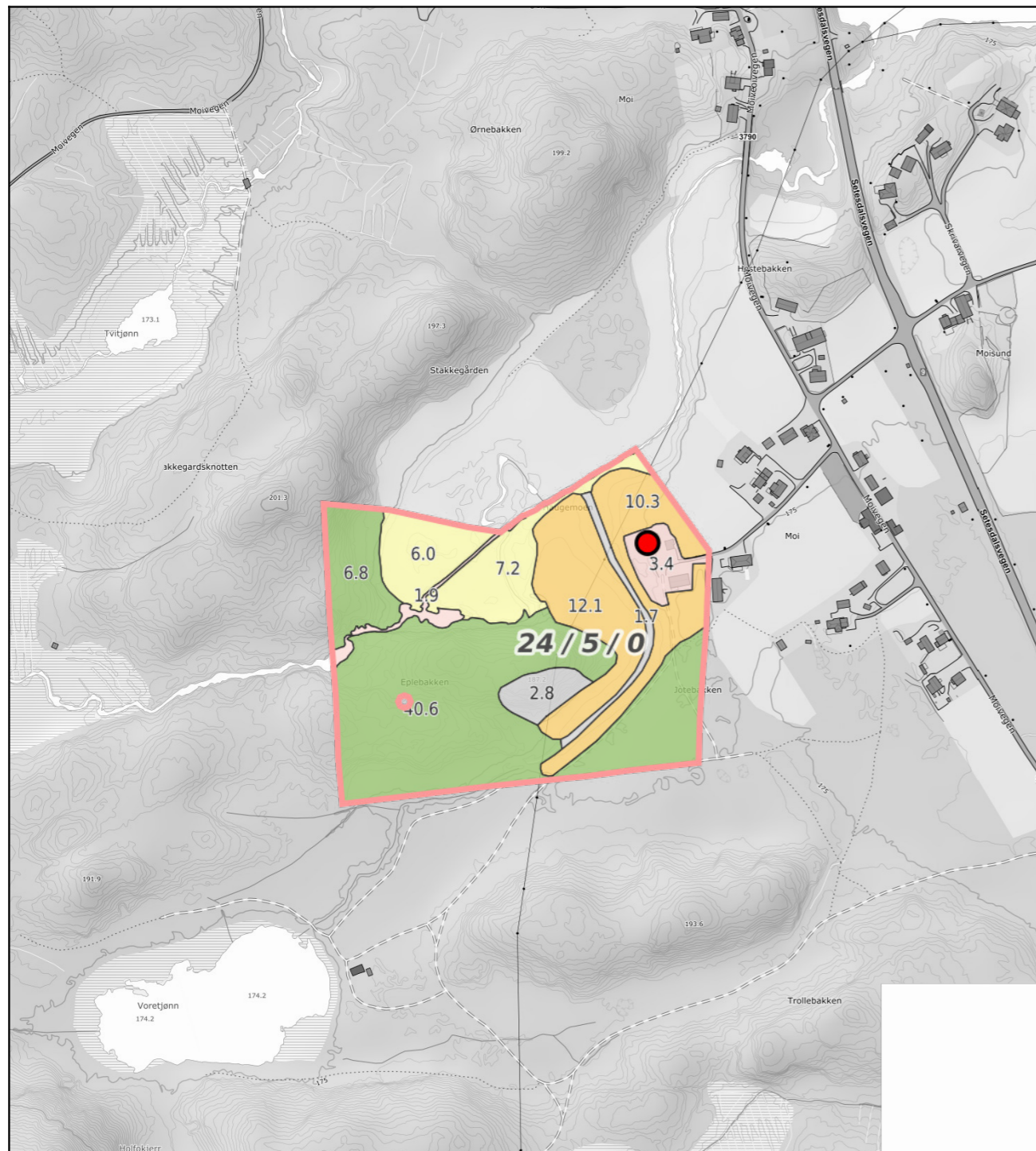
Joker Dåsnes PostNord	7 min 7.5 km
Rema 1000 Evje Post i butikk, PostNord	11 min 10.6 km

Sport

Otrahallen Treningssenter Aktivitetshall	9 min 8.1 km
Hornnes skole Ballspill	9 min 8.4 km
Treningssenter	11 min



<p>0 100 200 300m</p> <p>Målestokk 1: 10000 ved A4 utskrift</p> <p>Utskriftsdato: 22.04.2026 14:03</p> <p>Eiendomsdata verifisert: 22.04.2026 14:03</p>	<p>Markslag (AR5) 7 klasser</p> <p>TEGNFORKLARING</p> <table border="1"> <tr> <td></td> <td>Fulldyrka jord</td> <td>22.4</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Overflatedyrka jord</td> <td>0.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Innmarksbeite</td> <td>13.2</td> <td>35.6</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Produktiv skog *</td> <td>558.6</td> <td>558.6</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Annet markslag</td> <td>25.3</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Bebygg, samf., vann, bre</td> <td>11.7</td> <td>37.0</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Ikke kartlagt</td> <td>0.0</td> <td>0.0</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Sum</td> <td>631.2</td> <td>631.2</td> </tr> </table>		Fulldyrka jord	22.4			Overflatedyrka jord	0.0			Innmarksbeite	13.2	35.6		Produktiv skog *	558.6	558.6		Annet markslag	25.3			Bebygg, samf., vann, bre	11.7	37.0		Ikke kartlagt	0.0	0.0		Sum	631.2	631.2	<p>Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.</p> <p>Ajourføringsbehov meldes til kommunen.</p> <p>— Arealressursgrenser</p> <p>□ Eiendomsgrenser</p> <p>● Driftsenterpunkt</p>
	Fulldyrka jord	22.4																																
	Overflatedyrka jord	0.0																																
	Innmarksbeite	13.2	35.6																															
	Produktiv skog *	558.6	558.6																															
	Annet markslag	25.3																																
	Bebygg, samf., vann, bre	11.7	37.0																															
	Ikke kartlagt	0.0	0.0																															
	Sum	631.2	631.2																															
<p>GÅRDSKART 4219-24/5/0</p> <p>Tilknyttede grunneiendommer: 24/5/0-24/32/0</p>	<p>AREALTALL (DEKAR)</p>																																	
<p></p> <p>NIBIO</p> <p>NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI</p>	<p>* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.</p>																																	



0 50 100 150m
 Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 22.04.2026 14:05
 Eiendomsdata verifisert: 22.04.2026 14:03

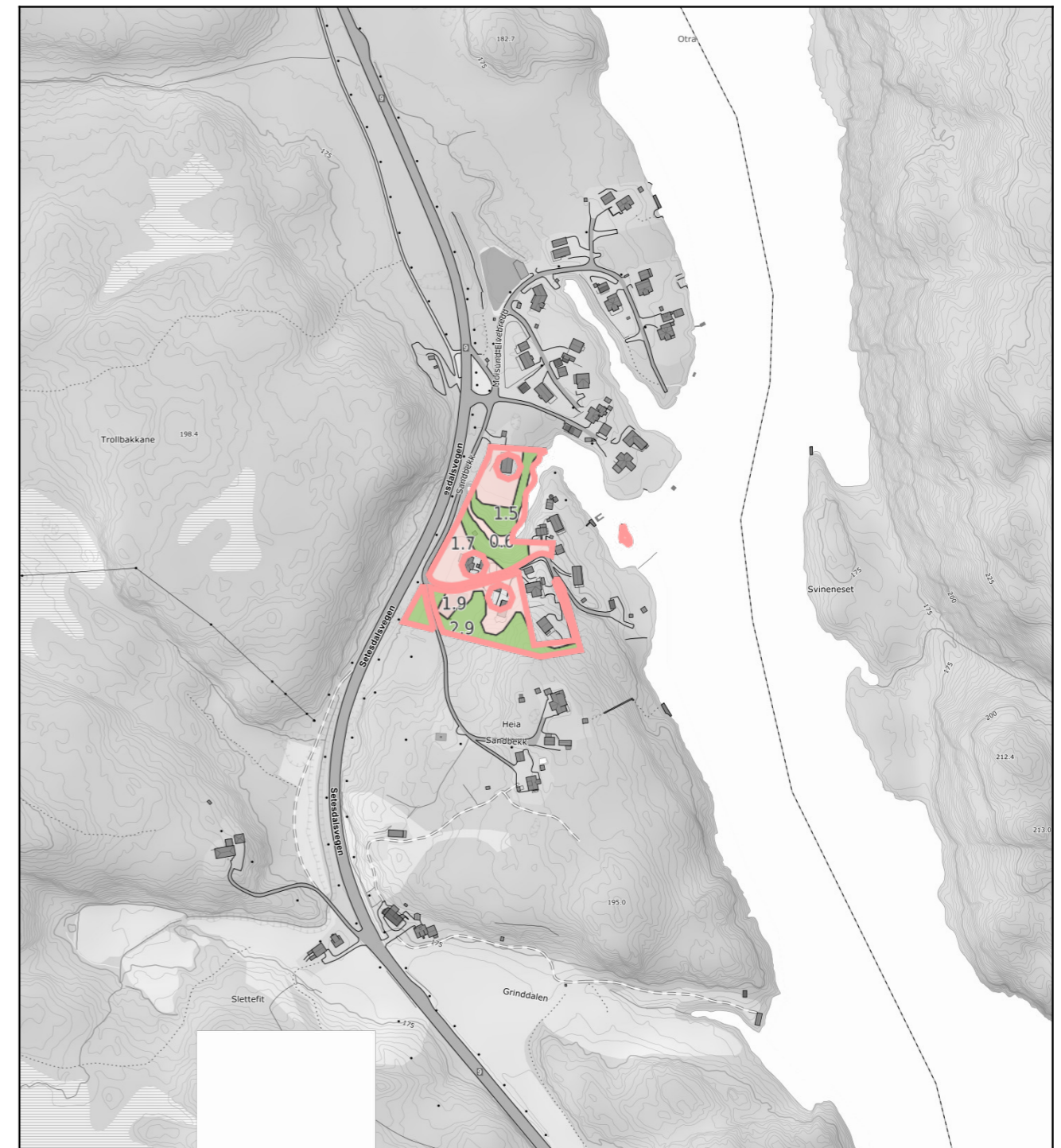
GÅRDSKART 4219-24/5/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 24/5/0-24/32/0

Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	Fulldyrka jord	22.4	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	13.2	35.6
	Produktiv skog *	558.6	558.6
	Annet markslag	25.3	
	Bebygg, samf., vann, bre	11.7	37.0
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	631.2	631.2

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.
 Arealressursgrenser
 Eiendomsgrenser
 Driftsenterpunkt



0 50 100 150m
 Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 22.04.2026 14:06
 Eiendomsdata verifisert: 22.04.2026 14:03

GÅRDSKART 4219-24/5/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 24/5/0-24/32/0

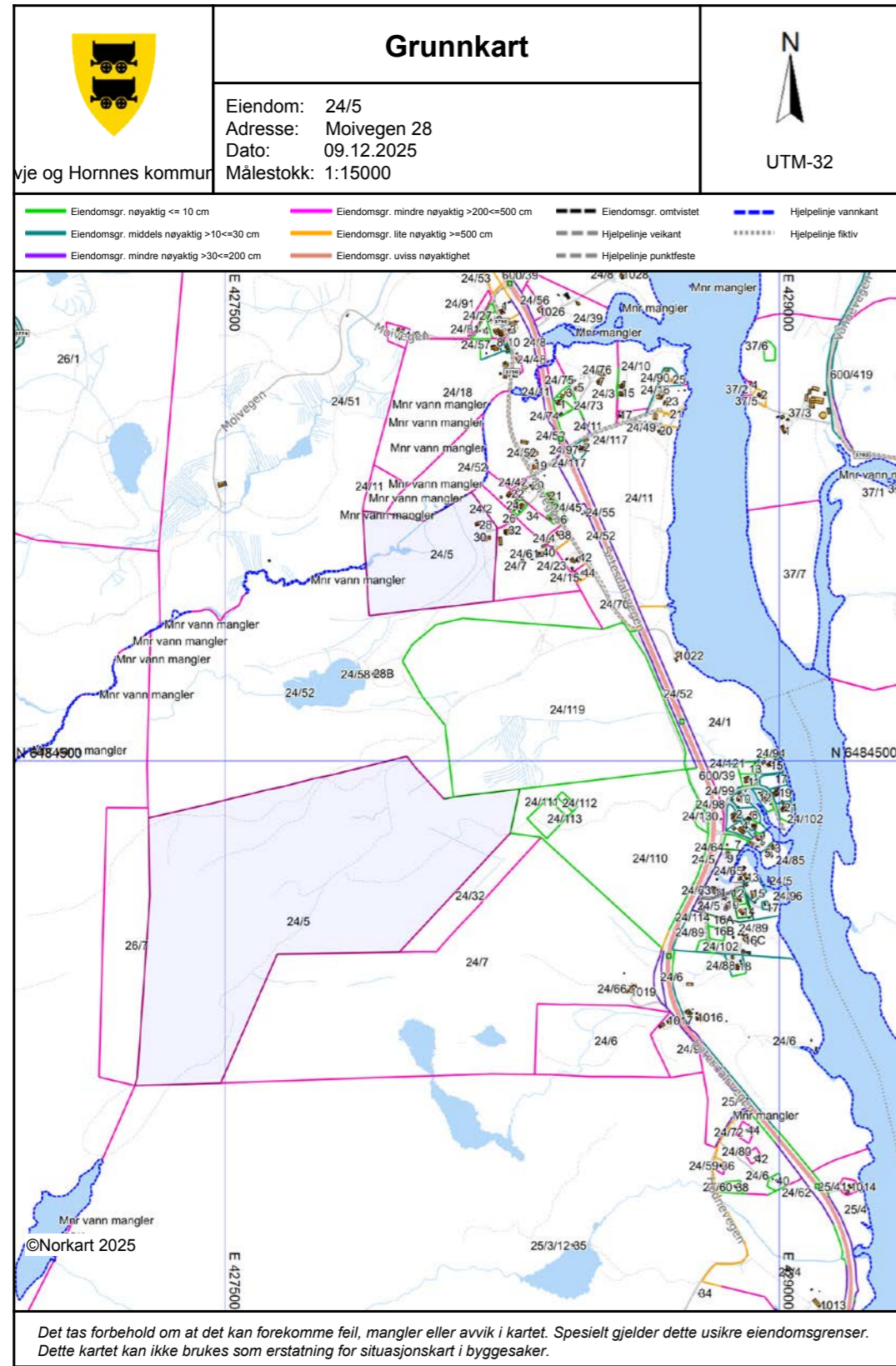
Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	Fulldyrka jord	22.4	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	13.2	35.6
	Produktiv skog *	558.6	558.6
	Annet markslag	25.3	
	Bebygg, samf., vann, bre	11.7	37.0
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	631.2	631.2

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

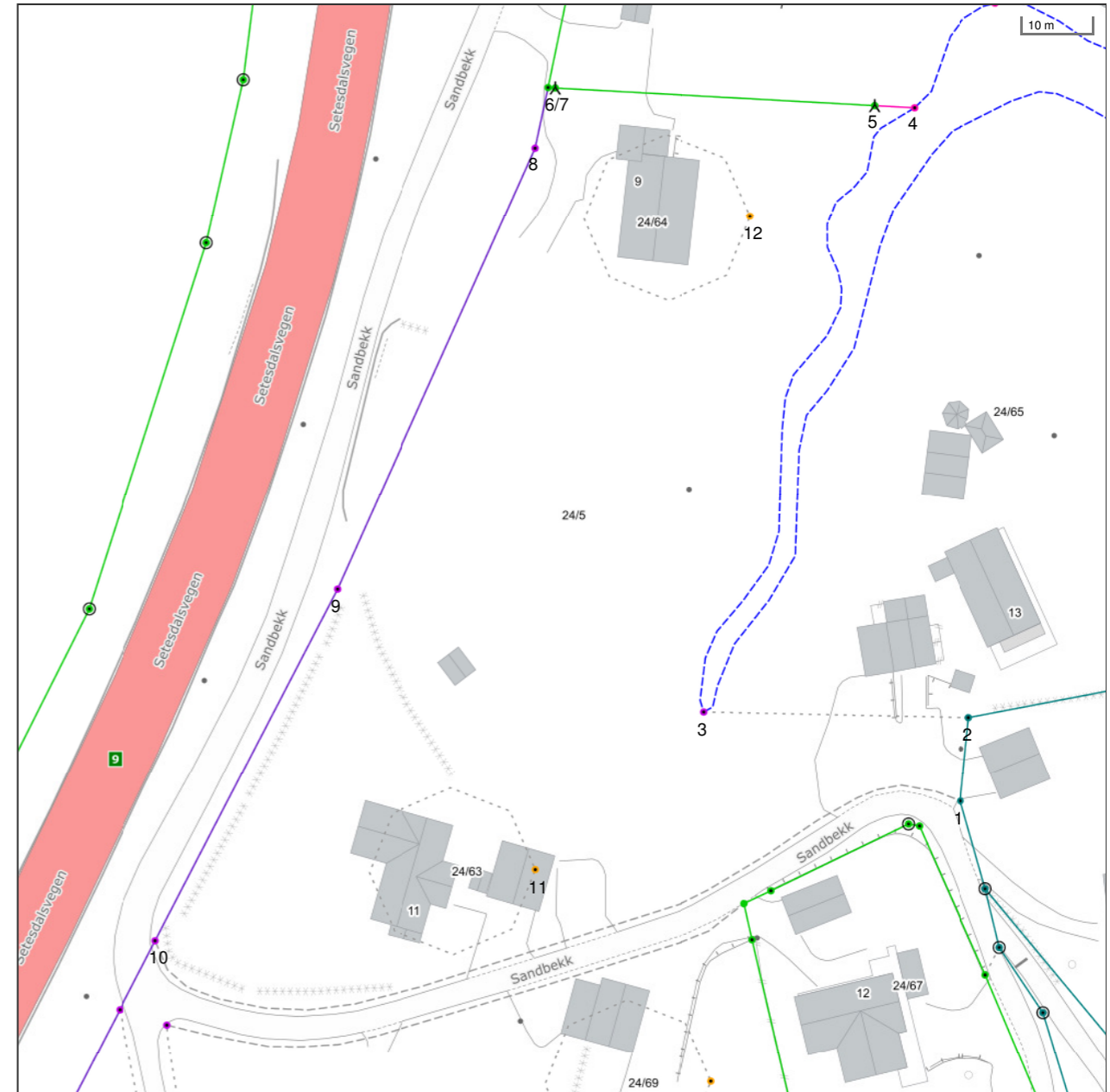
Ajourføringsbehov meldes til kommunen.
 Arealressursgrenser
 Eiendomsgrenser
 Driftsenterpunkt





Eiendomskart for eiendom 4219 - 24/5//

Teig 1 av 6



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.

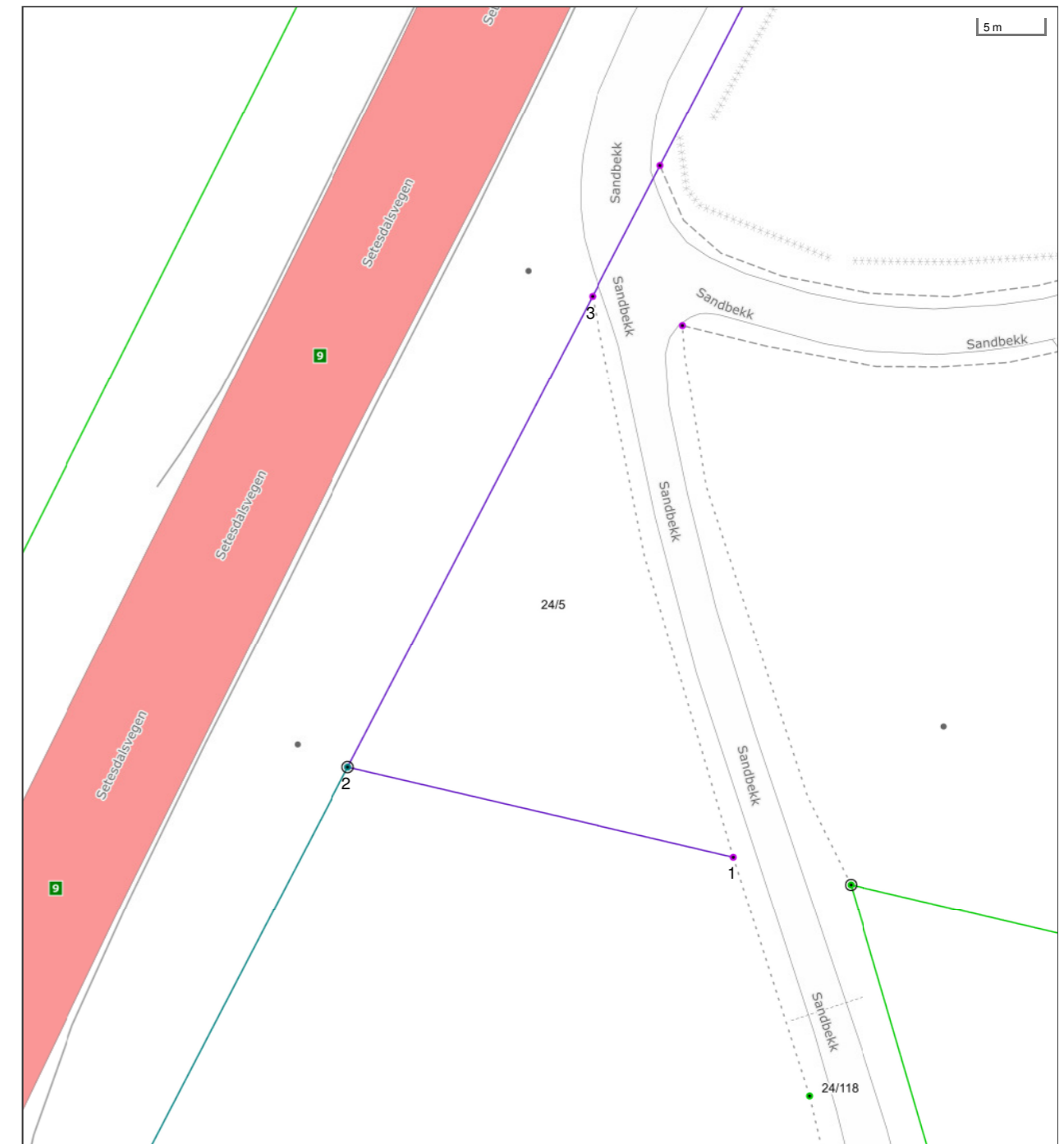
- | | | | |
|---|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ----- Eiendomsgr omtvistet ----- Hjelpelinje vegkant ----- Hjelpelinje fikтив ----- Hjelpelinje punktfaste ----- Hjelpelinje vannkant | <ul style="list-style-type: none"> ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet | <ul style="list-style-type: none"> ● Grensepunkt lite nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt middels nøyaktig ● Grensepunkt nøyaktig | <ul style="list-style-type: none"> ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent ⊙ Grensepunkt - bolt ⊙ Grensepunkt - kors ⊙ Grensepunkt - rør ⊙ Grensepunkt - hjelpепunkt / annet ⊙ Grensepunkt - uten klassifisering |
|---|---|---|---|

Teig 1 av 6

Areal	7 152,70 m ²	Arealmerknad	Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6484173,78	Øst	428847,82

#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Grenselinjer (m)	
						Lengde	Radius
1	6484158,1	428903,65	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	126,54	
2	6484170,06	428905,05	13 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	12,04	
3	6484171,56	428867,09	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	37,99	
4	6484257,51	428898,84	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	97,93	
5	6484257,93	428893,13	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	5,73	
6	6484261,27	428847,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	45,85	
7	6484261,35	428846,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,02	
8	6484252,74	428844,37	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,84	
9	6484190,07	428814,91	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	69,25	
10	6484140,26	428787,87	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	56,68	
11	6484149,41	428842,52	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	(Punkt)	
12	6484242,44	428874,99	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	(Punkt)	

Teig 2 av 6



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

- | | | | |
|------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| ----- Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| ----- Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊗ Grensepunkt - kors |
| ----- Hjelpelinje punktfaste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Teig 2 av 6

Areal	555,40 m ²	Arealmerknad	Noen fiktive grenser				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6484103,2	Øst 428778,34		
Grensepunkter					Grenselinjer (m)		
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6484088,16	428792,44	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	43,53	
2	6484095,46	428763,55	11 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,80	
3	6484130,52	428782,58	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	39,89	

Teig 3 av 6



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

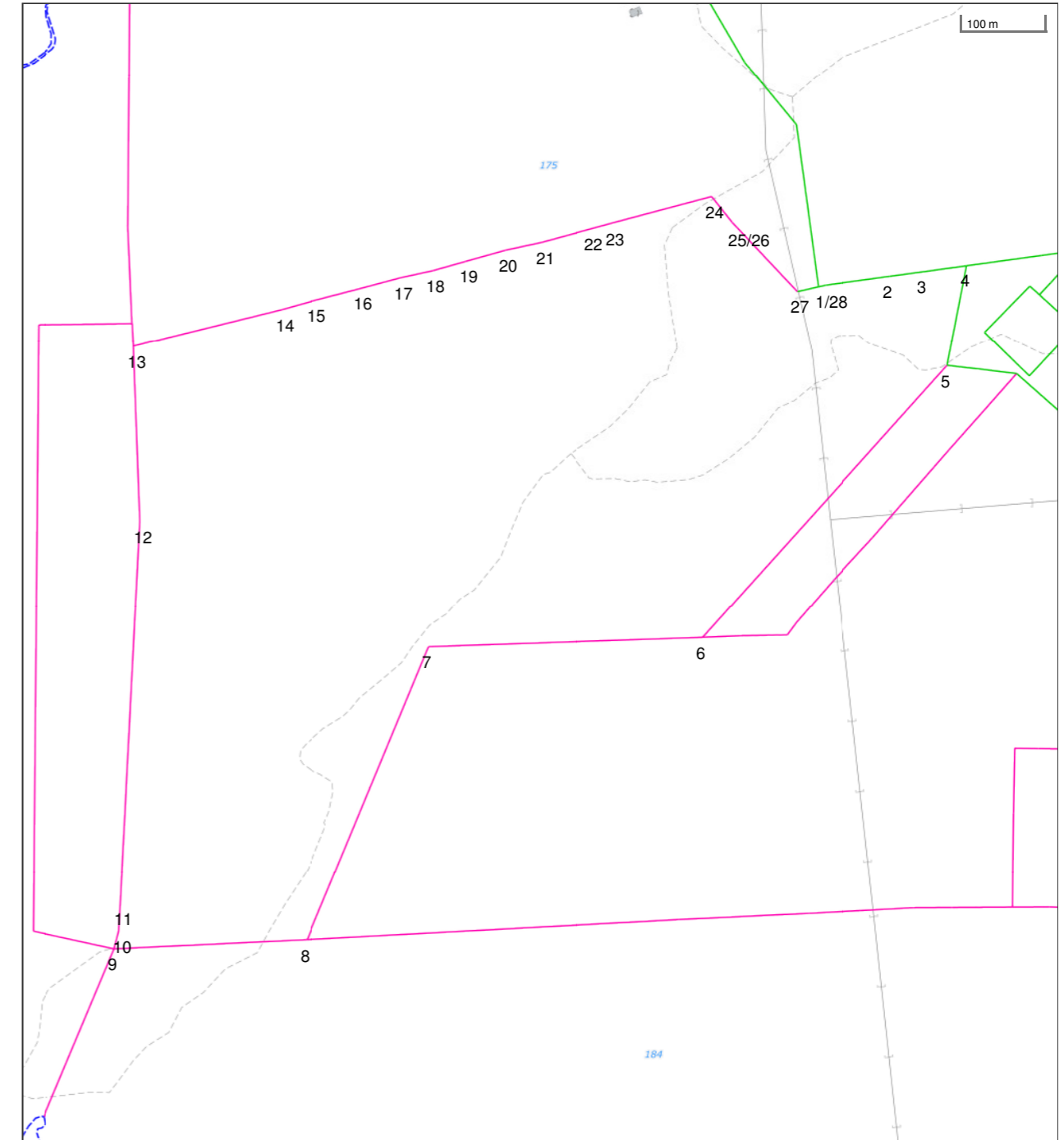
----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpeinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpeinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
----- Hjelpeinje punkt feste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpeinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 3 av 6

Areal	5 095,60 m ²	Arealmerknad	Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vegkant			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6484097,6	Øst	428873,6

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6484070,61	428861,69	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,95	
2	6484085,92	428801,27	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	62,33	
3	6484128,21	428789,34	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	44,19	
4	6484144,03	428872,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	86,83	
5	6484138,85	428873,41	10 cm	Mur (MU)	Umerket (56)	5,29	
6	6484107,67	428880,08	10 cm	Jord (JO)	Bolt (52)	31,89	
7	6484073,42	428887,4	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,02	
8	6484078,13	428927,11	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	39,99	
9	6484114,06	428914,47	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	38,09	
10	6484133,23	428906,78	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,65	
11	6484137,11	428908,86	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,40	
12	6484127,7	428914,93	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,20	
13	6484068,86	428931,66	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	61,17	
14	6484062,52	428893,63	11 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	38,55	
15	6484118,7	428867,15	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	(Punkt)	

Teig 4 av 6



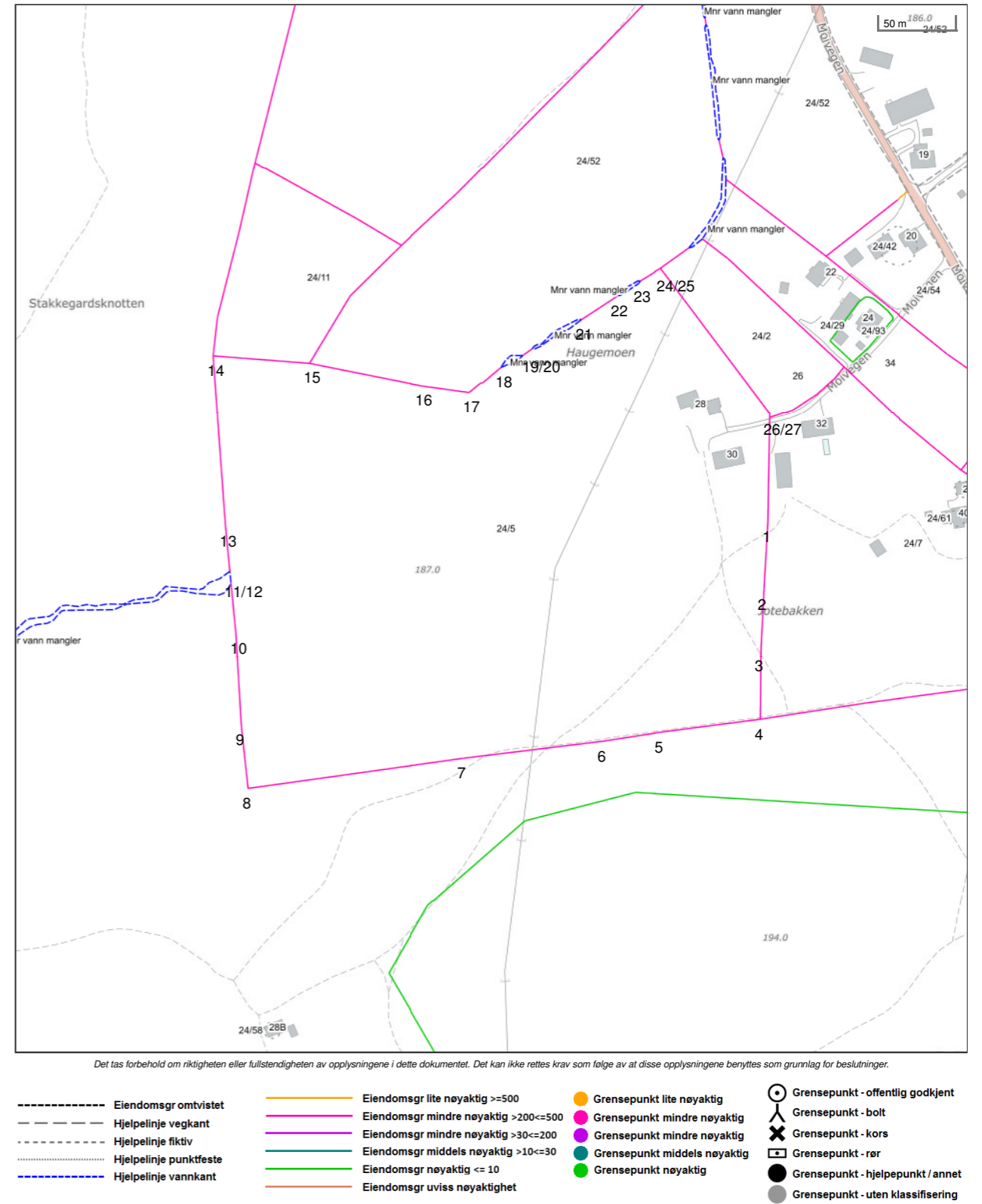
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- | | | | |
|-------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| ----- Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| ----- Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors |
| ----- Hjelpelinje punkt feste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Teig 4 av 6

Areal		494 906,10 m ²		Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6484245,1	Øst 427798,55		
Grensepunkter							
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Grenselinjer (m)	
						Lengde	Radius
1	6484403,53	428126,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	8,87	
2	6484412,69	428204,36	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	78,23	
3	6484417,4	428244,94	2 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	40,85	
4	6484423,66	428297,33	2 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	52,76	
5	6484303,9	428271,68	3 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	122,48	
6	6483981,47	427971,06	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	440,83	
7	6483976,25	427640,45	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	330,65	
8	6483626,65	427487,23	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	381,70	
9	6483619,87	427254,98	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	232,35	
10	6483641,59	427261,07	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	22,56	
11	6483675,34	427263,63	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	33,85	
12	6484134,37	427295,53	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	460,14	
13	6484345,3	427291,67	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	210,97	
14	6484386,24	427471,2	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	184,14	
15	6484396,08	427508,87	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	38,93	
16	6484409,57	427565,39	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	58,11	
17	6484421,78	427614,81	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	50,91	
18	6484429,62	427654,29	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	40,25	
19	6484439,87	427693,34	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	40,37	
20	6484452,58	427742,26	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	50,54	
21	6484461,27	427786,67	200 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	45,25	
22	6484475,93	427844,82	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	59,97	
23	6484482,56	427871,13	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	27,13	
24	6484512,31	427991,67	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	124,16	
25	6484481,24	428015,47	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	39,14	
26	6484474,19	428021,86	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	9,51	
27	6484396,4	428092,46	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	105,05	
28	6484401,72	428117,99	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,08	

Teig 5 av 6 (hovedteig)

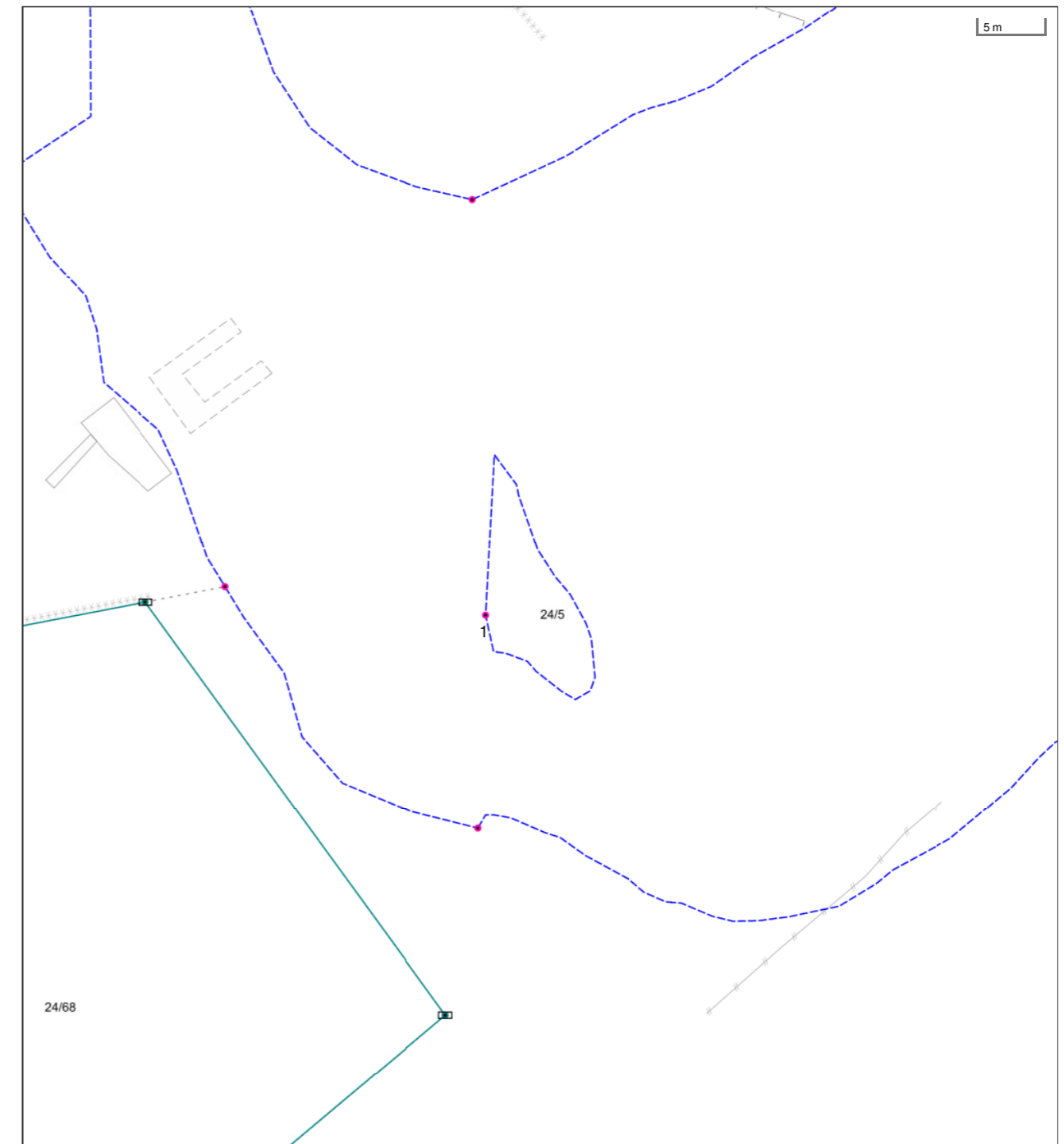


Teig 5 av 6 (hovedteig)

Areal	92 754,40 m ²	Arealmerknad	Hjelpelinje vannkant		
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6485057,62	Øst 428098,49

#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Grenselinjer (m)	
						Lengde	Radius
1	6485061,7	428233,6	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	68,30	
2	6485017,54	428230,25	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	44,29	
3	6484977,45	428227,55	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	40,18	
4	6484932,45	428226,29	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	45,02	
5	6484925,17	428160,61	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	66,08	
6	6484920,06	428123,08	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	37,88	
7	6484910,61	428031,25	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	92,31	
8	6484893,56	427889,82	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	142,45	
9	6484934,97	427886,17	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	41,57	
10	6484994,97	427883,78	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	60,05	
11	6485028,33	427881,17	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	33,46	
12	6485035,84	427880,57	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	7,53	
13	6485065,03	427878,29	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	29,28	
14	6485177,13	427872,26	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	112,26	
15	6485171,12	427935,06	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	63,09	
16	6485155,1	428008,03	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	74,71	
17	6485150,19	428039,41	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	31,76	
18	6485166,02	428060,42	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	26,58	
19	6485173,69	428074,98	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	16,77	
20	6485177,93	428081,32	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	7,64	
21	6485196,23	428113,68	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	37,80	
22	6485211,01	428137,3	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	27,89	
23	6485220,66	428152,69	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	18,51	
24	6485228,83	428166,51	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	16,07	
25	6485225,36	428169,02	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	4,28	
26	6485132,74	428236,12	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	114,37	
27	6485129,96	428236,02	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	2,78	

Teig 6 av 6



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

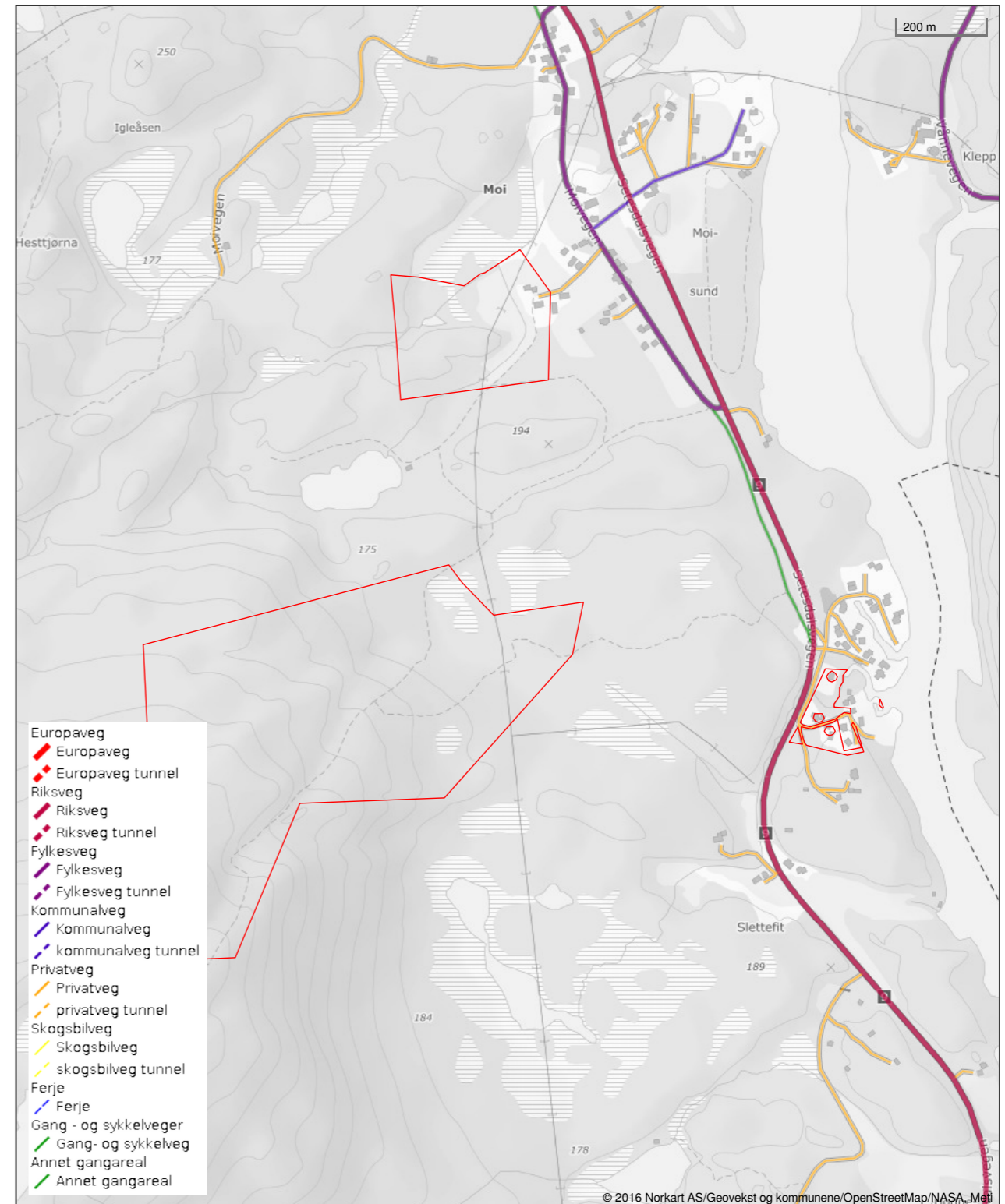
----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig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

Teig 6 av 6

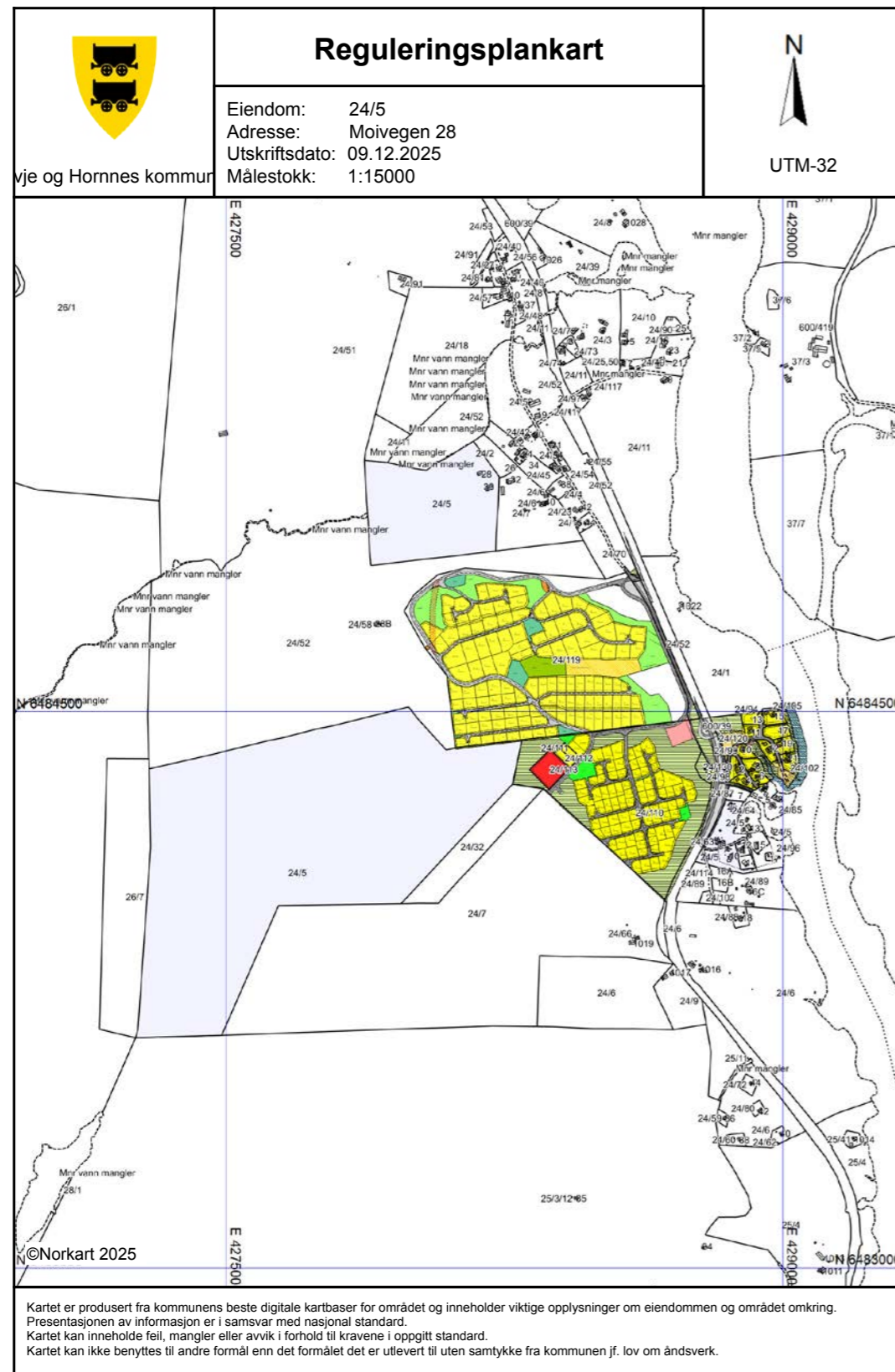
Areal	76,00 m ²	Arealmerknad	Hjelpelinje vannkant				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6484175,09	Øst 428973,57		
Grensepunkter					Grenselinjer (m)		
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6484175,42	428970,02	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	(Punkt)	



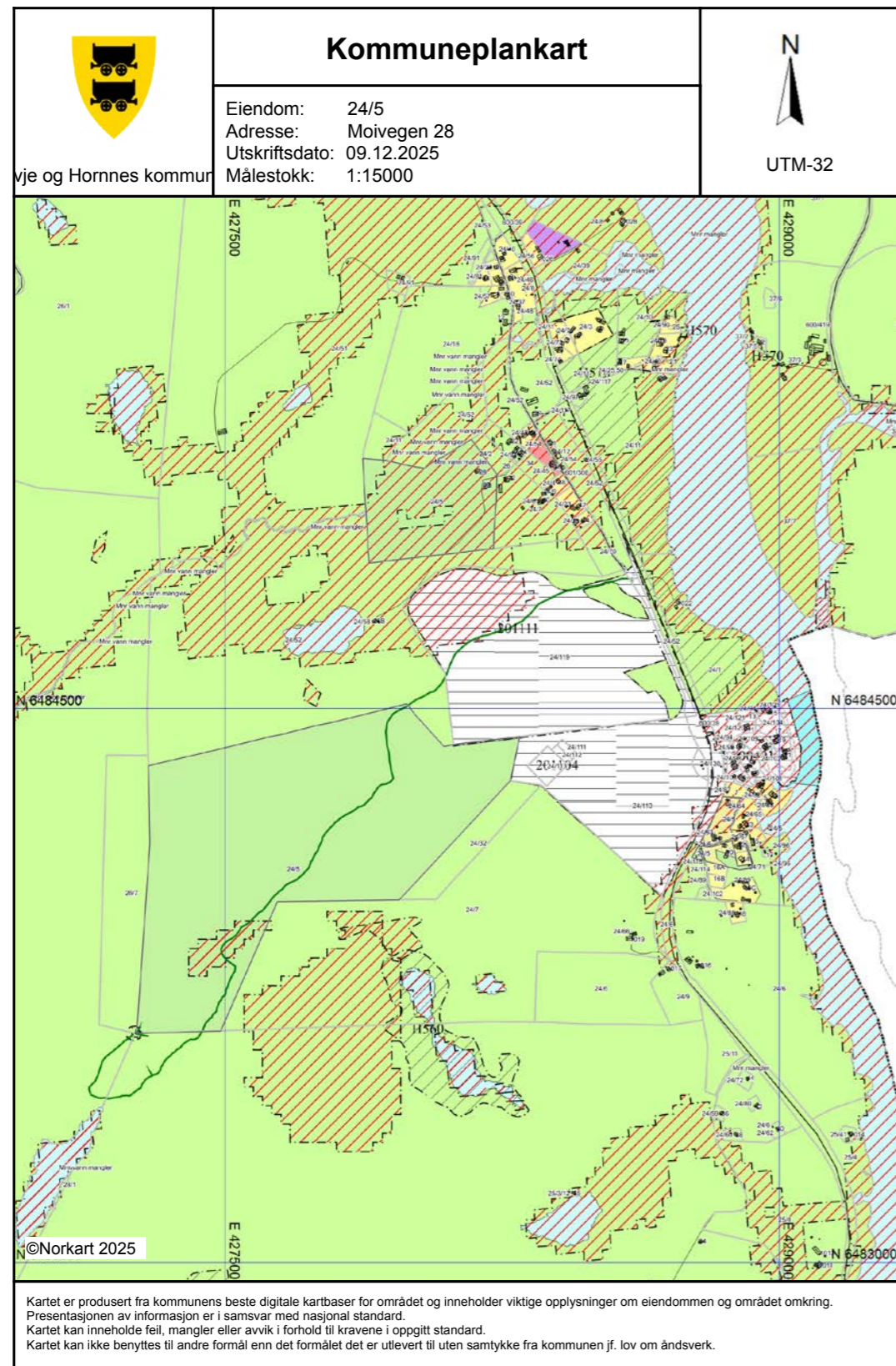
Vegstatuskart for eiendom 4219 - 24/5//



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.



Tegnforklaring	
	Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2)
	Område for bustader med tilhørende anlegg
	Offentleg banehage
	Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 2)
	Kjøreveg
	Anna veggrunn
	Gang-/sykkeveg
	Gangveg
	Parkeringsplass
	Busshaldplass
	Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)
	Turveg
	Anlegg for lek
	Reguleringsplan-Fareområde (PBL1985 § 25)
	Høgspenningsanlegg (høgspennelinje, transformator)
	Område med flomfare
	Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 2)
	Privat veg
	Friluftsområde (på land)
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Område for anlegg og drift av kommunalteknikk
	Vass- og avløpsanlegg
	Frisiktsone ved veg
	Anna spesialområde
	Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2)
	Anna fellesareal for fleire eigedommar
	Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt
	Grense for restriksjonsområde
	Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §1)
	Bustader
	Nærmiljøanlegg
	Vass- og avløpsanlegg
	Leikeplass
	Angitte byggje- og anleggsformål kombinert
	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg
	Veg
	Kjøreveg
	Annan veggrunn - tekniske anlegg
	Annan veggrunn - grøntareal
	Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §1)
	Turveg
	Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og friomsynsplan
	LNFR areal for nødvendige tiltak for LNFR
	Friluftsområde
	Reguleringsplan-Ormsynsplan (PBL2008 §12)
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenningslinje)
	Sikringsone - Frisikt
	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt
	Sikringssonегrense
	Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008
	Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planen si avgrensing
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggjegrænse
	Planlagt busethad
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert støyskjerm
	Målelinje/avstandslinje
	Påskrift feltnavn
	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Påskrift utnytting
	Påskrift breidde
	Påskrift plantilbehør
	Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift

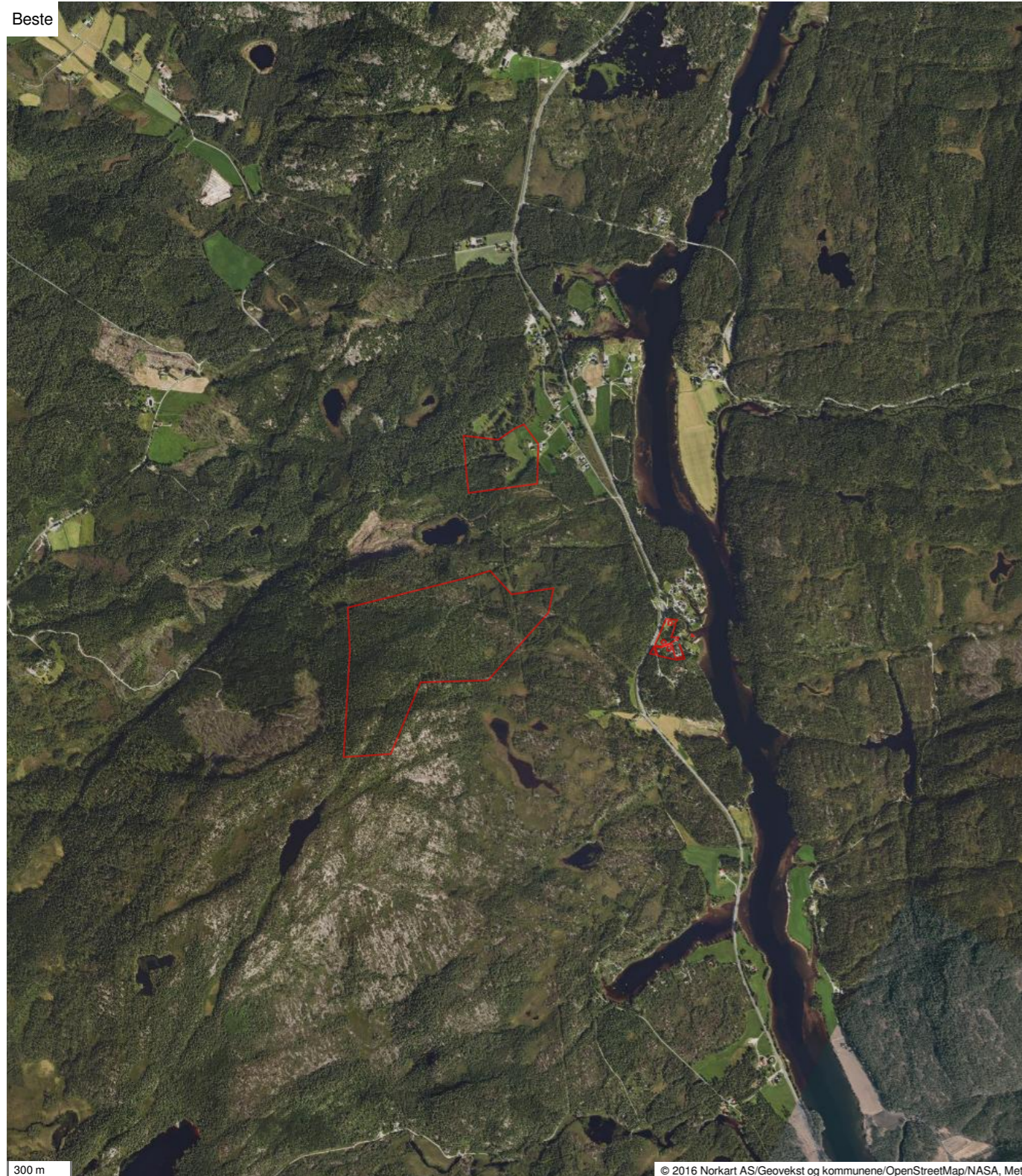


Ortofotorapport for eiendom 4219 - 24/5//

Utskriftsdato: 09.12.2025



Beste

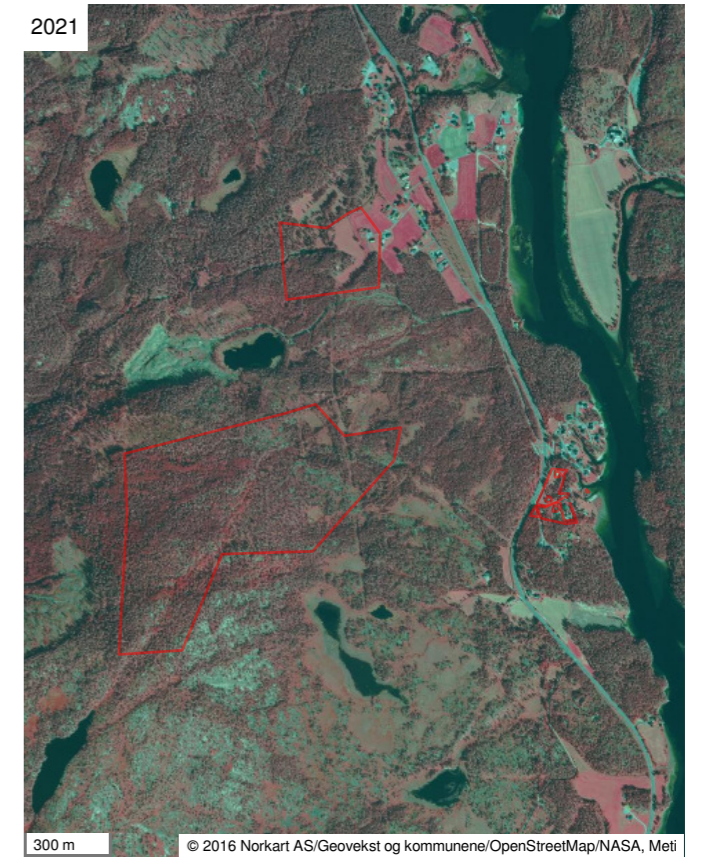


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

2021



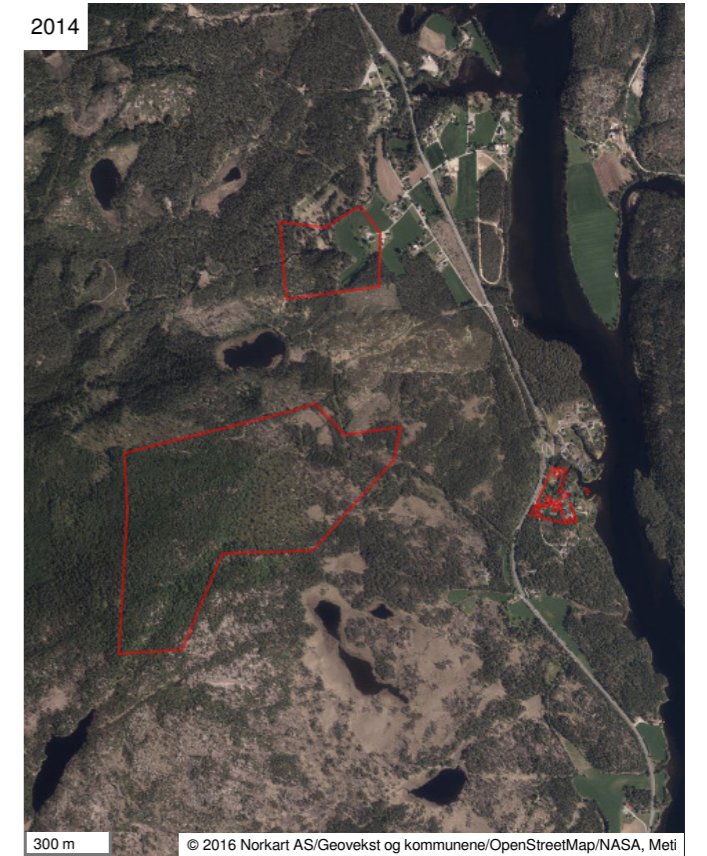
2021



2020



2014



2009



300 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2007



300 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

1961



300 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

1958



300 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

1986



300 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

1972



300 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti



Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

Utskriftsdato: 09.12.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Evje og Hornnes kommune

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	24	Bruksnr.	5	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	---	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	68234285	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	167780296	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Moivegen 30, 4737 HORNNES

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 Stue	Vedovn	Contura	Contura 556

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
24.03.2025	Branntilsyn	29.07.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 68234285

BruksenhetId	68220801	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	8873542	Bruksenhetsnummer	H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Moivegen 28, 4737 HORNNES

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 Etasje	Vedovn	Trolla	Trolla

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
23.01.2023	Branntilsyn	19.06.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Bruksenhet
Beskrivelse	§7 Slukkeutstyr Eierne skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom: a) formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett b) pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver c) skum- eller vannapparat på minst 9 liter d) skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet. Eierne skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

Type	Detaljer
Anmerkning	Bruksenhet
Beskrivelse	§7 Røykvarslere er utgått på dato Eierne av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Informasjon for bruksenhetId 68220801

BruksenhetId 68234918	Bygningstype Fritidsbolig
Bygningsnummer 167781357	Bruksenhetsnummer H0101
Bygningstatus Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse

Situasjon

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

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

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

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 68234918

BruksenhetId 6393490443	Bygningstype Unummerert
Bygningsnummer 300853765	Bruksenhetsnummer 0000
Bygningstatus Ferdigattest	Bruksenhetsadresse

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6393490443.

BruksenhetId 68234344	Bygningstype Unummerert
Bygningsnummer 167780318	Bruksenhetsnummer 0000
Bygningstatus Bygning revet/brent	Bruksenhetsadresse

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 68234344.

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.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:



Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

Utskriftsdato: 09.12.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Evje og Hornnes kommune

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	24	Bruksnr.	5	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Moivegen 28, 4737 HORNNES								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

Utskriftsdato: 09.12.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Evje og Hornnes kommune

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	24	Bruksnr.	5	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Moivegen 28, 4737 HORNNES								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Feiing	906,00 kr
Renovasjon	4 870,00 kr
Slam	4 060,00 kr
Sum	9 836,00 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Renovasjon felles standard abonnement	25%	2 stk	2656.25	1/1	0 %	5 312,50 kr
Feiing/Tilsyn 2025	0%	2 stk	504.00	1/1	0 %	1 008,00 kr
Slam < 4,5 m3	15%	1 stk	1679.00	1/1	0 %	1 679,00 kr
Slam < 4,5 m3 årlig tømning	15%	1 stk	2994.60	1/1	0 %	2 994,60 kr
					Sum	10 994,10 kr

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

Utskriftsdato: 09.12.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Evje og Hornnes kommune

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	24	Bruksnr.	5	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Moivegen 28, 4737 HORNNES								

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplan Evje og Hornnes 2020-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.02.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/1601/200227-kp-gjeldende-bestemmelser.pdf
Delarealer	<p>Delareal 10 077 m² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende</p> <p>Delareal 69 m² KPHensynsonenavn 200401 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde</p> <p>Delareal 589 785 m² Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende</p>

Delareal	248 m ²
KPHensynsonenavn	H730
KPBåndlegging	Båndlegging etter lov om kulturminner
Delareal	357 044 m ²
KPAngittHensyn	Hensyn friluftsliv
KPHensynsonenavn	H530
Delareal	523 m ²
KPHensynsonenavn	201111
KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Delareal	11 m ²
KPHensynsonenavn	201104
KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Delareal	76 m ²
Arealbruk	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	200401
Navn	Moisund elvebredd
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.12.2004
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/777/200401_rev-bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 309 m ² Formål Annen veigrunn
	Delareal 68 m ² Formål Kjørevei Feltnavn Off.Veg
Id	197510
Navn	Sandbekk
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.08.1975
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/1601/200227-kp-gjeldende-bestemmelser.pdf
Id	201104
Navn	Trollbakkane boligfelt - Moisund
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.05.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/654/11.03.24%20bestemmelser.pdf

Delarealer	Delareal 11 m ² Formål Friluftsområde Feltnavn FO
Id	201111
Navn	Trollbakkane Nord B8_2
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.03.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/623/12.08.09%20Reguleringsbestemmelser%20Trollbakkane%20Nord%20B8_2.pdf
Delarealer	Delareal 523 m ² Formål Boligbebyggelse Feltnavn B7

Eiendom	4219 24/5		
Utskriftsdato	09.12.2025	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.

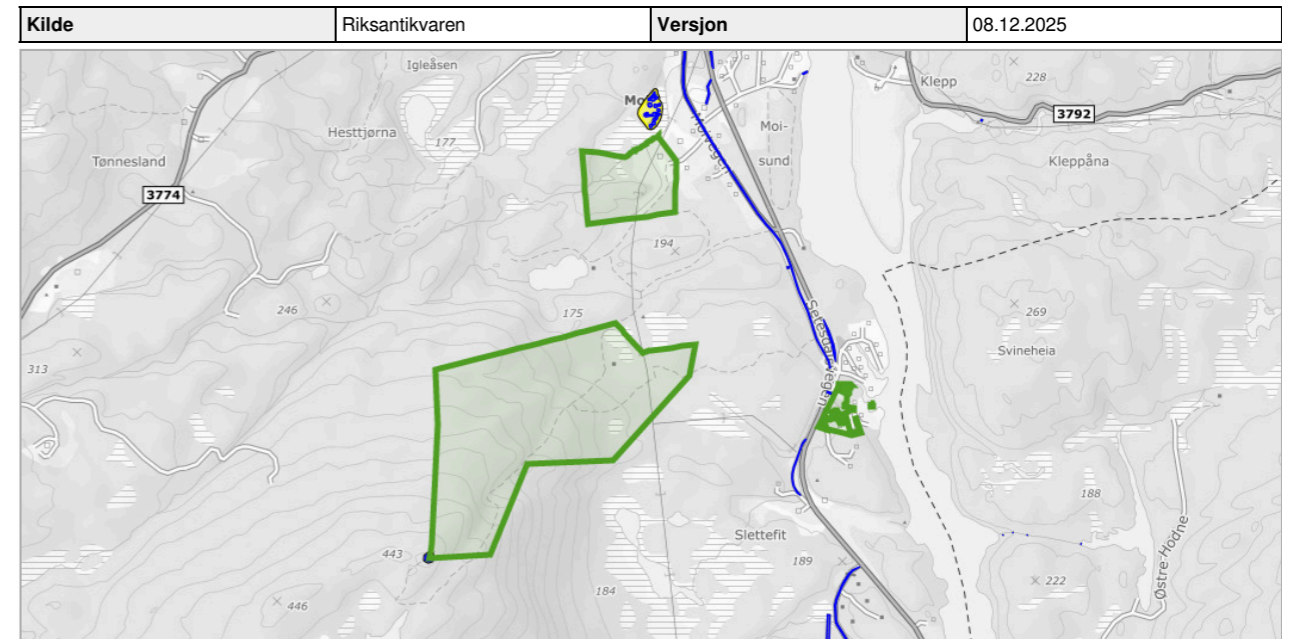
2 Berørte datasett

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

2 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 2 Kulturminner - Kulturmiljøer
- 2 Kulturminner - Fredete bygninger

Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner



Om datasettet

Datasettet Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det). Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor. Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.). En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Tegnforklaring

- Sikringssone
- Sikringssone
- Lokaliteter
- Lokalitet
- Enkeltminner
- Enkeltminne

Informasjonen skal benyttes for å sikre unødig tap av kulturminner i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplaner, reguleringsplaner og byggessaksbehandling. Kommuner skal ta hensyn til påviste automatisk freda kulturminner (representert ved deres sikringssone), samt kulturminner som er vedtaks- eller forskriftsfredet etter kulturminneloven. Automatisk fredete kulturminner som skal sikres gjennom plan skal avmerkes i plankart som hensynssone d). I byggesaksbehandling skal inngrep som finner sted innenfor freda områder behandles av kulturminneforvaltningen.

Enkeltminner

Navn	Kommune	Kulturminneid	Kategori	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Vorehei i Hornnes	4219	225753-1	E-ARK	AUT	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/225753)
Vorehei i Hornnes	4219	222416-1	E-ARK	AUT	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/222416)

Lokaliteter

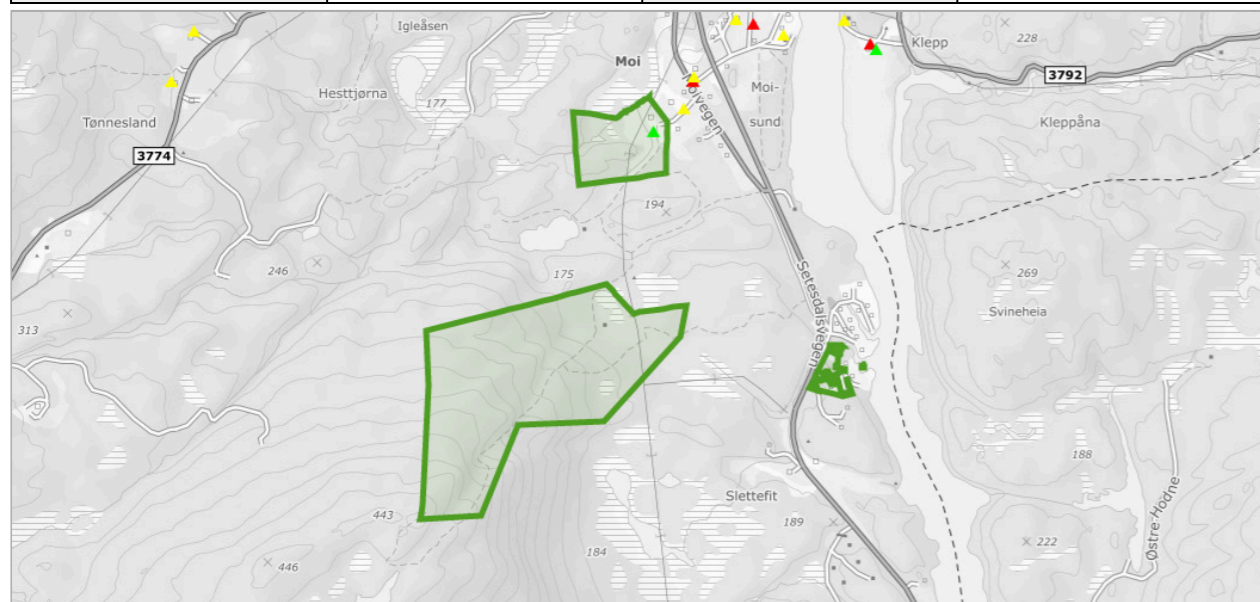
Navn	Kommune	Kulturminneid	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Vorehei i Hornnes	4219	222416-1	AUT	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/222416)
Vorehei i Hornnes	4219	225753-1	AUT	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/225753)

Sikringssoner

Kulturminneid	Kommune
222416-1	4219
225753-1	4219

Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	08.12.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet


Bygninger (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikke er freda etter Kulturminnelova. I enkelte kommunar og fylke (t.d Finnmark) er grensa for registrering sett lenger inn på 1900-tallet.

Tegnforklaring

Sefrakbygninger
▲ Bygning er fjernet
▲ Ikke-meldepliktig bygg
▲ Meldepliktig bygg

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
0937-0208-024	UTHUS, MOI, MOISUND	Ruin eller fjernet objekt

	Evje og Hornnes kommune Org.nr.: 964 966 109 Telefon: 37 93 23 00 E-post: post@e-h.kommune.no	Utskriftsdato: 10.12.2025
---	---	------------------------------

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	24	Bruksnr.	5	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Moivegen 28, 4737 HORNNES								

Restanser og legalpant

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med	kr ...0.....,-
--	----------------

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

Ingen kommunale restanser, ajour pr. 30.09.2025.

Kommunale avgifter 2025, Moivegen 28:

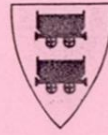
Std. renovasjon felles abonnement	kr. 2.125,- + mva
Feie/tilsyns gebyr	kr. 504,-
Slamavgift	kr. 1.460,- + mva (tømmes annethvert år)

Kommunale avgifter 2025, Moivegen 30:

Std. renovasjon felles abonnement	kr. 2.125,- + mva
Feie/tilsyns gebyr	kr. 504,-
Slamavgift	kr. 2.604,- + mva (årlig tømming)

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFOESPØRSLER:

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.



Melding om vedtak

Øystein Moi
Moi
4737 HORNNES

Vår ref: 04/00655-5
Saksbehandler: Bernt Audun Strømsli, 37 93 23 32
E-post: bastromsli@e-h.kommune.no
Arkivkode: 24/5
Dato: 28.10.2004

**Særutskrift: Søknad om deling av grunneiendom, gnr. 24/5,
Øystein Moi**

Vedtak i Teknisk-, næring- og miljøstyret - 22.10.2004:

Med hjemmel i pbl § 93 H, godkjenner TNM-styret fradeling av omsøkt areal fra gnr. 24 bnr. 5 på følgende vilkår:

- Det skal skilles ut to parseller
 - Tomt til rensanlegg skal selges til Evje og Hornnes kommune. Denne tomte skal sikres tinglyst vegrett jfr. Pbl §66
 - Resterende areal skal selges som tilleggsareal til gnr. 24 bnr. 68. Parsellen skal sammenføres med gnr. 24 bnr. 68.
- Gebyr for oppmåling kr 6330, pluss tinglysing av målebrev kr 1690 , hver parsell betales av kjøper. Giro vil bli ettersendt.

TNM-styrets forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtaket kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

Vedtaket er i tråd med avtale som ble gjort med grunneier på befarings i forbindelse med møtet. Dersom det ikke kommer klager på vedtaket innen fristen, vil Evje og Hornnes kommune ta kontakt for gjennomføring av fradeling og oppmåling av tomtene.

Vedlagt følger kopi av møtebok.

Med hilsen
Evje og Hornnes kommune

Bernt Audun Strømsli
Avd. ingeniør



Saksframlegg

Evje og Hornnes kommune

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
112/04	Teknisk-, næring- og miljøstyret	24.09.04
130/04	Teknisk-, næring- og miljøstyret	22.10.04

Søknad om deling av grunneiendom, gnr. 24/5, Øystein Moi

Rådmannen tilrår:

Evje og Hornnes kommune avslår søknad om fradeling av ca 3000 m2 fra gnr 24 bnr 5, som er søkt brukt som tileggsareal til boligtomt gnr 24 bnr 68. Avslaget begrunnes med at arealbruken av den parsellen som søkes fradelt vil bli i strid med kommuneplanen sin arealdel i henhold til plan- og bygningsloven § 20-4.

Behandling i Teknisk-, næring- og miljøstyret - 24.09.2004:

TNM-styret utsetter saken til neste møte, for å kunne ha en befarings på området.

Vedtak i Teknisk-, næring- og miljøstyret - 24.09.2004:

TNM-styret utsetter saken til neste møte, for å kunne ha en befarings på området.

Behandling i Teknisk-, næring- og miljøstyret - 22.10.2004:

TNM-styret foreslo følgende:

Med hjemmel i pbl § 93 H, godkjenner TNM-styret fradeling av omsøkt areal fra gnr. 24 bnr. 5 på følgende vilkår:

- Det skal skilles ut to parseller
 - Tomt til rensanlegg skal selges til Evje og Hornnes kommune. Denne tomte skal sikres tinglyst vegrett jfr. Pbl §66
 - Resterende areal skal selges som tilleggsareal til gnr. 24 bnr. 68. Parsellen skal sammenføres med gnr. 24 bnr. 68.
- Gebyr for oppmåling kr 6330, pluss tinglysing av målebrev kr 1690 , hver parsell betales av kjøper. Giro vil bli ettersendt.

TNM-styrets forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Teknisk-, næring- og miljøstyret - 22.10.2004:

Med hjemmel i pbl § 93 H, godkjenner TNM-styret fradeling av omsøkt areal fra gnr. 24 bnr. 5 på følgende vilkår:

1. Det skal skilles ut to parseller
 - Tomt til renseanlegg skal selges til Evje og Hornnes kommune. Denne tomte skal sikres tinglyst vegrett jfr. Pbl §66
 - Resterende areal skal selges som tilleggsareal til gnr. 24 bnr. 68. Parsellen skal sammenføres med gnr. 24 bnr. 68.
2. Gebyr for oppmåling kr 6330, pluss tinglysing av målebrev kr 1690, hver parsell betales av kjøper. Giro vil bli ettersendt.

TNM-styrets forslag ble enstemmig vedtatt.

SAKSUTREDNING

Bakgrunn for saken

Øystein Moi har i søknad av 02.07.04 søkt om fradeling av 3000 m² stor parsell fra gnr 24 bnr 5. Parsellen er søkt fratelt for tileggsareal til gnr 24 bnr 68. I dette området er det en del bolighus. Bygningsrådet i Evje og Hornnes kommune godkjente 18.08.75 en plan for 7 boligområdene i dette området. Planen var opprinnelig på 8 tomter, men bygningsrådet satte som vilkår at tomtetallet måtte reduseres til 7 ved at tomt 5 eller 7 i den framlagte planen måtte gå ut. I arkivmateriale som Evje og Hornnes kommune sitter på går det fram at tomt 5 skulle utgå av planen. Det arealet som det nå søkes fradeling av er i hovedsak tomt 5 i den opprinnelige planen.

I kommuneplanen sin arealdel er arealbruken for den aktuelle parsellen offentlig bebyggelse. Bakgrunnen for dette er at det står et kloakkrenseanlegg på parsellen, som Evje og Hornnes kommune har bygd og drifter for at det skal bli tilfredstillende avløpsforhold til boligene i området.

Det er også søkt fradeling med grense ned til Otra. Dette er i strid med de generelle bestemmelsene til kommuneplanen sin arealdel, der det står i pkt 1.4: *"Arbeid og tiltak som nevnt i pbl §§ 81, 84, 86a, 86b og 93 samt fradeling til slike formål, er ikke tillatt nærmere enn 100 meter fra hovedvassdragene Otra..."*

Saken er ikke oversendt Fylkesmannen og Fylkeskommunen for forhåndsuttale. Dette er ikke gjort da det i dette området, etter administrasjonen sin vurdering, var en tilstrekkelig vurdering av arealbruken gjennom kommuneplanprosessen.

Formelt grunnlag

Plan- og bygningsloven § 20-5 (kommuneplanen sin arealdel)

Vurderinger og konsekvenser

Den omtalte planen fra 1975 er ikke av typen reguleringsplan, og har derfor heller ikke de samme juridiske føringene som disse har. En kan derfor ikke hjemle vedtak etter denne planen. Kommuneplanen sin arealdel er som kjent bindende og der er området utlagt til

offentlig formål, med bakgrunn i renseanlegget. Viss denne fradelingen skal bli godkjent, trengs det derfor dispensasjon fra denne. Dette fordi parsellen er oppgitt til at den skal brukes til boligformål – den skal bli tileggsareal til en boligtomt.

Man kjenner ikke bakgrunnen til bygningsrådet sitt vedtak fra 1975 om hvorfor en tomt måtte utgå av planene, men man konstaterer at det nå søkes om at dette området kan inngå til en av de andre tomtene.

I plan- og bygningsloven § 7 står det at planutvalget kan dispensere fra bestemmelser i kommuneplanen sin arealdel hvis det foreligger særlige grunner for dette. I praksis vil særlige grunner foreligge viss dispensasjonen ikke fører til vesentlig ulempe for særinteressene som kommuneplanen skal i vareta. I dette området areal til og rundt et renseanlegg. Viss fradelingen blir godkjent vil renseanlegget stå på grunn til en av huseierne i området og ikke på grunn tilhørende eiendommen som har stått for utbyggingen av boligområdet. Området vil da bli en del av denne boligeiendommen og vil få en status som boligområde. Dette er etter saksbehandler sin oppfatning i aller høyeste grad i strid med særinteressene til kommuneplanen sin arealdel. Man kan her også tenke seg at det kan bli større innvendinger mot lukt osv i tilknytning til renseanlegget når dette er på en boligtomt. Slik det er regulert i kommuneplanen er det tatt med et tilstrekkelig "bufferareal" rundt selve anlegget for å ta høyde for slike eventuelle problemer. Saksbehandler har her full tillit til at dette er vurdert riktig i forbindelse med kommuneplanen sin arealdel.

Det vurderes også som bedre med tanke på framtidig drift av renseanlegget at grunnen eies av utbygger av boligområdet og ikke av en enkelt huseier.

Det faktum at tiltaket strider direkte mot bestemmelsene i kommuneplanen med tanke på fradeling til boligformål innenfor 100 meter fra Otra, taler også mot at tiltaket kan bli godkjent. Slik som dette området framstår i dag, hadde vel ikke en dispensasjon på dette punktet vært veldig problematisk. Dette fordi det er fratelte boligtomter i ned til Otra på samme odde fra før. En fradeling her ville ikke ført til vesentlig større inngrep/privatisering i området. Dette punktet er imidlertid ikke utredet i vesentlig grad, da tiltaket strider mot andre interesser i området og ikke bør tillates.

Administrasjonen vil tilrå at søknaden ikke blir imøtekommet, med hovedbegrunnelse at arealet til renseanlegget bør ikke bli en del av en boligeiendom. Dette var er sikret gjennom kommuneplanen sin arealdel og saksbehandler finn ikke at det foreligger grunner for å dispensere mot dette.

Evje, 26.10.2004

Rådmann

Vedlegg:

- 1 Søknad
- 2 Kart



Saksframlegg

Evje og Hornnes kommune

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
112/04	Teknisk-, næring- og miljøstyret	24.09.04

Søknad om deling av grunneiendom, gnr. 24/5, Øystein Moi

Rådmannen tilrår:

Evje og Hornnes kommune avslår søknad om fradeling av ca 3000 m² fra gnr 24 bnr 5, som er søkt brukt som tileggsareal til boligtomt gnr 24 bnr 68. Avslaget begrunnes med at arealbruken av den parsellen som søkes fradelt vil bli i strid med kommuneplanen sin arealdel i henhold til plan- og bygningsloven § 20-4.

Behandling i Teknisk-, næring- og miljøstyret - 24.09.2004:

TNM-styret utsetter saken til neste møte, for å kunne ha en befaring på området.

Vedtak i Teknisk-, næring- og miljøstyret - 24.09.2004:

TNM-styret utsetter saken til neste møte, for å kunne ha en befaring på området.

SAKSUTREDNING

Bakgrunn for saken

Øystein Moi har i søknad av 02.07.04 søkt om fradeling av 3000 m² stor parsell fra gnr 24 bnr 5. Parsellen er søkt fradelt for tileggsareal til gnr 24 bnr 68. I dette området er det en del bolighus. Bygningsrådet i Evje og Hornnes kommune godkjente 18.08.75 en plan for 7 boligområdet i dette området. Planen var opprinnelig på 8 tomter, men bygningsrådet satte som vilkår at tomtetallet måtte reduseres til 7 ved at tomt 5 eller 7 i den framlagte planen måtte gå ut. I arkivmateriale som Evje og Hornnes kommune sitter på går det fram at tomt 5 skulle utgå av planen. Det arealet som det nå søkes fradeling av er i hovedsak tomt 5 i den opprinnelige planen.

I kommuneplanen sin arealdel er arealbruken for den aktuelle parsellen offentlig bebyggelse. Bakgrunnen for dette er at det står et kloakkrenseanlegg på parsellen, som Evje og Hornnes

kommune har bygd og drifter for at det skal bli tilfredstillende avløpforhold til boligene i området.

Det er også søkt fradeling med grense ned til Otra. Dette er i strid med de generelle bestemmelsene til kommuneplanen sin arealdel, der det står i pkt 1.4: "Arbeid og tiltak som nevnt i pbl §§ 81, 84, 86a, 86b og 93 samt fradeling til slike formål, er ikke tillatt nærmere enn 100 meter fra hovedvassdragene Otra..."

Saken er ikke oversendt Fylkesmannen og Fylkeskommunen for forhåndsuttale. Dette er ikke gjort da det i dette området, etter administrasjonen sin vurdering, var en tilstrekkelig vurdering av arealbruken gjennom kommuneplanprosessen.

Formelt grunnlag

Plan- og bygningsloven § 20-5 (kommuneplanen sin arealdel)

Vurderinger og konsekvenser

Den omtale planen fra 1975 er ikke av typen reguleringsplan, og har derfor heller ikke de samme juridiske føringene som disse har. En kan derfor ikke hjemle vedtak etter denne planen. Kommuneplanen sin arealdel er som kjent bindende og der er området utlagt til offentlig formål, med bakgrunn i renseanlegget. Viss denne fradelingen skal bli godkjent, trengs det derfor dispensasjon fra denne. Dette fordi parsellen er oppgitt til at den skal brukes til boligformål – den skal bli tileggsareal til en boligtomt.

Man kjenner ikke bakgrunnen til bygningsrådet sitt vedtak fra 1975 om hvorfor en tomt måtte utgå av planene, men man konstaterer at det nå søkes om at dette området kan inngå til en av de andre tomtene.

I plan- og bygningsloven § 7 står det at planutvalget kan dispensere fra bestemmelser i kommuneplanen sin arealdel hvis det foreligger særlige grunner for dette. I praksis vil særlige grunner foreligge viss dispensasjonen ikke fører til vesentlig ulempe for særinteressene som kommuneplanen skal i vareta. I dette området areal til og rundt et renseanlegg. Viss fradelingen blir godkjent vil renseanlegget stå på grunn til en av huseierne i området og ikke på grunn tilhørende eiendommen som har stått for utbyggingen av boligområdet. Området vil da bli en del av denne boligeiendommen og vil få en status som boligområde. Dette er etter saksbehandler sin oppfattning i aller høyeste grad i strid med særinteressene til kommuneplanen sin arealdel. Man kan her også tenke seg at det kan bli større innvendinger mot lukt osv i tilknytning til renseanlegget når dette er på en boligtomt. Slik det er regulert i kommuneplanen er det tatt med et tilstrekkelig "bufferareal" rundt selve anlegget for å ta høyde for slike eventuelle problemer. Saksbehandler har her full tillit til at dette er vurdert riktig i forbindelse med kommuneplanen sin arealdel.

Det vurderes også som bedre med tanke på framtidig drift av renseanlegget at grunnen eies av utbygger av boligområdet og ikke av en enkelt huseier.

Det faktum at tiltaket strider direkte mot bestemmelsene i kommuneplanen med tanke på fradeling til boligformål innenfor 100 meter fra Otra, taler også mot at tiltaket kan bli godkjent. Slik som dette området framstår i dag, hadde vel ikke en dispensasjon på dette punktet vært veldig problematisk. Dette fordi det er fradelte boligtomter i ned til Otra på samme odde fra før. En fradeling her ville ikke ført til vesentlig større inngrep/privatisering i området. Dette punktet er imidlertid ikke utredet i vesentlig grad, da tiltaket strider mot andre interesser i området og ikke bør tillates.

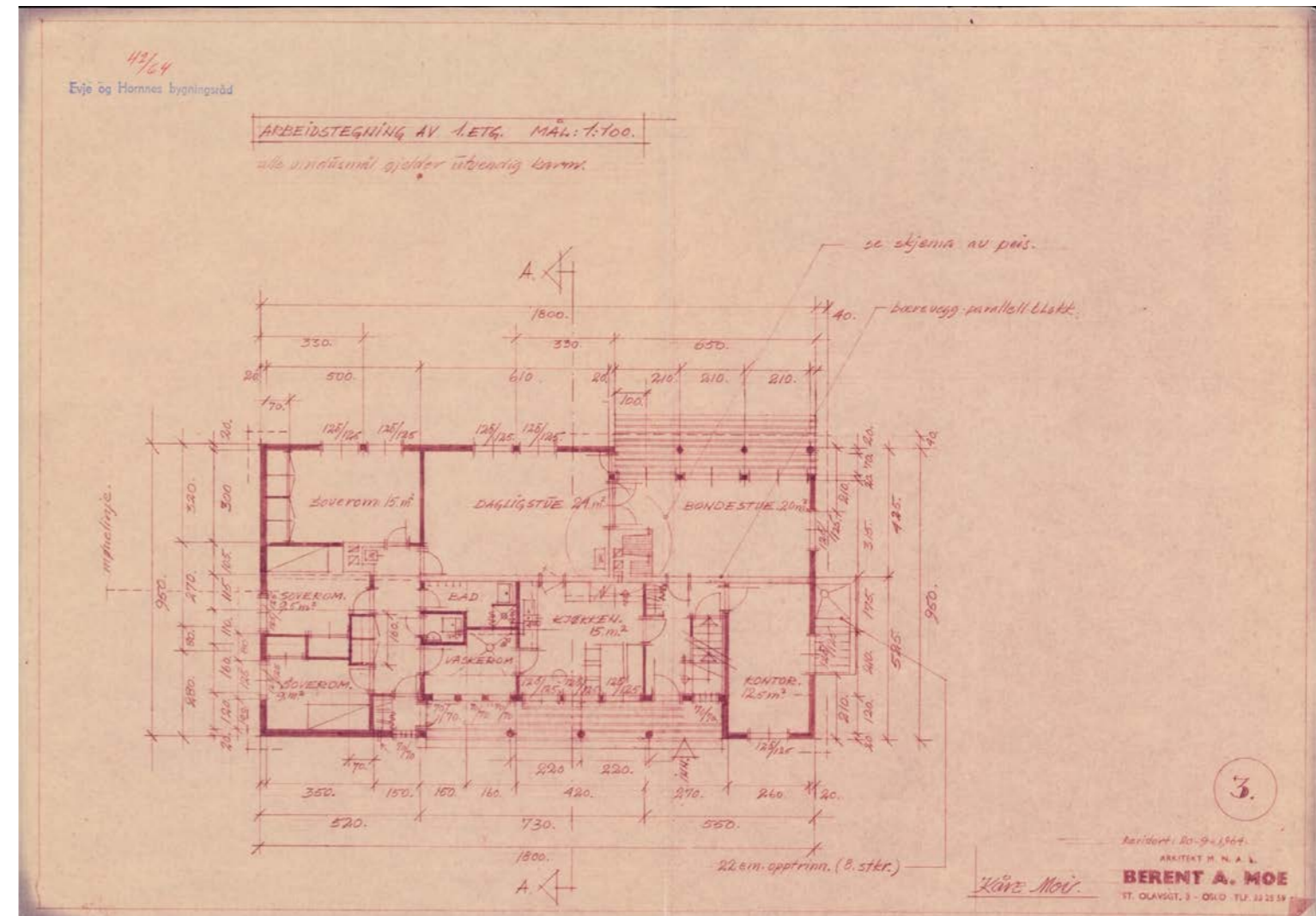
Administrasjonen vil tilrå at søknaden ikke blir imøtekommet, med hovedbegrunnelse at arealet til renseanlegget bør ikke bli en del av en boligeiendom. Dette var er sikret gjennom kommuneplanen sin arealdel og saksbehandler finn ikke at det foreligger grunner for å dispensere mot dette.

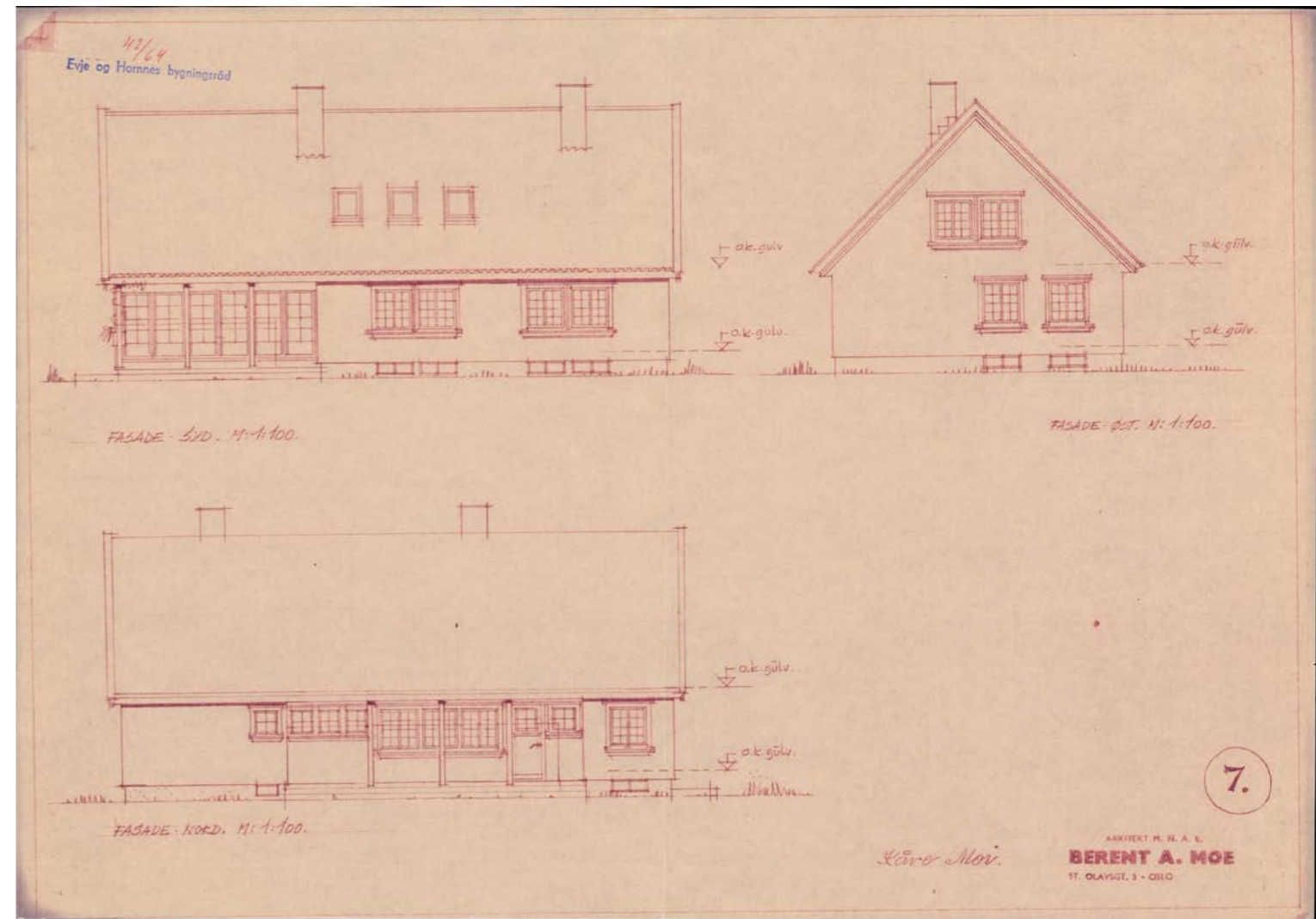
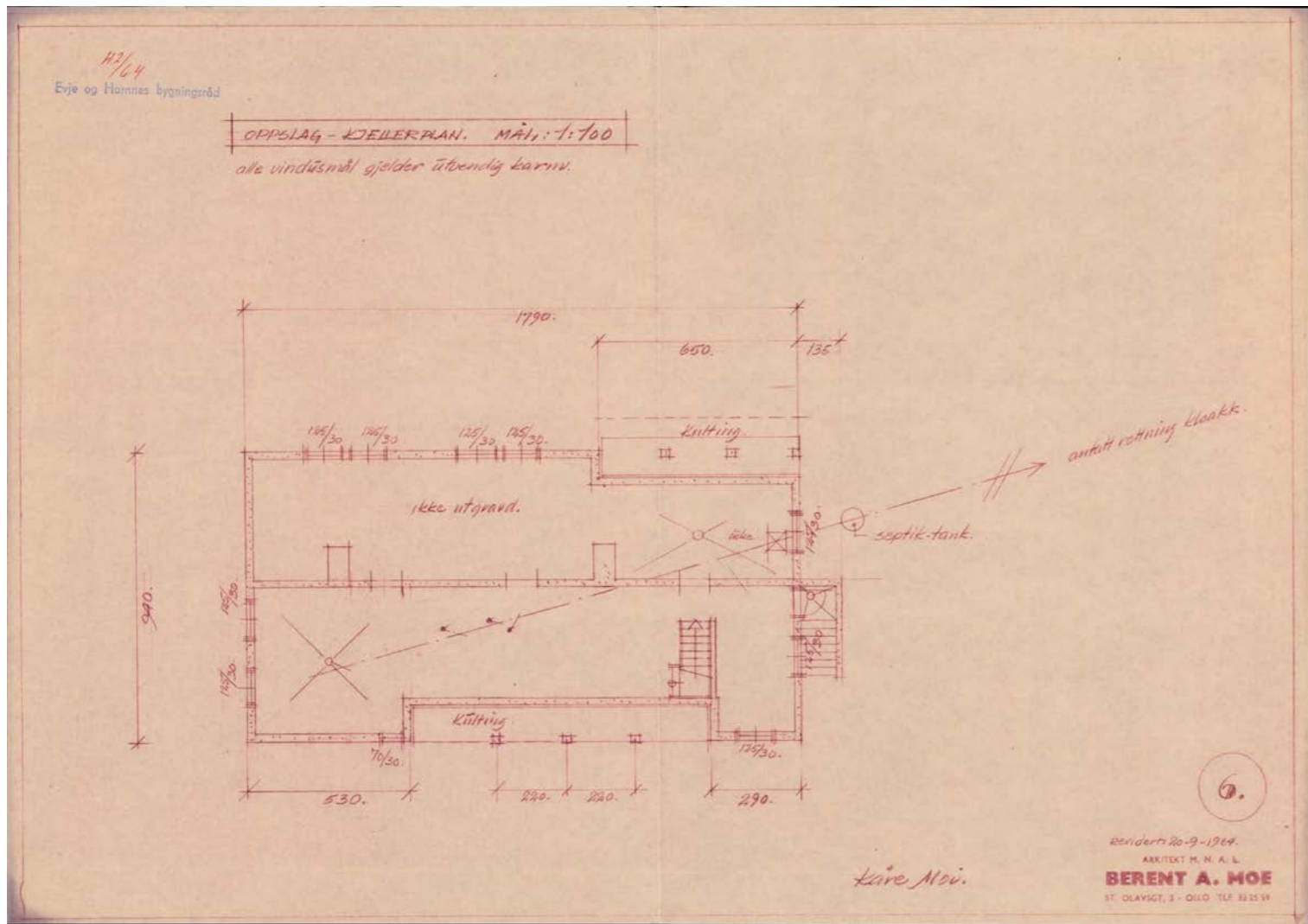
Evje, 27.09.2004

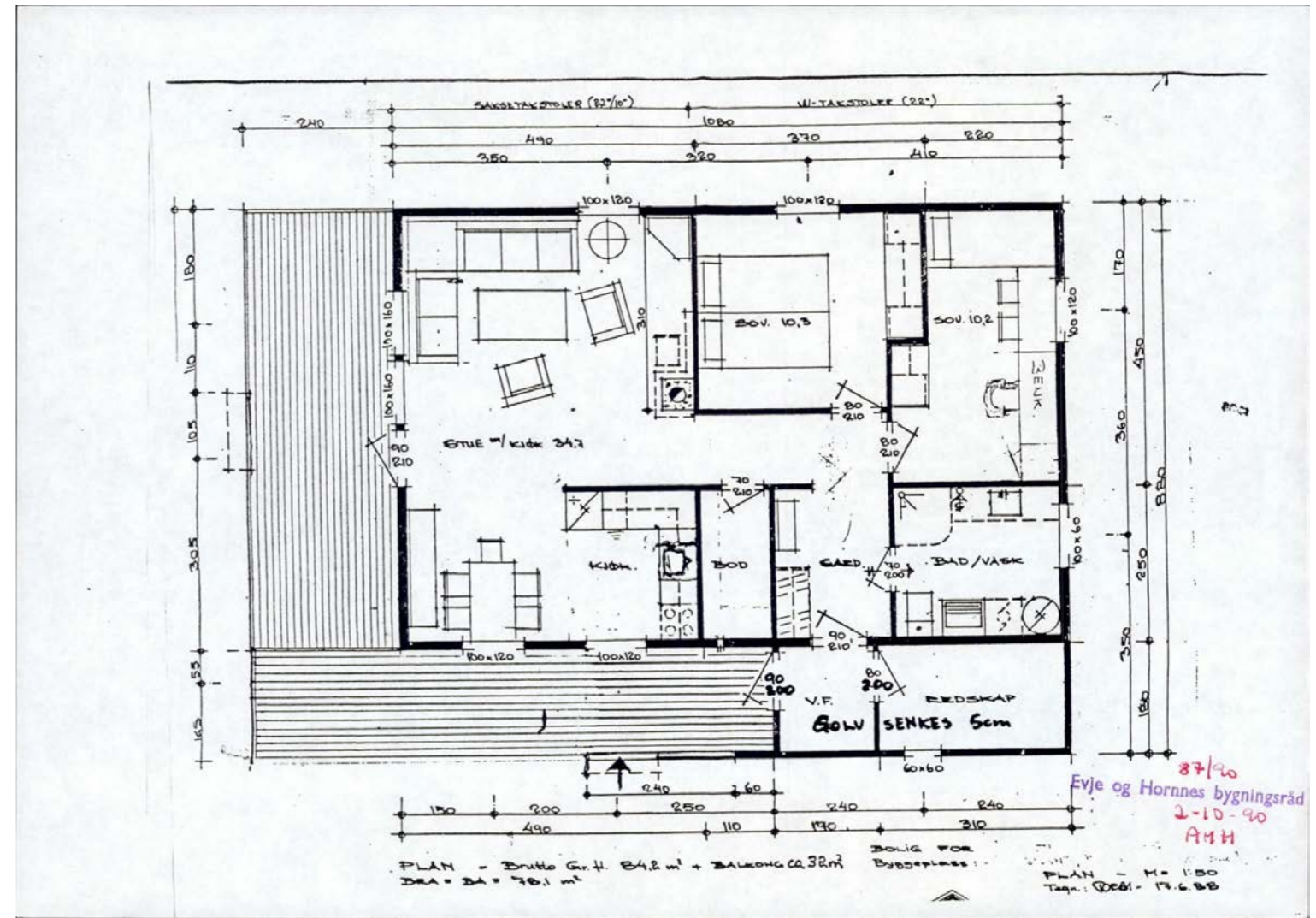
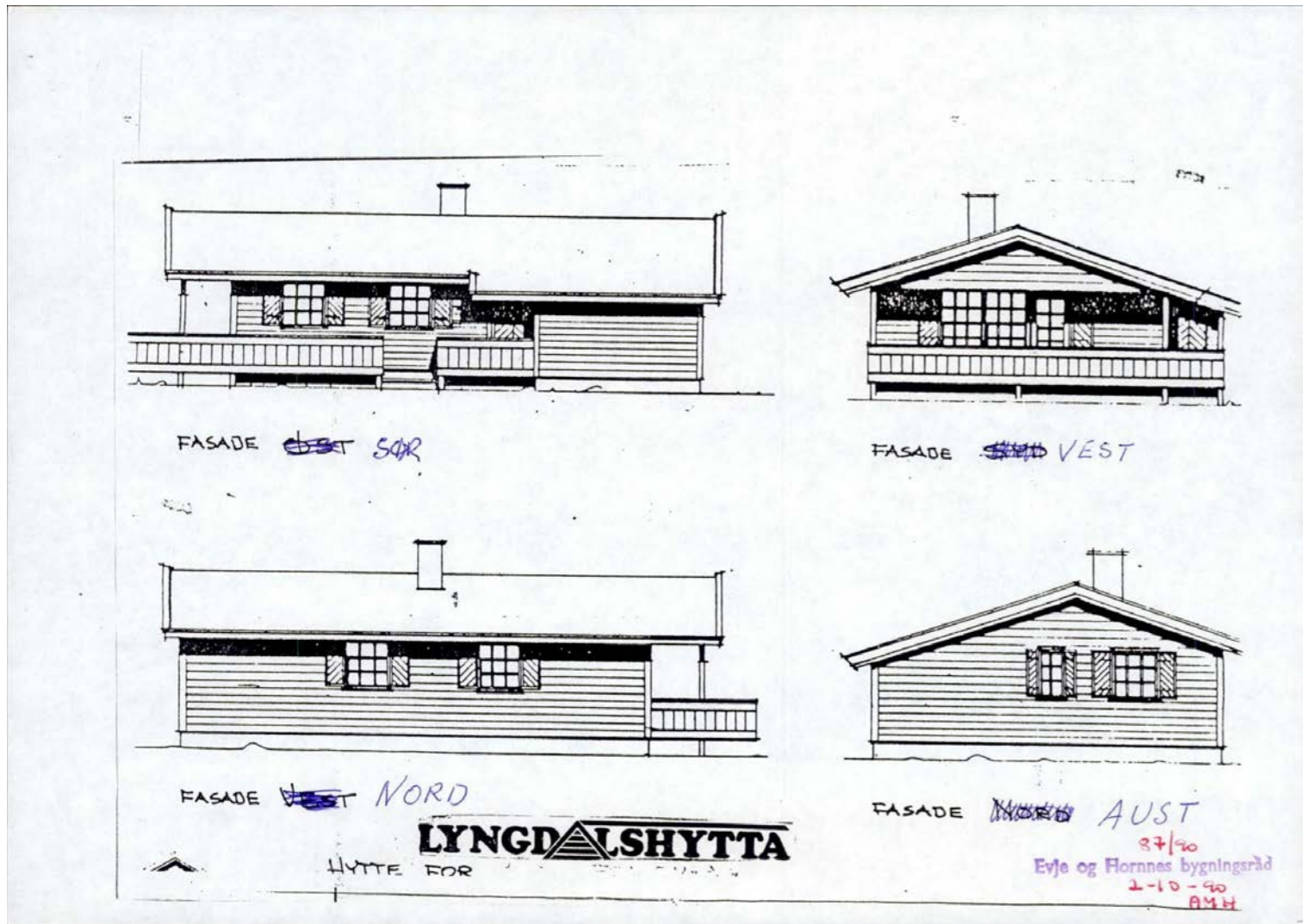
Rådmann

Vedlegg:

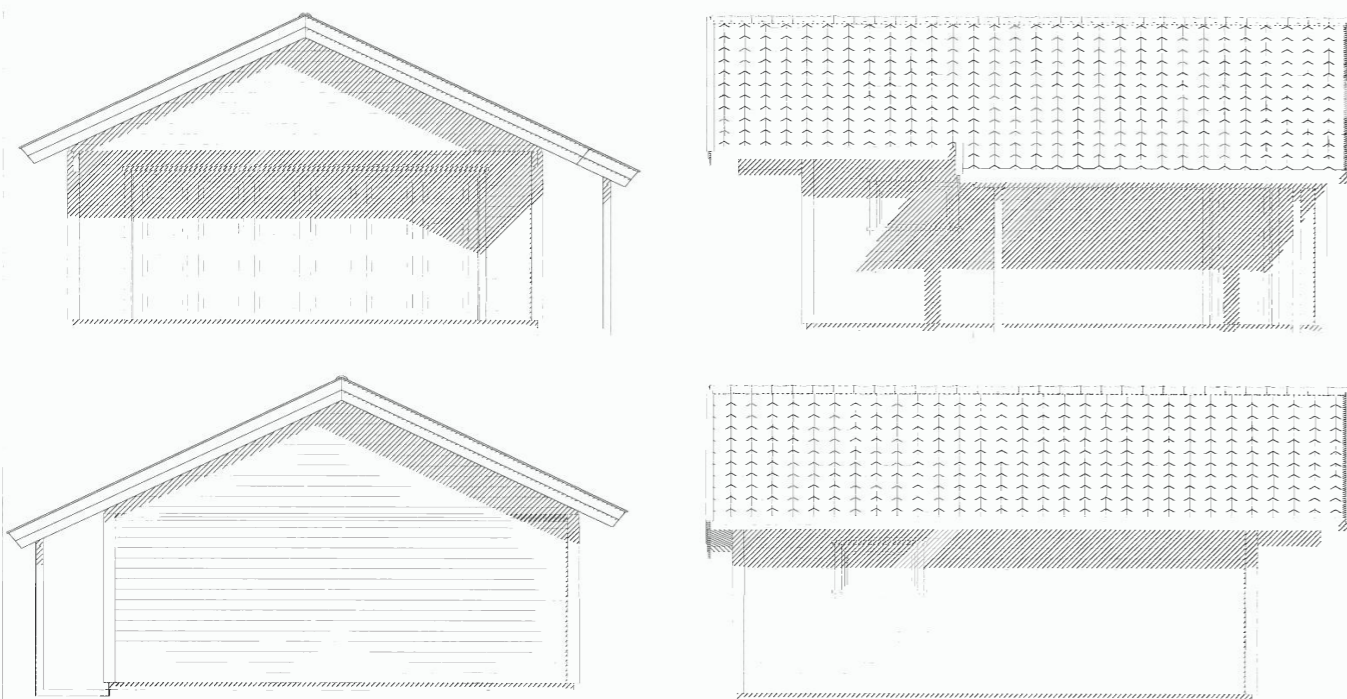
- 1 Søknad
- 2 Kart





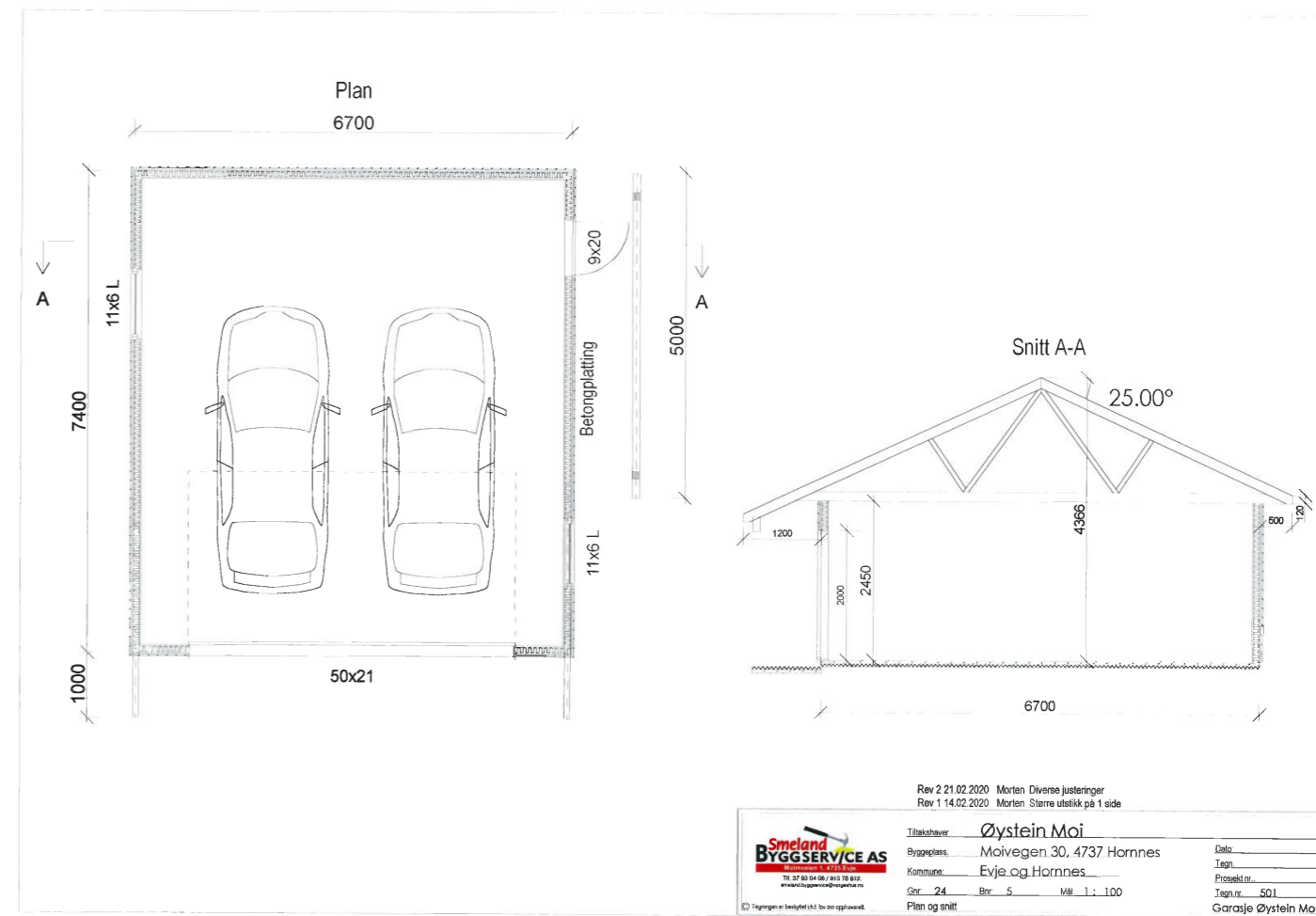


Fasader



Rev2 21.02.2020 Morten Diverse justeringer
Rev1 14.02.2020 Morten Større utstikk på 1 side

Smeland BYGGSERVICE AS Tlf: 37 82 04 00 / 415 78 812 smelandbyggservice.no	Tilbehør: Øystein Moi	Dato:
Byggeplass: Moivegen 30, 4737 Hornnes	Tegn:	
Kommune: Evje og Hornnes	Prosjekt nr.:	
Gr: 24 Bnr: 5 Mål: 1: 100	Tegn nr.: 502	
Fasader	Garasje Øystein Moi	





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene 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. Veggglamper, 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

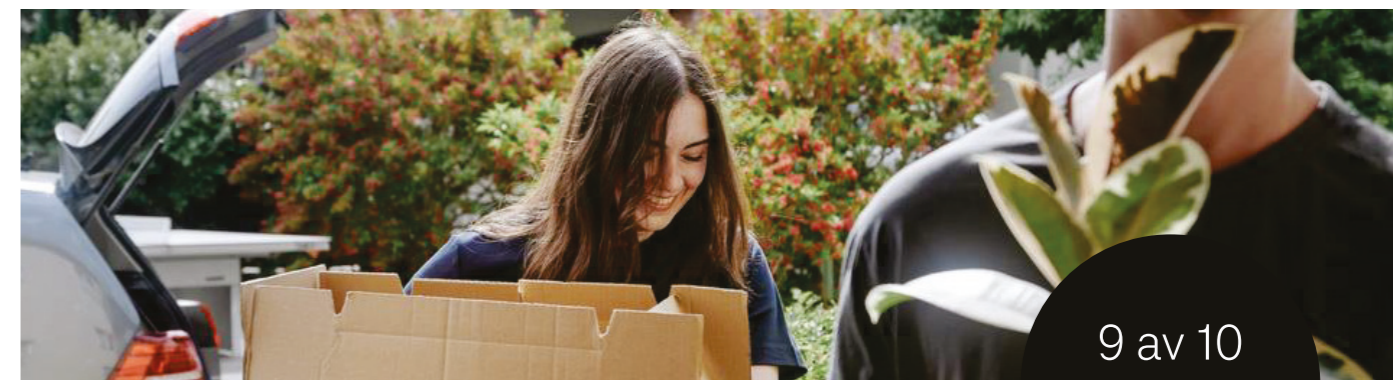
Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig unntatt enebolig	4,3‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr inkl. enebolig med snr.	5,6‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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.

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Moivegen 30
4737 HORNNES

Meglerforetak: Aktiv Sørlandet
Saksbehandler: Tommy Svendsen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

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

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre