



aktiv.

Arendalsvegen 34, 4735 EVJE

**Evje. Velholdt enebolig på stor tomt. Sentral beliggenhet.**



Eiendomsmegler  
**Tommy Svendsen**

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

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

Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 850 000,-  
**Omkostn.:** Kr 47 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 897 600,-  
**Selger:** Anny Olea Dovland

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1950  
**BRA-i/BRA Total** 170/189 kvm  
**Tomtstr.:** 1420.1 m²  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 50, bnr. 157  
**Oppdragsnr.:** 1408250093

Evje. Velholdt enebolig på stor tomt. Sentral beliggenhet.

Velkommen til Arendalsvegen 34!  
Vi har en godt vedlikeholdt enebolig med sentrumsnær beliggenhet for salg. Boligen er fra 1950 og påbygd i 1977. Boligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt, men oppgraderinger må påregnes for å møte dagens standard.  
Boligen går over tre plan og inneholder: Entre/ gang, stue, kjøkken, bad/ wc, 4 soverom, loftsgang og lagerrom.

Eiendommen er på 1 420 kvm og er pent opparbeidet. Her er stort, asfaltert gårdsrom med god plass til parkering. Stor hage som er beplantet med hekk og prydbusker. Det medfølger en frittstående garasje og det er en lun og fin veranda til boligen som er delvis overbygd.  
Det er kort avstand ned til Evje sentrum, samt skoler og barnehage. Like ved eiendommen så går det gang/ sykkelvei.  
Dette er en spennende eiendom med mange muligheter.



Innhold

Velkommen .....2  
Om eiendommen .....26  
Tilstandsrapport .....36  
Egenerklæring .....62  
Forbrukerinformasjon .....71  
Budskjema ..... 109

# Plantegning hovedetasje

1. etasje



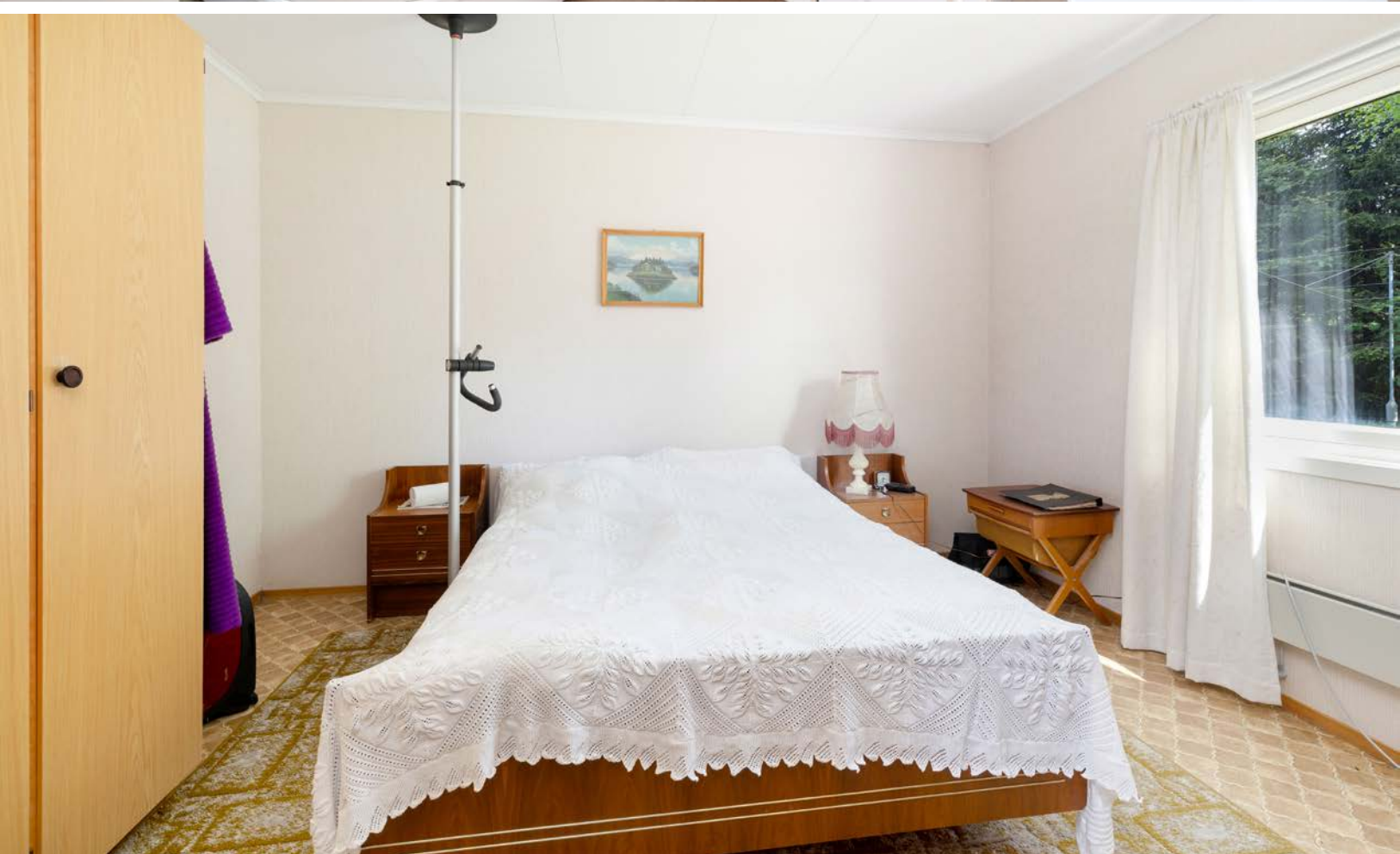
PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

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





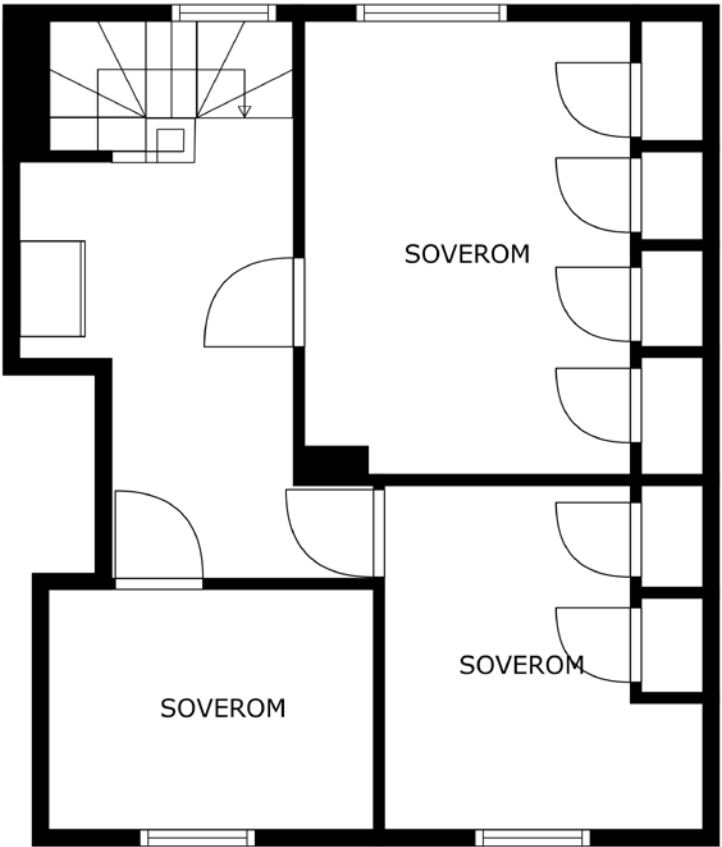
Stor stue med vedovn og varmepumpe.





# Plantegning loftsetasje.

2. etasje



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

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



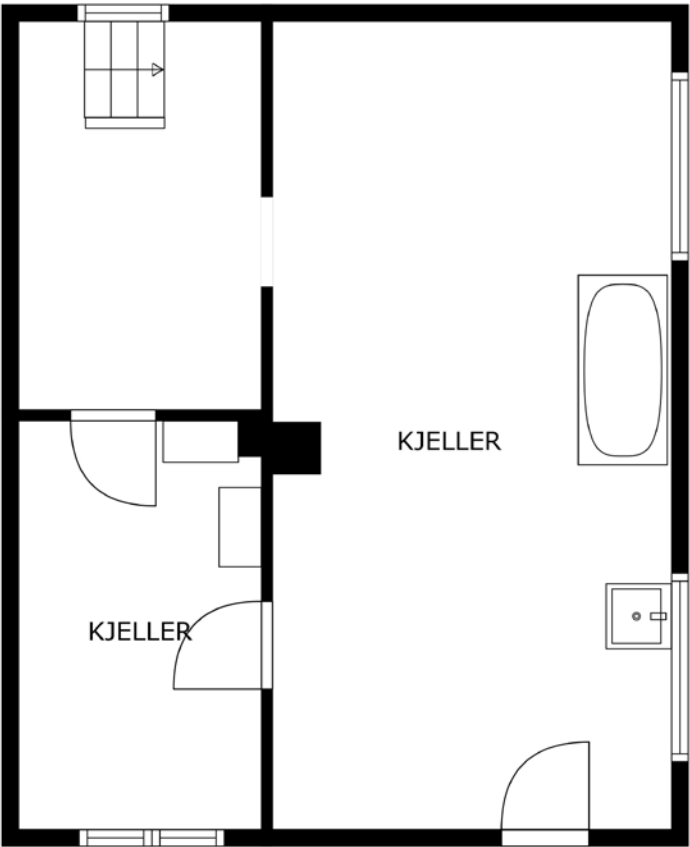
På loftet er det 3 soverom





# Plantegning kjeller.

U. etasje



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

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







Byggeår: 1950







# 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: 170 m²  
BRA - e: 19 m²  
BRA totalt: 189 m²  
TBA: 11 m²

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje  
Kjeller  
BRA-i: 45 m² 3 lagerrom  
1. etasje  
BRA-i: 87 m² Vindfang, hall m/ trapp, stue, kjøkken, bad/ vaskerom, soverom og matbod.  
2. etasje  
BRA-i: 38 m² Gang og 3 soverom.

TBA fordelt på etasje  
1. etasje  
11 m²

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje  
1. etasje  
BRA-e: 19 m²

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1420.1 m²

### Tomtebeskrivelse

Stor, fin tomt som er pent opparbeidet. Her er stort, asfaltert gårdstom frem til garasje og inngangsparti. Ellers er det en stor hage som er rikt beplantet med hekk og prydbusker. Til boligen er det en veranda som er delvis overbygd. Tomten er forholdsvis flat. Her er gode solforhold.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger like utenfor Evje sentrum. Herfra er det gangvei ned til sentrum, og det er kort avstand til skoler og barnehage. I området er det hovedsakelig eneboliger og småhus.

### Adkomst

Fra Evje sentrum, ta inn på Arendalsvegen 42 og følg denne til du får eiendommen på høyre side. Se skilting fra Aktiv Eiendomsmegling.

### Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### Barnehage/Skole/Fritid

Det er kort avstand til skoler og barnehager.

### Skolekrets

Evje

### Bygningssakkyndig

Torleif Fjellestad

### Type takst

Boligsalgsrapport

### Byggemåte

Bygningen er oppført i tre. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bord som undertak. Taktekkingen er av betongtakstein type dobbelkrum med gavlstien Er satt opp i datidens reisverk med utvendig liggende vestlandskledning og noe stående falset kledning ved terrasse. Etasjeskiller er av trebjelkelag i mellom etasjer og stubbloft av bord i krypkjeller under tilbygget. Støpte kjellergulv.

### Innhold

Velkommen til Arendalsvegen 34. Vi har en godt vedlikeholdt enebolig med sentrumsnær beliggenhet for salg. Boligen er fra 1950 og ble påbygd i 1977. Boligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt, men oppgraderinger må påregnes for å møte dagens standard. Boligen inneholder: Entre/ gang med god plass for yttertøy. Stor stue med vedovn og varmepumpe. Her er god plass til flere sittegrupper. Velholdt kjøkken med plass til spisebord. Bad/ wc med dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Stort soverom 1/ hovedsoverom. Loft: Loftsgang med skaplass. 3 soverom med god størrelse. Kjelleren er uinnredet med 3 lagerrom. Eiendommen er på 1 420 kvm og er pent opparbeidet. Her er stort, asfaltert gårdsrom med god plass til parkering. En stor hage som er beplantet med hekk og prydbusker. Det medfølger en frittstående garasje og det er en lun og fin veranda til boligen som er delvis overbygd. Det er kort avstand ned til Evje sentrum, samt skoler og barnehage. Like ved eiendommen så går det gang/ sykkelvei.

Dette er en spennende eiendom med mange muligheter. Velkommen!

### Standard

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt, men renovering og oppgradering må påregnes for å møte dagens standard. Boligen går over 3 etasjer og inneholder: Hovedetasje: Entre/ gang: Inngangspartiet har god størrelse med god plass for yttertøy.

Bad/ wc: Eldre bad med dusjkabinett, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken: Stort kjøkken med eldre innredning. Her er plass for spisebord.

Stue: Stor stue med vedovn og varmepumpe. Her er plass til flere sittegrupper.

Soverom: Stort hovedsoverom.

Loft: Loftsgang: Her er plassbygd skaplass og åpning for kryploft.

Soverom 2: Stort soverom med mye skaplass.

Soverom 3 : Soverommet har god størrelse.

Soverom 4:  
Soverommet har god størrelse. Plassbygd garderobeskap.

Kjeller:  
Uinnredet kjeller med 3 lagerrom.

Innvendige overflater:  
Gulv: Gulvbelegg og teppe.  
Himling: Malte slette, malt panel og malte himlingsplater.  
Vegger: Tapet og malte slette.  
Kjøkken:  
Gulbelegg, malte himlingsplater, tapet på vegger og fliser over kjøkkenbenken.

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

Forhold som har fått TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:  
Utvendige trapper:  
Vurdering av avvik:  
• Det er ikke montert rekkverk. Gjelder trapp til terrasse.  
Konsekvens/tiltak  
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.  
Kostnadsestimat: Under 10 000

Rom Under Terreng:  
Vurdering av avvik:  
• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig  
• Det er avvik:  
Noe fuktvandring ble registrert ved søk i nedre del

av grunnmur og direkte på støpte gulv med en fuktighetsindikator.  
Dette har sammenheng med at det ikke ble brukt fuktsperre (plast) under gulvstøpen og fundamenter i denne byggeperioden som gjør at det alltid vil kunne bli noe oppsug av jordfuktighet. Er også svikt i dreneringen utvendig. En mindre del av grunnmur er blitt foret ut og har fått fuktskader. Det samme gjelder på skillevegg av tre.  
Konsekvens/tiltak  
• Tiltak:  
• Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting. Når treverk er blitt fjernet fungerer den med dagens bruk som en grovkjeller.  
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige trapper - 2:  
Vurdering av avvik:  
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.  
• Det er ikke montert rekkverk.  
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.  
Konsekvens/tiltak  
• Andre tiltak:  
Store oppgraderinger av denne trappen må beregnes med tanke på dagens krav til sikkerhet.  
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Hoved > Bad/vaskerom > Generell:  
Vurdering av avvik:  
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.  
Konsekvens/tiltak  
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.  
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:  
Taktekking:  
Vurdering av avvik:  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.  
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.  
Konsekvens/tiltak  
• Lokal utbedring må utføres.  
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.  
Mose bør fjernes for å unngå ekstra fuktbelastning på selve taksteinen.

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

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

Kledningen slitt flere plasser og maling har lett for å løsne når det ikke er lufting bak kledningen.  
Konsekvens/tiltak  
• Lokal utbedring må utføres. En god del vedlikehold må beregnes på kledningen med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde. Velger en å bytte kledning på hele fasader må det opprettes lufting bak kledningen.

Takkonstruksjon/Loft:  
Vurdering av avvik:  
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.  
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.  
• Konstruksjonene har skjevheter. Har tidligere vært noe lekkasje i rundt pipe og undertaket er noe misfarget. Noen skjevheter i takkonstruksjonen vises utvendig. Ingen luftespalter i gesimser i opprinnelig del som heller ikke var vanlig i denne byggeperioden.  
Konsekvens/tiltak  
• Det er ikke behov for utbedringstiltak. Anbefaler at det blir vlaget til en inspeksjonsluke til kaldtloftet over tilbygget del for muligheter for kontroll av dette arealet ved jevne mellomrom.

Vinduer - 2:  
Vurdering av avvik:  
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.  
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.  
Konsekvens/tiltak  
• Vinduer må justeres.  
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

En del vedlikehold må beregnes på vinduer med enkelte utskiftninger på litt sikt på grunn av normal slitasje og elde.

Utvendige dører:  
Vurdering av avvik:  
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Dette er ikke uvanlig på eldre innadslående dører.  
Konsekvens/tiltak  
• Dører må justeres. Gjennværende brukstid på ytterdør i kjeller er noe begrenset

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:  
Vurdering av avvik:  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.  
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.  
• Det er avvik:  
Noen eldre fuktmerker på stubbloftet under terrasse i krypkjeller.  
Konsekvens/tiltak  
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.  
• Tiltak:  
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.  
Noen fuktmerker på stubbloftet i krypkjeller må undersøkes nærmere.

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

Krypkjeller:  
Vurdering av avvik:  
• Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.  
• Det er manglende fuktsperre på bakken.  
Konsekvens/tiltak  
• Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.  
• Fuktsperre på bakken bør etableres. Det må ikke lagres organiske materialer i slike rom.

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

Elektrisk anlegg:  
Se tilstandsrapport

Fuktsikring og drenering:  
Vurdering av avvik:  
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.  
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.  
Konsekvens/tiltak  
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.  
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

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

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:  
Etasjeskille/gulv mot grunn:  
Vurdering av avvik:  
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Gjelder i hovedetasje og på loftet.  
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.

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

Innvendige trapper:  
Vurdering av avvik:  
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.  
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.  
Konsekvens/tiltak  
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.  
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.  
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører:  
Vurdering av avvik:  
• Det er avvik:  
Enkelte dører tar noe i mellom karm og ramme.  
Konsekvens/tiltak  
• Tiltak:  
Noen mindre justeringer må beregnes på enkelte dører.

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

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

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

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

**Solforhold**  
Eiendommen har gode solforhold.

**Forsikringsselskap**  
Gjensidige

**Energi**  
**Oppvarming**  
Vedovn og varmepumpe i stue. For øvrig elektrisk oppvarming.

**Energikarakter**  
Ikke angitt

**Energifarge**  
Ikke angitt

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

**Økonomi**  
**Tot prisant. ekskl. omk.**  
Kr 1 850 000

**Kommunale avgifter**  
Kr 10 829

**Kommunale avgifter år**  
2024

**Info kommunale avgifter**  
Fakturert beløp i 2024:  
Avløp: 4 195,69 kr  
Feiing: 453,00 kr  
Renovasjon: 4 010,00 kr  
Vann: 2 170,31 kr

Sum: 10 829,00 kr

**Formuesverdi primær**  
Kr 493 216 pr 2023

**Formuesverdi sekundær**  
Kr 1 972 862 pr 2023

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

**Offentlige forhold**  
**Eiendommens betegnelse**  
Gårdsnummer 50, bruksnummer 157 i Evje og Hornnes kommune.

**Ferdigattest/brukstillatelse**  
Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for tilbygg på bolig datert 09.11.1977.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**  
09.11.1977.

**Vei, vann og avløp**  
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.  
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

**Regulerings- og arealplaner**  
Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.  
Delareal 74 kvm  
Formål: Felles avkjørsel  
Feltnavn FA9  
Delareal 1 346 kvm  
Formål: Boliger  
Feltnavn B33

**Adgang til utleie**  
Ingen utleiedel

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

**Kontraktsgrunnlag**  
**Overtakelse**  
Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

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

**Budgivning**  
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal.

Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger  
46 250 (Dokumentavgift)  
260 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

47 600 (Omkostninger totalt)  
63 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
66 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 897 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
1 913 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
1 916 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

**Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 47 600

**Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke

kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligkjøperforsikring**

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

**Meglers vederlag**

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

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

**Oppdragsansvarlig**

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

Sør-Vest Megleren AS, Fiboveien 2 A  
4580 Lyngdal  
Tlf: 383 30 099

**Salgsoppgavedato**

22.05.2025



# Tilstandsrapport

Arendalsvegen 34, 4735 EVJE  
 EVJE OG HORNNES kommune  
 gnr. 50, bnr. 157

Sum areal alle bygg: BRA: 189 m² BRA-i: 170 m²



Befaringsdato: 11.11.2024    Rapportdato: 13.12.2024    Oppdragsnr.: 20127-1766    Referansenummer: FT9286  
Autorisert foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad    Vår ref: Anny Olea Dovland



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

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



### Rapportansvarlig



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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

**TG 0**

**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.

**TG 1**

**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.

**TG 2**

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

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

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

**TG 3**

**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.

**TG IU**

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



## Beskrivelse av eiendommen

### Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein type dobbelkrum med gavlstain. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra loftet i opprinnelig del. Noe eldre takrenner med tilhørende deler. Pipe er blitt helbeslått over tak og en eldre/slitt luftehatt av zink. Er satt opp i datidens reisverk med utvendig liggende vestlandskledning og noe stående falsset kledning ved terrasse. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bord som undertak. Ingen tilgang til kaldtloft over tilbygget del. Kaldtloftet opprinnelig del ble vurdert i fra en inspeksjonsluke i gangen. Tre nyere vinduer i grovkjeller som er sidehengslet med midtstolpe. Ellers er det noe eldre vinduer av forskjellige typer og årganger. Teak hovedytterdør med glass som er innadslående og en panelt ytterdør til terrasse fra soverommet. Eldre opprinnelig ytterdør i kjeller. Delvis overbygget terrasse ut i fra soverommet ved tilbygget med tilhørende rekkverk. Undertekkingen over krypkjeller var ikke synlig for vurdering. Støpt trapp ved inngangsparti og en enkel utvendig trapp til terrasse.

INNVEDIG [Gå til side](#)

Gulv: Gulvbelegg og teppe. Himling: Malte slette, malt panel og malte himlingsplater. Vegger: Tapet og malte slette. De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse. Noe oppgraderinger/fornyinger bør beregnes.

Etasjeskiller er av trebjelkelag i mellom etasjer og stubbloft av bord i krypkjeller under tilbygget. Støpte kjellergulv. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eldre teglsteinspipe med en vedovn i stue og en sotluke i grovkjeller. Kun en mindre del av grunnmur er blitt foret ut og har påvist fuktskade. Ellers er synlig grunnmur i hele grovkjeller. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv ved tilbygget del. Boligen har malt tretrapp med tette opptrinn til loftet. Enkel plassbygget kjellertrapp. Innvendig har boligen for det meste finèrdører og en opprinnelig fyllingsdør med stor spegel.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Hulltaking er foretatt i fra skap i vindfang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8,2 vektprosent.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Gulbelegg, malte himlingsplater, tapet på vegger og fliser over kjøkkenbenken. Eldre innredning med slette folierte fronter. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert varmepumpe i stue. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Sikringsskapet er plassert i gangen på loftet og er blitt oppgradert med automatsikringer med merkede kurser. Det meste av anlegget er av noe eldre dato og har ingen åpenbare synlige skader/feil. Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering. Bygningen har støpt grunnmur og ringmur Svak skråned terreng i rundt selve boligen. Utvendige avløpsrør er av ukjent type og vannledninger er av jernrør. Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnende har ikke hentet ut tegninger i fra kommune sitt arkiv.

### Garasje

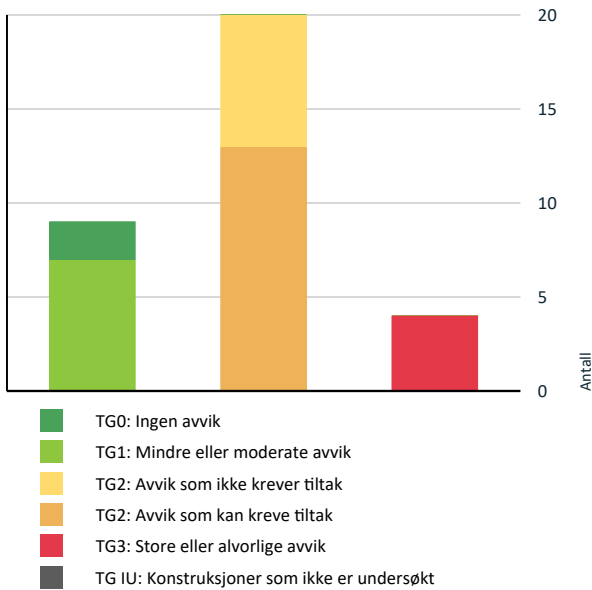
- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnende har ikke hentet ut noen tegninger i fra kommune sitt arkiv.



## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier var ikke til stede på befaringen.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hoved > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



## Sammendrag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1950

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein type dobbelkrum med gavlstien. Taket er besikttet fra bakkenivå og fra loftet i opprinnelig del.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

Mose bør fjernes for å unngå ekstra fuktbelastning på selve taksteinen.



Deler av tekkingen på hoveddelen.



Tilbygget del sett i fra loftet.

### Nedløp og beslag

Noe eldre takrenner med tilhørende deler. Pipe er blitt helbeslått over tak og en eldre/slitt luftehatt av zink.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

Noe vedlikehold/oppgradering av takrenner bør beregnes og restlevetid på luftehatt av zink er begrenset.



Lekkasje i renneskjøt.



Deler av takrenner med tilhørende deler.

# Tilstandsrapport

### Veggkonstruksjon

Er satt opp i datidens reisverk med utvendig liggende vestlandskledning og noe stående falsket kledning ved terrasse.

**Vurdering av avvik:**

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

Kledningen slitt flere plasser og maling har lett for å løsne når det ikke er lufting bak kledningen.

**Konsekvens/tiltak**

- Lokal utbedring må utføres.

En god del vedlikehold må beregnes på kledningen med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde. Velger en å bytte kledning på hele fasader må det opprettes lufting bak kledningen.



Kledningen er noe slitt flere plasser.



Deler av kledningen med tilhørende belistninger.



Lite tilgang på luft ved grunnmur på opprinnelig del.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bord som undertak. Ingen tilgang til kaldtloft over tilbygget del. Kaldtloftet opprinnelig del ble vurdert i fra en inspeksjonsluke i gangen.

**Vurdering av avvik:**

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

Har tidligere vært noe lekkasje i rundt pipe og undertaket er noe misfarget. Noen skjevheter i takkonstruksjonen vises utvendig. Ingen luftespalter i gesimser i opprinnelig del som heller ikke var vanlig i denne byggeperioden.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Anbefaler at det blir vlaget til en inspeksjonsluke til kaldtloftet over tilbygget del for muligheter for kontroll av dette arealet ved jevne mellomrom.



Eldre fuktmerker i rundt pipe.



Noe sagflis som isolasjon.

## Tilstandsrapport



Deler av takkonstruksjonen.



Ingen isolasjon i skråtak.

### TG 1 Vinduer

Tre nyere vinduer i grovkjeller som er sidehengslet med midtstolpe.

### TG 2 Vinduer - 2

Ellers er det noe eldre vinduer av forskjellige typer og årganger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

#### Konsekvens/tiltak

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

En del vedlikehold må beregnes på vinduer med enkelte utskiftninger på litt sikt på grunn av normal slitasje og elde.



En del innvendige kondensmerker på karm og ramme.



Slitasje på utvendig karm og ramme med belistninger.

### TG 2 Dører

Teak hovedytterdør med glass som er innadslående og en panelt ytterdør til terrasse fra soverommet. Eldre opprinnelig ytterdør i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Dette er ikke uvanlig på eldre innadslående dører.

#### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Gjennværende brukstid på ytterdør i kjeller er noe begrenset.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Delvis overbygget terrasse ut i fra soverommet ved tilbygget med tilhørende rekkverk. Undertekkingen over krypkjeller var ikke synlig for vurdering.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Noen eldre fuktmerker på stubbloftet under terrasse i krypkjeller.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Noen fuktmerker på stubbloftet i krypkjeller må undersøkes nærmere.

## Tilstandsrapport



Deler av terrasse.



Noe av undertekking av glassfiber.

### TG 3 Utvendige trapper

Støpt trapp ved inngangsparti og en enkel utvendig trapp til terrasse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Gjelder trapp til terrasse.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Enkel trapp til terrasse.



Støpt trapp ved inngangsparti.

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv: Gulvbelegg og teppe.

Himling: Malte slette, malt panel og malte himlingsplater.

Vegger: Tapet og malte slette.

De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse. Noe oppgraderinger/fornyinger bør beregnes.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag i mellom etasjer og stubbloft av bord i krypkjeller under tilbygget. Støpte kjellergulv.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gjelder i hovedetasje og på loftet.

#### 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### TG 2 Radon

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### TG 2 Pipe og ildsted

Eldre teglsteinspipe med en vedovn i stue og en sotluke i grovkjeller.

## Tilstandsrapport

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



Et ildsted er tatt bort på loftet.



Sotluke i grovkjeller.



Vedovn i stue.

### TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Kun en mindre del av grunnmur er blitt foret ut og har påvist fuktskade. Ellers er synlig grunnmur i hele grovkjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er avvik:

Noe fuktvandring ble registrert ved søk i nedre del av grunnmur og direkte på støpte gulv med en fuktighetsindikator. Dette har sammenheng med at det ikke ble brukt fuktsperre (plast) under gulvstøpen og fundamenter i denne byggeperioden som gjør at det alltid vil kunne bli noe oppsug av jordfuktighet. Er også svikt i dreneringen utvendig. En mindre del av grunnmur er blitt foret ut og har fått fuktskader. Det samme gjelder på skillevegg av tre.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Når treverk er blitt fjernet fungerer den med dagens bruk som en grovkjeller.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Fuktskader i skillevegg.



Fuktskader i en mindre del av grunnmur som er blitt foret ut.



Fuktmerker og fuktvandring.

## Tilstandsrapport



Noe innsig av fuktighet.

### TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv ved tilbygget del.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

### Konsekvens/tiltak

- Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Det må ikke lagres organiske materialer i slike rom.



Ligger en del løse masser.



Stubbloft av bord.



Deler av krypkjeller.

### TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med tette opptrinn til loftet.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Trapp til loftet.

### TG 3 Innvendige trapper - 2

Enkel plassbygget kjellertrapp.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Store oppgraderinger av denne trappen må beregnes med tanke på dagens krav til sikkerhet.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Tilstandsrapport



Enkel kjellertrapp.

### TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen for det meste finerdører og en opprinnelig fyllingsdør med stor spegel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører tar noe i mellom karm og ramme.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noen mindre justeringer må beregnes på enkelte dører.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## VÅTROM

### HOVED > BAD/VASKEROM

### TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Sluk ved dusjkabinett.



Strålovn på veggen.



Innredning.

### HOVED > BAD/VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i fra skap i vindfang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8,2 vektprosent.



Hulltaking i fra vindfang.

## KJØKKEN

### HOVED > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Gulbelegg, malte himlingsplater, tapet på vegger og fliser over kjøkkenbenken.

Eldre innredning med slette folierte fronter.

## Tilstandsrapport



Deler av innredningen

### HOVED > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Noe eldre ventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

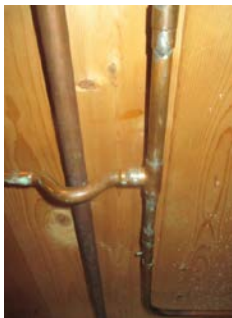
#### Vurdering av avvik:

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

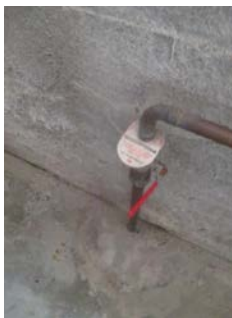
#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Kobberrør.



Innvendig stoppekran i grovkjeller.

### TG 2 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Avløpsrør av plast med stakeluke.

## Tilstandsrapport



Eldre støpejernrør i mot bad.



Deler av avløpsrør har vært byttet i kjellergulvet.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i stue.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



Varmepumpe i stue.

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Nyere bereder er plassert i grovkjeller.

### TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert i gangen på loftet og er blitt oppgradert med automatsikringer med merkede kurser. Det meste av anlegget er av noe eldre dato og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

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

#### Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Byggeåret 1950**
- 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?  
**Ukjent**

## Tilstandsrapport

- 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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

#### Inntak og sikringsskap

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



Sikringsskapet er plassert i gangen på loftet.

### TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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



### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuksikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

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

#### Vurdering av avvik:

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

## Tilstandsrapport

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

### 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.



Ingen synlig fuksikring inntil grunnmur.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har støpt grunnmur og ringmur



Deler av grunnmur.

### TG 0 Terrengforhold

Svak skråned terreng i rundt selve boligen.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

#### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

1950

#### Kommentar

#### Standard

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

#### Vedlikehold

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

#### Beskrivelse

- Fundamentert ved hjelp av en støpt ringmur.
- Gulvstøp med flere sprekker.
- Noe vedlikehold må beregnes på kledningen.
- En del fukt/kondensmerker på undertaket.
- Selve taktekkingen er slitt.
- Port er funnet i bra stand ut i fra alder.
- Ellers må en god del vedlikehold beregnes på denne bygningen med enkelte oppgraderinger på noe sikt ut i fra alder på de forskjellige bygningselementer.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

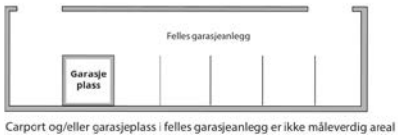
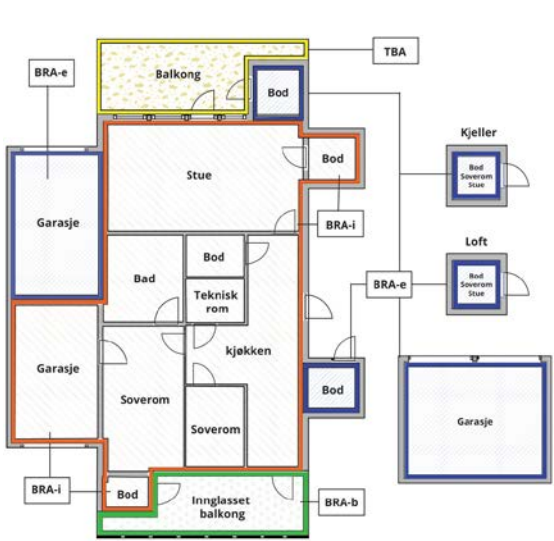
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



|                                 |                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                  |

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

| Etasje  | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|---------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|         | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Hoved   | 87                         |                             |                            | 87  | 11                              |                             | 87              |
| Loft    | 38                         |                             |                            | 38  |                                 | 4                           | 42              |
| Kjeller | 45                         |                             |                            | 45  |                                 |                             | 45              |
| SUM     | 170                        |                             |                            |     | 11                              | 4                           | 174             |
| SUM BRA | 170                        |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

### Romfordeling

| Etasje  | Internt bruksareal (BRA-i)                                                 | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---------|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Hoved   | Vindfang , Hall m/trapp , Stue , Kjøkken , Bad/vaskerom , Soverom , Matbod |                             |                            |
| Loft    | Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3                                      |                             |                            |
| Kjeller | Lagerrom , Lagerrom 2, Lagerrom 3                                          |                             |                            |

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Undertegnende har ikke hentet ut tegninger i fra kommune sitt arkiv.

#### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

|         | Bruksareal BRA m²          |                             |                            |     |                                 |
|---------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| Etasje  | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Hoved   |                            | 19                          |                            | 19  |                                 |
| SUM     |                            | 19                          |                            |     |                                 |
| SUM BRA | 19                         |                             |                            |     |                                 |

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger  
*Kommentar:*   Undertegnende har ikke hentet ut noen tegninger i fra kommune sitt arkiv.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:*

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 123        | 47         |
| Garasje  | 0          | 19         |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato       | Til stede                                  | Rolle         |
|------------|--------------------------------------------|---------------|
| 11.11.2024 | Torleif Fjellestad<br>Eva Sigfrid Sørgaard | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune              | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal     | Kilde                   | Eieforhold |
|----------------------|------|------|------|------|-----------|-------------------------|------------|
| 4219 EVJE OG HORNNES | 50   | 157  |      | 0    | 1420.1 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet       |
| Adresse              |      |      |      |      |           |                         |            |
| Arendalsvegen 34     |      |      |      |      |           |                         |            |
| Hjemmelshaver        |      |      |      |      |           |                         |            |
| Dovland Anny Olea    |      |      |      |      |           |                         |            |

Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   | Type          |
|----------|------|---------------|
| 0        | 2015 | Skifteoppgjør |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato       | Kommentar                        | Status           | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|----------------------------------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring    |            |                                  | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Infoland.no      | 15.11.2024 |                                  | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Tegninger        |            | Ikke innhentet av undertegnende. | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no | 14.11.2024 |                                  | Gjennomgått      |       | Nei     |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiu:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuksøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON  
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:<https://samtykke.vendu.no/FT9286>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Sørlandet

Oppdragsnr.

1408250093

Selger 1 navn

Anny Olea Dovland

Gateadresse

Arendalsvegen 34

Poststed

EVJE

Postnr

4735

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

9

Antall måneder

7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polise/avtalendr.

85492361

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Nei
- 3
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 4
- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- Nei
- 5
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☐ Nei☒ Ja
- Beskrivelse
- Fukt i kjellerrom(tidligere potetkjeller)
- 6
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☒ Nei☐ Ja
- 7
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 8
- Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 9
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☐ Nei☒ Ja
- Beskrivelse
- Har vært mus i kjeller. Ingen "fangst" i min tid.
- 10
- Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- ☒ Nei☐ Ja
- 11
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Nei
- 12
- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☒ Nei☐ Ja
- 13
- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☒ Nei☐ Ja
- 14
- Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- ☒ Nei☐ Ja
- 15
- Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- ☒ Nei☐ Ja
- 16
- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar
- Nei
- 17
- Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 18
- Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- ☒ Nei☐ Ja
- 19
- Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
- ☒ Nei☐ Ja
- 20
- Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
- ☒ Nei☐ Ja
- Initialer selger: AOD
- 2
- 63

- 21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja
- 22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja
- 23

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

☒ Nei☐ Ja
- 24

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

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1408250093

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1408250093

Initialer selger: AOD

3

64

Initialer selger: AOD

4

65

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                               | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Anny DOVLAND   | dc4b9731bee6bb8f9d2fe5853796093af5710997 | 22.04.2025<br>09:29:08 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1408250093

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



Advokatforeningen



EIENDOM NORGE

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



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

# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



## Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*  
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

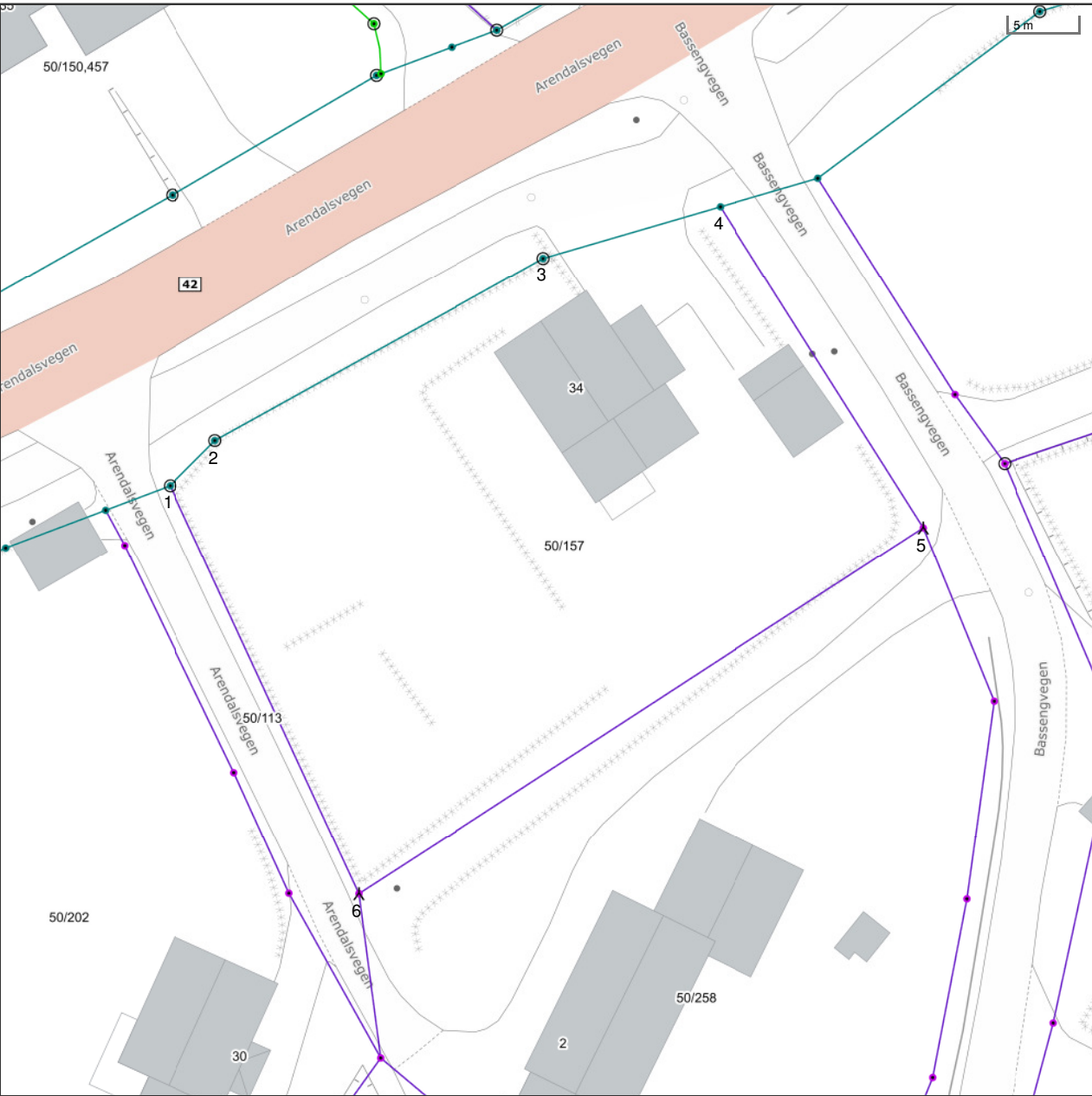
## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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).
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 også 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.

Eiendomskart for eiendom 4219 - 50/157//



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

Hjelpelinje vegkant

Hjelpelinje fiktiv

Hjelpelinje punktfaste

Hjelpelinje vannkant
- -----

-----

-----

-----

-----

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
- ●

●

●

●

●

Grensepunkt lite nøyaktig

Grensepunkt mindre nøyaktig

Grensepunkt mindre nøyaktig

Grensepunkt middels nøyaktig

Grensepunkt nøyaktig

Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- ⊙

⊗

⊠

●

●

Grensepunkt - offentlig godkjent

Grensepunkt - bolt

Grensepunkt - kors

Grensepunkt - rør

Grensepunkt - hjelpепunkt / annet

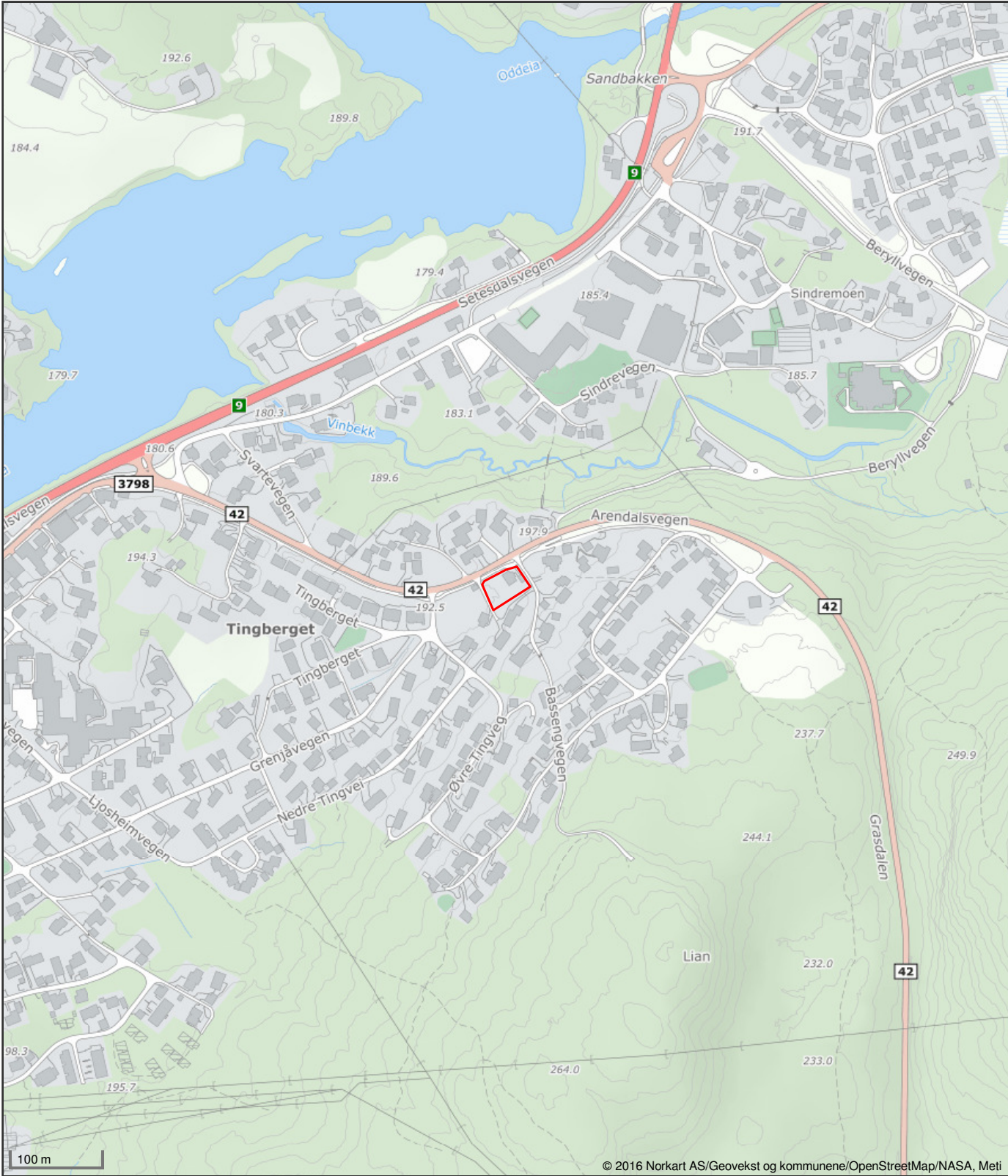
Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

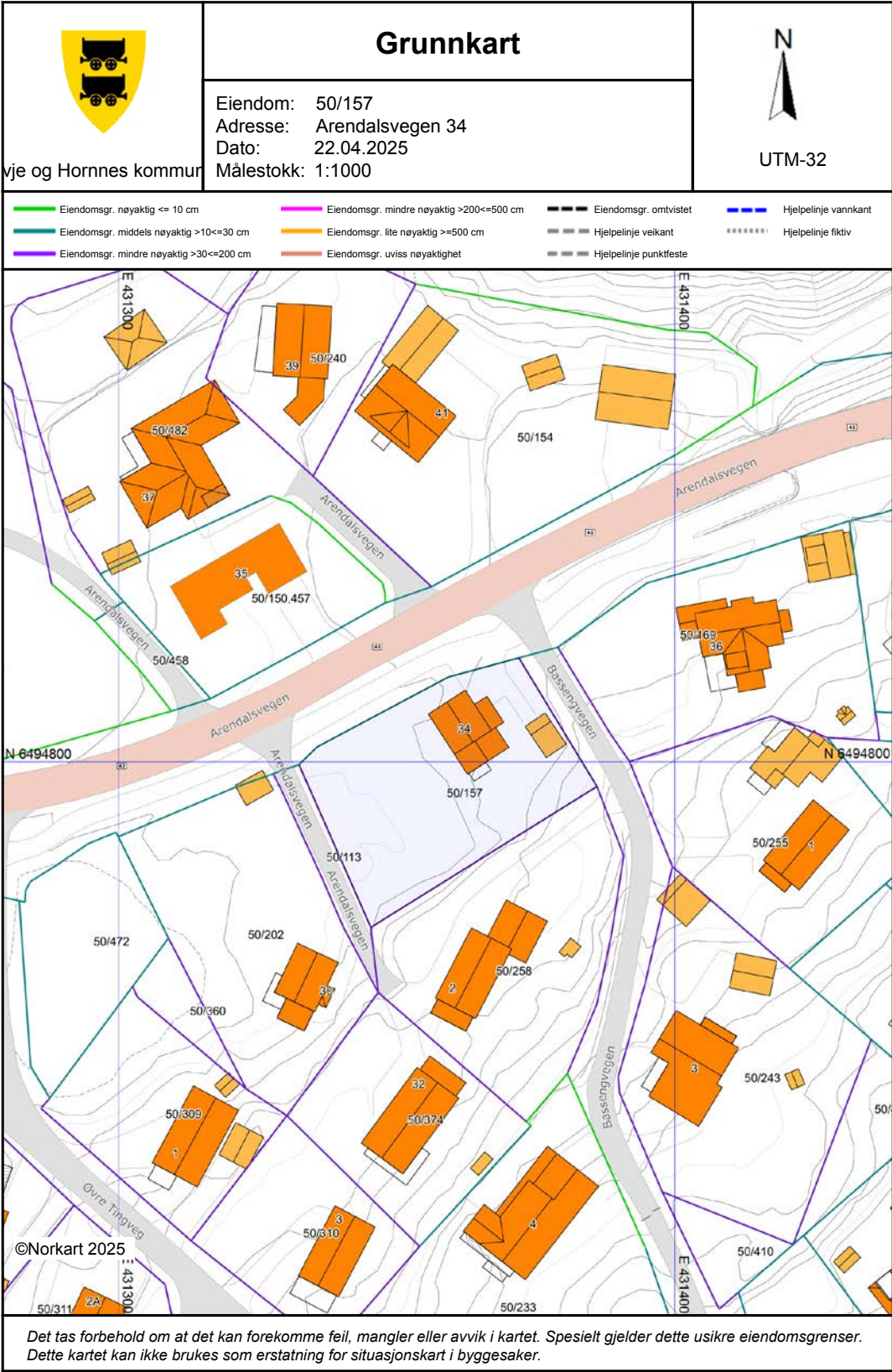
|                      |            |           |                         |                       |                                |        |            |                  |           |
|----------------------|------------|-----------|-------------------------|-----------------------|--------------------------------|--------|------------|------------------|-----------|
| Areal                |            |           | 1 420,10 m <sup>2</sup> |                       | Arealmerknad                   |        |            |                  |           |
| Representasjonspunkt |            |           | Koordinatsystem         | EUREF89 UTM Sone 32   |                                | Nord   | 6494798,89 | Øst              | 431357,42 |
| Grensepunkter        |            |           |                         |                       |                                |        |            | Grenselinjer (m) |           |
| #                    | Nord       | Øst       | Nøyaktigh.              | Nedsatt i             | Grensepunkttype                | Lengde |            | Radius           |           |
| 1                    | 6494799,53 | 431332,47 | 15 cm                   | Fjell (FJ)            | Off. godkjent grensemerke (51) | 31,99  |            |                  |           |
| 2                    | 6494802,69 | 431335,73 | 15 cm                   | Jord (JO)             | Off. godkjent grensemerke (51) | 4,54   |            |                  |           |
| 3                    | 6494815,25 | 431359,32 | 15 cm                   | Jord (JO)             | Off. godkjent grensemerke (51) | 26,73  |            |                  |           |
| 4                    | 6494818,7  | 431372,01 | 15 cm                   | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97)                    | 13,15  |            |                  |           |
| 5                    | 6494795,59 | 431386,05 | 36 cm                   | Ikke spesifisert (IS) | Bolt (52)                      | 27,04  |            |                  |           |
| 6                    | 6494770,27 | 431345,39 | 36 cm                   | Ikke spesifisert (IS) | Bolt (52)                      | 47,90  |            |                  |           |



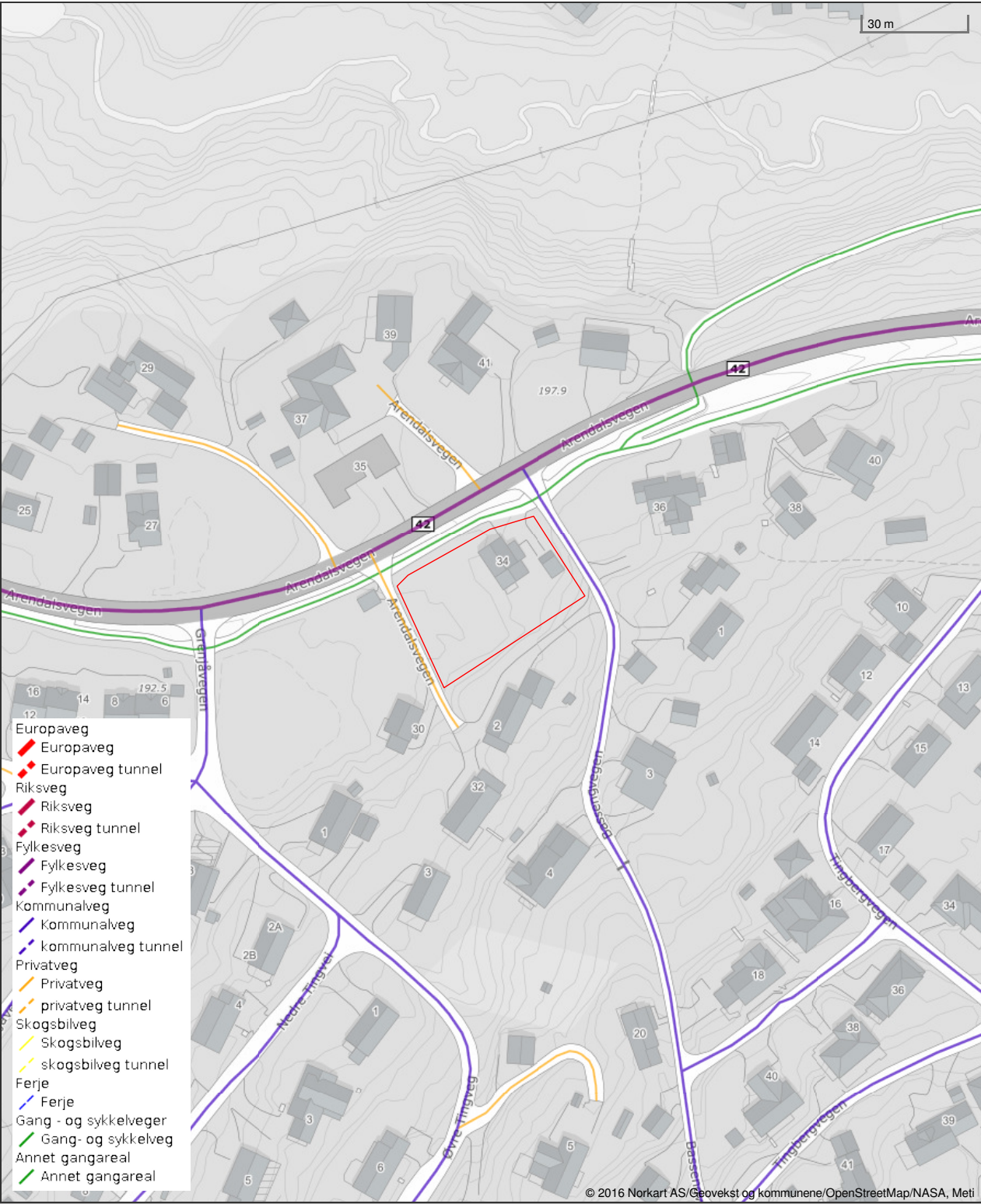
Oversiktskart for eiendom 4219 - 50/157//



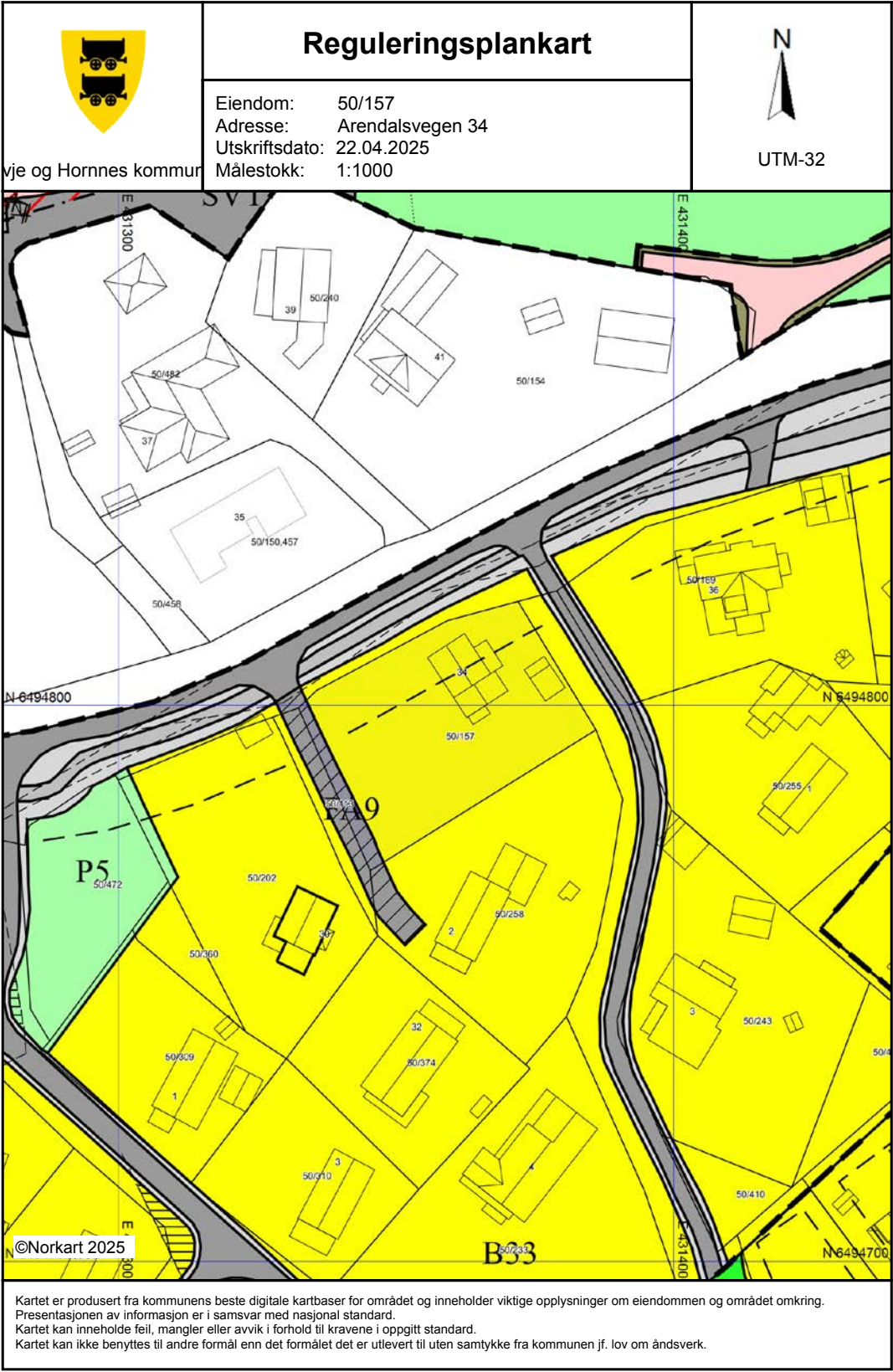
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Vegstatuskart for eiendom 4219 - 50/157//

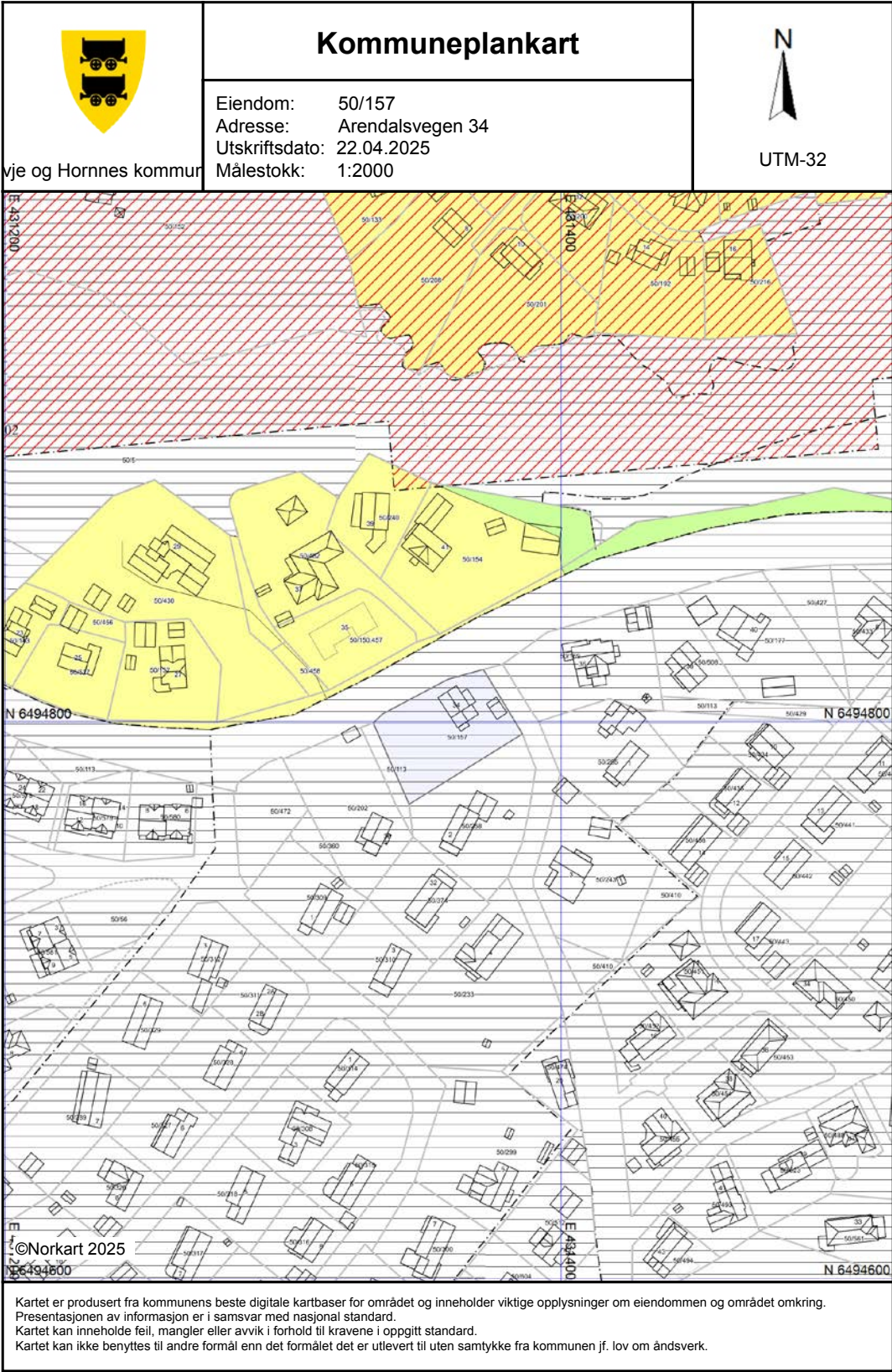


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

| Tegnforklaring                                         |                                                          |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2)              | Område for bustader med tilhørende anlegg                |
| Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 § 2) | Kjøreveg                                                 |
|                                                        | Anna veggrunn                                            |
|                                                        | Gang-/sykkelveg                                          |
| Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)             | Friområde                                                |
|                                                        | Park                                                     |
| Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 26)         | Friskitsone ved veg                                      |
| Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2)             | Felles avkjørsel                                         |
| Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt             | Grense for restriksjonsområde                            |
| Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 § 12)     | Bustader - frittliggende småhus                          |
|                                                        | Bustader - konsentrerte småhus                           |
| Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn              | Køreveg                                                  |
|                                                        | Fortau                                                   |
|                                                        | Gang-/sykkelveg                                          |
|                                                        | Annan veggrunn - tekniske anlegg                         |
|                                                        | Annan veggrunn - grøntareal                              |
|                                                        | Parkering                                                |
| Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 § 1)            | Turveg                                                   |
|                                                        | Friområde                                                |
|                                                        | Vegetasjonsskjerm                                        |
| Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag       | Friluftsområde i sjø og vassdrag                         |
| Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 § 12)              | Faresone - Flomfare                                      |
|                                                        | Faresone - Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenningsanlegg) |
| Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008          | Regulerings- og utbyggingsplanområde                     |
|                                                        | Planen si avgrensing                                     |
|                                                        | Faresonegrense                                           |
|                                                        | Formålsgrense                                            |
|                                                        | Regulert tomtegrense                                     |
|                                                        | Byggjeline                                               |
|                                                        | Bygninger som inngår i planen                            |
|                                                        | Regulert senterlinje                                     |
|                                                        | Friskitslinje                                            |
|                                                        | Målelinje/avstandslinje                                  |
| Abc                                                    | Påskrift feltnavn                                        |
| Abc                                                    | Påskrift bredde                                          |
| Abc                                                    | Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift                |





Ortofotorapport for eiendom 4219 - 50/157//

| Tegnforklaring                                                                    |                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
|  | Boligbebyggelse - nåværende                   |
|  | Næringsbebyggelse - nåværende                 |
| <i>Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfu</i>                                |                                               |
|  | LNFR-areal - nåværende                        |
| <i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass</i>                                    |                                               |
|  | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren  |
| <i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)</i>                                    |                                               |
|  | Faresone - Flomfare                           |
|  | Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt |
| <i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL</i>                                    |                                               |
|  | Faresone grense                               |
|  | Detaljeringsgrense                            |
| <i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>                                    |                                               |
|  | Planområde                                    |
|  | Grense for arealformål                        |
|  | Adkomstveg - nåværende                        |
|  | Påskrift områdenavn                           |



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



1987



1961



1972



1958



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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

|                |            |                         |                  |
|----------------|------------|-------------------------|------------------|
| Bruksnavn      | SOLBAKKEN  | Beregnet areal          | 1420.1           |
| Etablert dato  | 31.08.1950 | Historisk oppgitt areal | 0                |
| Oppdatert dato | 11.01.2024 | Historisk arealkilde    | Ikke oppgitt (0) |
| Skyld          | 0.01       | Antall teiger           | 1                |
| Bruk av grunn  |            |                         |                  |
| Arealmerknader |            |                         |                  |

- ☒ Tinglyst
- ☐ Del i samla fast eiendom
- ☐ Grunnforurensning
- ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
- ☒ Bestående
- ☐ Under sammenslåing
- ☐ Kulturminne
- ☐ Seksjonert
- ☐ Klage er anmerket
- ☐ Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- ☐ Har fester
- ☐ Jordskifte er krevd
- ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

| Brukstilfelle<br>Forretningstype | Forr.dato<br>M.før.dato  | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte |
|----------------------------------|--------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------|
| Omnummerering<br>Omnummerering   | 01.01.2020<br>01.01.2020 |                             | Tinglyst<br>01.01.2020    | 50/157                |
| Skylddeling<br>Skylddeling       | 31.08.1950               |                             |                           | 50/113, 50/157        |

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

| Type teig    | X          | Y         | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|--------------|------------|-----------|---|--------|------------|--------------|
| Eiendomsteig | 6494798.89 | 431357.42 | 0 | Ja     | 1420.1     |              |

Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID                        | Rolle<br>Andel           | Adresse<br>Poststed                     | Status<br>Kategori |
|-----------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------|--------------------|
| DOVLAND ANNY OLEA<br>F190544***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/1 | STORLANDSVEGEN 531<br>6633 6633 GJEMNES | Bosatt (B)         |

Adresse

Vegadresse: Arendalsvegen 34

Adressetilleggsnavn:

|            |                  |           |                          |
|------------|------------------|-----------|--------------------------|
| Poststed   | 4735 EVJE        | Kirkesogn | 05050204 Evje og Hornnes |
| Grunnkrets | 103 Evje sentrum | Tettsted  | 3603 Evje                |
| Valgkrets  | 1 Evje           |           |                          |

Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type                                | Bygningsstatus   | Dato |
|----|------------|-----|-------------------------------------|------------------|------|
| 1  | 167788483  |     | Enebolig (111)                      | Tatt i bruk (TB) |      |
| 2  | 167788475  |     | Garasjeuthus anneks til bolig (181) | Tatt i bruk (TB) |      |

1: Bygning 167788483: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

|                  |                    |                    |    |
|------------------|--------------------|--------------------|----|
| Næringsgruppe    | ( )                | BRA Bolig          |    |
| Sefrakminne      | Nei                | BRA Annet          |    |
| Kulturminne      | Nei                | BRA Totalt         |    |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering | BTA Bolig          |    |
| Har heis         | Nei                | BTA Annet          |    |
| Vannforsyning    |                    | BTA Totalt         |    |
| Avløp            |                    | Bebygd areal       |    |
| Energikilder     |                    | Ufullstendig areal | Ja |
| Oppvarmingstyper |                    | Antall boenheter   | 1  |

Bygningsstatushistorikk

|                |      |            |
|----------------|------|------------|
| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato   |
| Tatt i bruk    |      | 14.09.2007 |

Bruksenheter

| Type  | Adresse          | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|------------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Arendalsvegen 34 | H0101    | 50/157  | 0   | 0   | 0   | 0  |                |

Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01    | 1           | 0         | 0         | 0       | 0         | 0         | 0       |

2: Bygning 167788475: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

|                  |                    |                    |    |
|------------------|--------------------|--------------------|----|
| Næringsgruppe    | ( )                | BRA Bolig          |    |
| Sefrakminne      | Nei                | BRA Annet          |    |
| Kulturminne      | Nei                | BRA Totalt         |    |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering | BTA Bolig          |    |
| Har heis         | Nei                | BTA Annet          |    |
| Vannforsyning    |                    | BTA Totalt         |    |
| Avløp            |                    | Bebygd areal       |    |
| Energikilder     |                    | Ufullstendig areal | Ja |
| Oppvarmingstyper |                    | Antall boenheter   |    |

Bygningsstatushistorikk

|                |      |            |
|----------------|------|------------|
| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato   |
| Tatt i bruk    |      | 14.09.2007 |

Bruksenheter

| Type       | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Unummerert |         | -        | 50/157  | -   | -   | -   | -  | -              |



Evje og Hornnes kommune

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

Utskriftsdato: 22.04.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

|            |      |          |    |          |     |          |  |             |  |
|------------|------|----------|----|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 4219 | Gårdsnr. | 50 | Bruksnr. | 157 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
|------------|------|----------|----|----------|-----|----------|--|-------------|--|

|                |             |                    |                             |
|----------------|-------------|--------------------|-----------------------------|
| BruksenhetId   | 68238428    | Bygningstype       | Bolig                       |
| Bygningsnummer | 167788483   | Bruksenhetsnummer  | H0101                       |
| Bygningstatus  | Tatt i bruk | Bruksenhetsadresse | Arendalsvegen 34, 4735 EVJE |

Situasjon

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

Ildsteder

| Plassering | Type               | Produsent | Modell |
|------------|--------------------|-----------|--------|
|            | Konvertert ildsted |           |        |
| 2 Etasje   | Vedovn             |           |        |

Siste utførte tiltak

| Siste utførte tiltak bruksenhet |             | Siste utførte tiltak røykløp |        |
|---------------------------------|-------------|------------------------------|--------|
| Dato                            | Type        | Dato                         | Type   |
| 08.08.2014                      | Branntilsyn | 27.11.2017                   | Feiing |

Avvik og anmerkninger

| Type        | Detaljer                                                         |
|-------------|------------------------------------------------------------------|
| Anmerkning  | Bruksenhet                                                       |
| Beskrivelse | § 9-1 Manuel slokker § 9-1 Røykvarsler § 2-3 Rømning av personer |

| Type        | Detaljer                                                     |
|-------------|--------------------------------------------------------------|
| Anmerkning  | Røykløp - Plassering: -. Type: Tegl. Produsent: -. Modell: - |
| Beskrivelse | Huseier død                                                  |

Informasjon for bruksenhetId 68238428

|                                                     |             |                           |            |
|-----------------------------------------------------|-------------|---------------------------|------------|
| <b>BruksenhetId</b>                                 | 68238466    | <b>Bygningstype</b>       | Unummerert |
| <b>Bygningsnummer</b>                               | 167788475   | <b>Bruksenhetsnummer</b>  | 0000       |
| <b>Bygningstatus</b>                                | Tatt i bruk | <b>Bruksenhetsadresse</b> |            |
| Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 68238466. |             |                           |            |

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

Utskriftsdato: 22.04.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

|            |                             |          |    |          |     |          |  |             |  |
|------------|-----------------------------|----------|----|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 4219                        | Gårdsnr. | 50 | Bruksnr. | 157 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Arendalsvegen 34, 4735 EVJE |          |    |          |     |          |  |             |  |

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målnummer | Stand | Dato       | Avlesningstype               | Forbruk 2023 |
|-----------|-------|------------|------------------------------|--------------|
| 63062731  | 860   | 23.10.2024 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 19           |

|                     |     |
|---------------------|-----|
| Offentlig vann      | Ja  |
| Offentlig avløp     | Ja  |
| Privat septikanlegg | Nei |

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



# Evje og Hornnes kommune

**Adresse:** Kasernevegen 19, 4735 EVJE

**Telefon:** 37 93 23 00

Utskriftsdato: 22.04.2025

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

**FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

## Kommunale gebyrer 2025

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

|            |                             |          |    |          |     |          |  |             |  |
|------------|-----------------------------|----------|----|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 4219                        | Gårdsnr. | 50 | Bruksnr. | 157 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Arendalsvegen 34, 4735 EVJE |          |    |          |     |          |  |             |  |

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

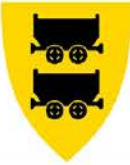
| Gebyr      | Fakturert beløp i 2024 |
|------------|------------------------|
| Avløp      | 4 195,69 kr            |
| Feiing     | 453,00 kr              |
| Renovasjon | 4 010,00 kr            |
| Vann       | 2 170,31 kr            |
| Sum        | 10 829,00 kr           |

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

| Vare                | Grunnlag | Enhetspris  | Andel | Korreksjon | Årsprognose  | Fakt. hittil i år |
|---------------------|----------|-------------|-------|------------|--------------|-------------------|
| Abonnem.gebyr vann  | 1 stk    | 2 425,00 kr | 1/1   | 0 %        | 2 425,00 kr  | 606,25 kr         |
| Å konto vann        | 12 m3    | 22,29 kr    | 1/1   | 0 %        | 267,45 kr    | 66,86 kr          |
| Abonnem.gebyr avløp | 1 stk    | 4 500,00 kr | 1/1   | 0 %        | 4 500,00 kr  | 1 125,00 kr       |
| Å konto avløp       | 12 m3    | 37,50 kr    | 1/1   | 0 %        | 450,00 kr    | 112,50 kr         |
| Std Renovasjon      | 1 stk    | 4 375,00 kr | 1/1   | 0 %        | 4 375,00 kr  | 1 093,75 kr       |
| Feiing/Tilsyn 2025  | 1 stk    | 504,00 kr   | 1/1   | 0 %        | 504,00 kr    | 126,00 kr         |
|                     |          |             |       | Sum        | 12 521,45 kr | 3 130,36 kr       |

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.



Evje og Hornnes kommune

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

Utskriftsdato:  
22.04.2025

|            |                             |          |    |          |     |          |  |             |  |
|------------|-----------------------------|----------|----|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 4219                        | Gårdsnr. | 50 | Bruksnr. | 157 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse:   | Arendalsvegen 34, 4735 EVJE |          |    |          |     |          |  |             |  |

### Restanser og legalpant

#### Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

|                                                                                                    |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Ingen kommunale restanser, ajour pr. 31.03.2025.<br>Vennligst oppgi vannmålerstand ved eierskifte. |  |
|                                                                                                    |  |

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



## Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

Utskriftsdato: 22.04.2025

## Planopplysninger

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

|            |                             |          |    |          |     |          |  |             |  |
|------------|-----------------------------|----------|----|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 4219                        | Gårdsnr. | 50 | Bruksnr. | 157 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Arendalsvegen 34, 4735 EVJE |          |    |          |     |          |  |             |  |

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

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

Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner

☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

☐ Kommuneplaner under arbeid

☐ Kommunedelplaner 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   | <a href="https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/1601/200227-kp-gjeldende-bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/1601/200227-kp-gjeldende-bestemmelser.pdf</a> |                                      |  |
| Delarealer     | Delareal                                                                                                                                                                                | 1 420 m <sup>2</sup>                 |  |
|                | KPHensynsonenavn                                                                                                                                                                        | 199702                               |  |
|                | KPDetaljering                                                                                                                                                                           | Reguleringsplan skal fortsatt gjelde |  |

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|      |              |
|------|--------------|
| Id   | 199702       |
| Navn | Evje sentrum |

|                |                                                                                                                                                                                   |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Plantype       | Eldre reguleringsplan                                                                                                                                                             |
| Status         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                         |
| Ikrafttredelse | 12.06.1997                                                                                                                                                                        |
| Bestemmelser   | - <a href="https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/675/2001%20bestemmelser%20sentrum.pdf">https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/675/2001%20bestemmelser%20sentrum.pdf</a> |
| Delarealer     | <div><div><div>Delareal</div><div>Formål</div><div>Feltnavn</div></div><div><div>74 m²</div><div>Felles avkjørsel</div><div>FA9</div></div></div>                                 |

|          |          |
|----------|----------|
| Delareal | 1 346 m² |
| Formål   | Boliger  |
| Feltnavn | B33      |



EVJE OG HORNNES KOMMUNE  
4660 EVJE

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til  
REGULERINGSPLAN FOR EVJE SENTRUM

1. GENERELT

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

Byggeområder:

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

Landbruksområder:

- L Jord- og skogbruk

Offentlige trafikkområder:

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Fortau
- Parkeringsplass

Friområder:

- P Parker, lekeplasser, turveger m.v.

Spesialområder:

- K Verneskog
- V Frisiktsoner i vegkryss
- V Bevaringsverdig bebyggelse

Fellesarealer:

- Felles adkomst

2. FELLESBESTEMMELSER

- 2.1

Før utbygging av et område kan igangsettes, skal det for området foreligge en tomtedelingsplan eller bebyggelsesplan som er godkjent av kommunen. Planen skal inneholde tomtegrenser, bygningers plassering, etasjetall, høyde, takform og møneretning, parkeringsplasser og garasjer, interne veger, lekeplasser og andre friområder, samt øvrige fellesarealer. For områder som grenser inntil riksvegene, skal det utføres en støyvurdering som en del av en slik plan.
- 2.2

Sammen med byggemelding skal det vedlegges et målsatt situasjonskart i M = 1:500 eller 1:1000 som i tillegg til bebyggelsen skal vise hvordan den ubebygde del av tomten skal planeres og utnyttes. På kartet skal angis gjerder, forstøtningsmurer, adkomst, parkeringsareal, lasteareal, lagerareal og terrengmessig behandling med høydeangivelser.
- 2.3

Utforming og plassering av bygninger og anlegg, herunder gesims- og sokkelhøyde, skal godkjennes av kommunen.
- 2.4

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på planen. Der det ikke er vist byggegrenser, skal bebyggelsen plasseres minst 4 m fra regulert verneområde. Forøvrig gjelder bygninglovens generelle avstandsbestemmelser, jfr. dog pkt. 3.1, 4.1 og 8.1 i disse reguleringsbestemmelsene.
- 2.5

Bygningene skal ha saltak eller avledende takformer. Mindre takoppbygg, arker o.l. kan tillates. Takvinkelen fastsettes av kommunen, som kan bestemme at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.
- 2.6

Kommunen skal, ved behandling av byggemeldinger, ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming. Kommunen kan bestemme utvendige farger på bygninger, herunder farge på tak.
- 2.7

For bebyggelsen på sørøstsiden av Nils Heglands veg/Evjevegen mellom Alfred Uglands veg og Arendalsvegen skal det stilles spesielle krav til utforming. Bygningene her skal plasseres med en fasade i byggegrensen. Mindre innrykk av deler av fasadene kan tillates. Bygningene skal fortrinnsvis fremstå som trehus med en eksteriørutforming som harmonerer med den øvrige bebyggelsen i strøket og tar utgangspunkt i den stedlige tradisjonelle bygningsform.
- 2.8

Det skal på egen tomt, i fellesareal eller på annen måte som kommunen kan godkjenne, avsettes og opparbeides tilstrekkelig plass for biloppstilling og for lasteareal for vare- og lastebiler. Følgende krav til parkeringsplasser gjelder;
- \*

Eneboliger

2,0 pr. bolig

\*

Konsentrert småhusbebyggelse

1,5 pr. bolig

\*

Hybler

1,0 pr. bolig

\*

Forretninger, kontorer

1,0 pr. 50 m<sup>2</sup> gulvflate

\*

Forsamlingslokaler

0,4 pr. sitteplass

- Avkjørsler skal utformes i henhold til vegnormalene. Avkjørsler som ikke er vist på planen, skal godkjennes av vedkommende vegmyndighet.
- 2.9

Ubebygde deler av tomtene skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Vegetasjon, steingjerder o.l. som etter kommunens skjønn har verdi som miljøfaktor eller på annen måte, skal bevares. Busker og trær som kan være sjenerende for naboer eller til ulempe for alminnelig ferdsel, kan kreves fjernet.
- 2.10

Søppelspann, avfallscontainere, tomemballasje, tørkestativ, oljetanker m.v. skal plasseres på en slik måte at det etter kommunens skjønn ikke virker skjemmende for omgivelsene. Slik innretninger og tiltak skal det gjøres rede for i situasjonsplanen som følger byggemeldingen.
- 2.11

Veglys og utendørs armatur på bygninger skal tilpasses områdets miljø og samstemmes så langt det lar seg gjøre. Reklameskilt skal i størst mulig grad tilpasses tradisjonell utførelse og plassering.
- 2.12

Luftkabler for strømforsyning, telefon o.l. skal omlegges til jordkabelanlegg så langt det er mulig.
- 2.13

Det er ikke tillatt å inngå privatrettslige avtaler i strid med reguleringsplan og -bestemmelser.
- 2.14

Innenfor rammen av plan- og bygningslovgivningen og kommunens vedtekter til denne, kan kommunen gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene når særlige grunner foreligger.

3. BOLIGOMRÅDER B1 -B34

- 3.1

Områdene skal benyttes til boligbebyggelse med tilhørende garasjer og uthus. Bygningene kan plasseres med en vegg inntil 1,5 m fra nabogrensen og kan utføres som frittliggende eller sammenkjedet bebyggelse eller som rekkehus. Bebygget areal medregnet evt.garasjer og uthus må for den enkelte tomt ikke overstige 35 % av tomtearealet. For eneboliger skal det avsettes plass til en garasje og en biloppstillingsplass pr,. bolig, på egen grunn eller i fellesanlegg.
- 3.2

Bygningene kan oppføres i inntil 2 etasjeplan med mønehøyde ikke større enn 9,0 m. Gesimshøyden skal ikke overstige 6,0 m. Der terrenget etter kommunens skjønn er slik at det er naturlig med underetasje, kan kommunen godkjenne ett underetasjeplan. Gesimshøyden skal i tilfelle ikke overstige 7,0 m.
- 3.3

Uthus og frittliggende garasje som ikke oppføres i fellesanlegg, kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 50 m<sup>2</sup> og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, fom og farge. Uthus og garasjer kan plasseres med yttervegg inntil 1,5 m fra nabogrense innenfor rammen av byggeforskriftene. Plassering av garasjer/uthus

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

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

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

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

#### **5. OMRÅDEN FOR INFO-SENTER, IN1**

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

#### **6. OMRÅDEER FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE, O1 - O5**

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

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

#### **7. OMRÅDE FOR ALLMENNYTTIG BEBYGGELSE, A1 - A2**

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

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

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

#### **9. LANDBRUKSOMRÅDE, L1**

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

#### **10. OMRÅDER FOR OFFENTLIGE TRAFIKKFORMÅL**

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

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

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

11. FRIOMRÅDER P1- P8

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

12. OMRÅDER MED VERNESKOG, K1 - K4

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

13. OMRÅDE MED BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE, V1

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

eksteriørutforming som harmonerer med den tradisjonelle utforming av vedkommende bygning.

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

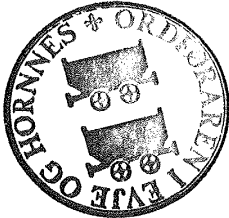
14. FELLES ADKOMST, FA1 - FA9

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

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

Gvein Tallaksen

Revidert etter endring av plan 14/6-2001



Kulturminnerapport



|               |             |                 |   |
|---------------|-------------|-----------------|---|
| Eiendom       | 4219 50/157 |                 |   |
| Utskriftsdato | 22.04.2025  | Antall datasett | 4 |

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

TH

Navn Trygve Døvland

Adresse Arndalsvegen 34

Postnr. 4660 Poststed EVJE

MELDING OM ARBEID ETTER PLAN OG BYGNINGSLOVEN

Melding mottatt den: 04.09.90

- ☒ - Melding gjennomgått og funnet i orden
- ☐ - Melding returnert til byggherre/melder på grunn av følgende mangler:

☐ - Tegninger, situasjonsplan

☐ - Nabovarsel

☐ - Minsteavstand til

☐ - Det må sendes inn søknad om byggetillatelse etter § 93 i pl.bygn.loven, jfr. vedlagt skjema

☐ - Annet:

Dato: 11.09.90 Saksbehandler: H. Håverstad

- ☒ - Gebyr

kr 210,-
- ☒ - Melding til GAB
- ☐ Ja
- ☒ Nei

Referert i bygningsrådet dato: 02.10.90

| Kommune         | Styre, råd, utvalg m. v. | Møtested       | Møte dato |
|-----------------|--------------------------|----------------|-----------|
| Evje og Hornnes | Bygningsrådet            | Teknisk kontor | 4.04.77   |

Sak nr.

73/77: Trygve Dovland, 4660 Evje.

Søknad om bygging av tilbygg til bustad, og utskifting av vinduer på gnr. 50, bnr. 157 (198).

Tilbyggets størrelse: 32 m<sup>2</sup> (inkl. veranda).

Vedlegg til søknaden:

- 2 stk. søknad om byggetillatelse - datert 24.03.77,
- 1 " kvittering for nabovarsling " 24.03.77,
- 1 " søknad om ansvarsrett " 24.03.77,
- 2 " situasjonsplanar,
- 2 " søknader om innsetting av vinduer,
- 2 sett med tegninger av plan og fasader.

Framlegg til vedtak:

Bygningsrådet er prinsipielt imot denne form for tilbygg til eldre hus, da med tanke på at en bør søke å få tilbygget i samme stil som resten av huset. - Men med den spesielle usjenerte plassering av dette tilbygget vil bygningsrådet allike godkjenne byggemeldingen på de generelle vilkår som følger vedlagt.

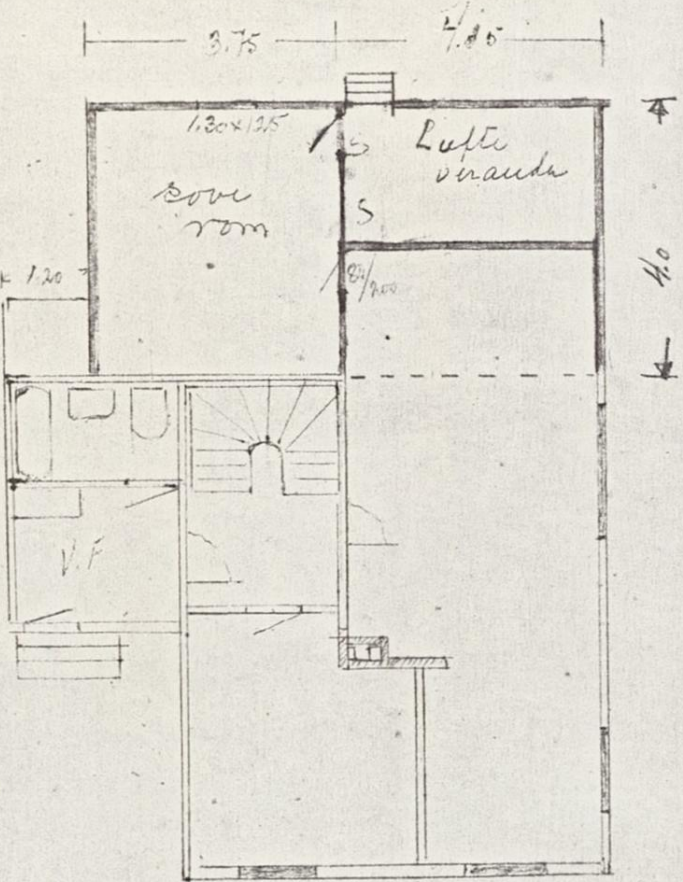
Framlegget ble vedtatt.

Sign.

Utskrift sendt til

Trygve Dovland, 4660 Evje.

73/77  
Evje og Hornnes bygningsråd  
4-4-77  
S.V.

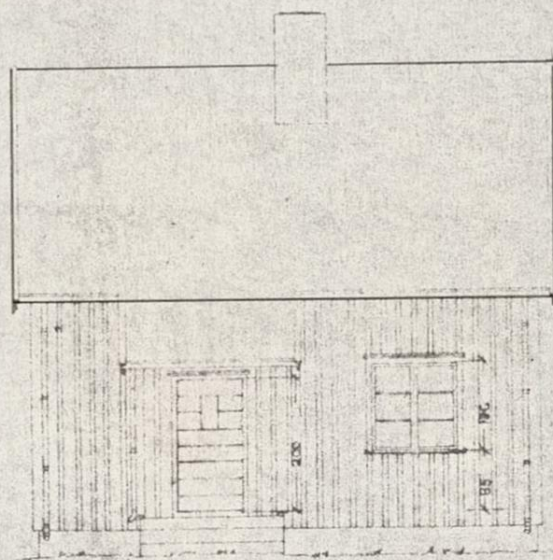


Tilbygg hos Trygve Dovland

Godkjent pr. 803/57

AUST-AGDER  
FOLKE-  
FORSYNINGSENHED

U.

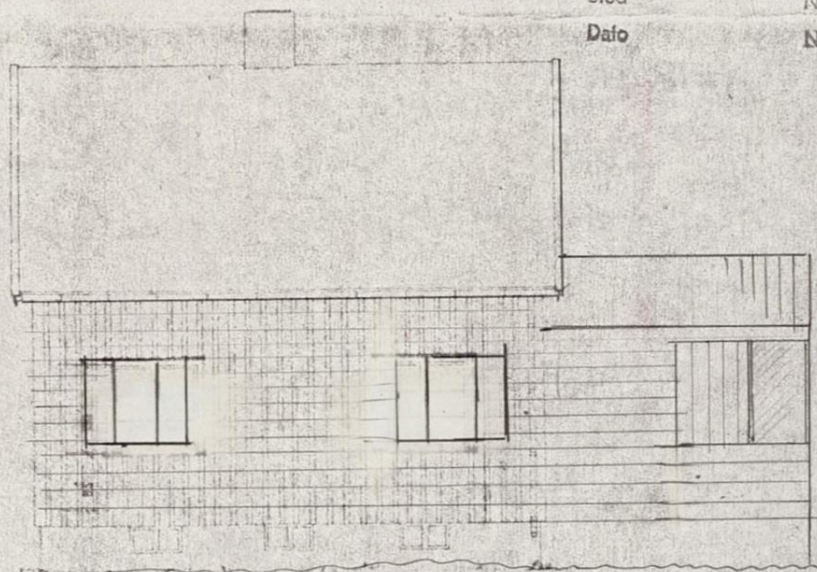


NORDFASADE

Trygve Dovland  
Egne.

Undertegnede taksmenn bevitner at  
huset er oppført overensstemmende  
med den godkjente tegning.

| Sied | Navn |
|------|------|
| Dato | Navn |



SYDFASADE

RETTET 20-10-1950

DISTRIKTSARKITEKTEN FOR AUST-AGDER

BLAD 2.

TYPE-204 ÷

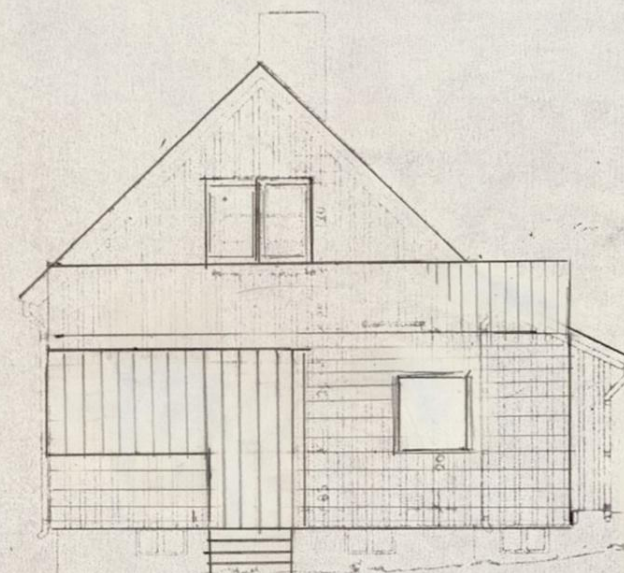
FASADER MÅL 1:100

TEGNET AV BOLIKONTØRETS ARKITEKTER

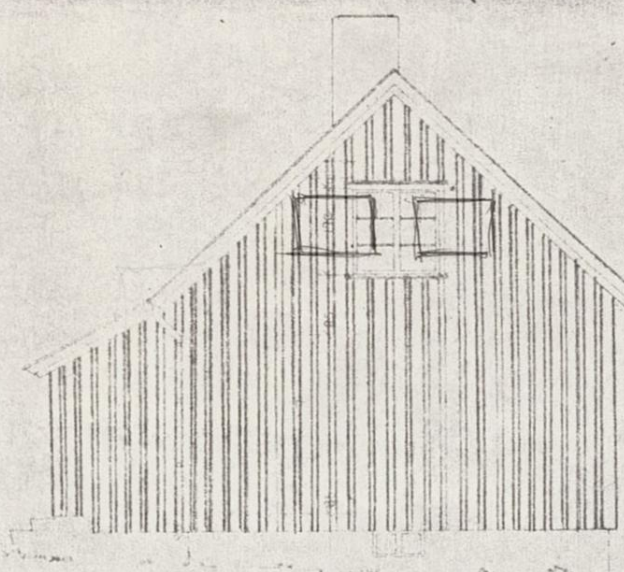
BOLIGDIREKTORATET

OSLO, 1-4-1948

+



ØSTFASADE



VESTFASADE

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

Trykt på selvkopierende papir

|                             |                                  |                                             |                            |                  |
|-----------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------|------------------|
| Arbeidssted (adr.)<br>Evje  |                                  | Matr.nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.)<br>50/157 |                            |                  |
| Arbeidets art<br>Nybygg     | Bygningens art<br>Tilbygg/bustad | Dato for søknad<br>24.3.77                  | Dato for vedtak<br>4.04.77 | Sak nr.<br>73/77 |
| Byggherre<br>Trygve Dovland |                                  | Adresse<br>4660 Evje                        |                            | Tlf.             |
| Anmelder<br>Gunnar Dovland  |                                  | Adresse<br>4660 Evje                        |                            | Tlf.             |
| Ansvarshavende<br>-   "   = |                                  | Adresse<br>-   //   -                       |                            | Tlf.             |

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

☒ hele bygget   ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

|                                   |                                                                         |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Sted og dato<br>Evje      9/11-77 | Stempel<br>Evje og Hornnes bygningsråd<br>Torsten Hov.      Underskrift |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|

|                                               |                                   |                                                    |                                              |                          |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------|
| Sendes til                                    |                                   |                                                    |                                              |                          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Byggherre | <input type="checkbox"/> Anmelder | <input checked="" type="checkbox"/> Ansvarshavende | <input type="checkbox"/> Byggeløyvemyndighet | <input type="checkbox"/> |

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Arendalsvegen 34  
4735 EVJE

Meglerforetak: Aktiv Sørlandet  
Saksbehandler: Tommy Svendsen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_ Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_ Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_ Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre