

aktiv.



Oddeskogen 39, 4735 EVJE

Oddeskogen. Velholdt enebolig på flott tomt. Sentral beliggenhet.



Eiendomsmegler MNEF

Tommy Svendsen

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 950 000,-
Omkostn.: Kr 75 100,-
Total ink omk.: Kr 3 025 100,-
Selger: Helga Bjørge
Jan Kristensen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1983
BRA-i/BRA Total 162/207 kvm
Tomtstr.: 1069.2 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 55, bnr. 91
Oppdragsnr.: 1408250207

Oddeskogen. Velholdt enebolig på flott tomt. Sentral beliggenhet.

Velkommen til Oddeskogen 39!

Enebolig fra 1982 med godt vedlikeholdte originalflater og enkelte oppgraderinger, blant annet bad i underetasjen fra 2005. Boligen ligger innerst i blindvei i et etablert og rolig område i Oddeskogen, med lite trafikk, gode solforhold og skjermet beliggenhet. Kort vei til sentrum, barnehage, skole og idrettsanlegg.

Boligen har 162 m² bruksareal over to etasjer, i tillegg til garasje med lagerrom. Tomten er pent opparbeidet med plen, hekk og prydbusker. Det er veranda både foran og bak, samt utgang til stor terrasse fra stue og spisestue.

Underetasje med hall, to soverom, vaskerom, bod og flislagt bad. Hovedetasje med kjøkken, spisestue, romslig stue med peis, to soverom og bad. Praktisk planløsning, gode lysforhold og fine uteplasser gir et solid hjem m

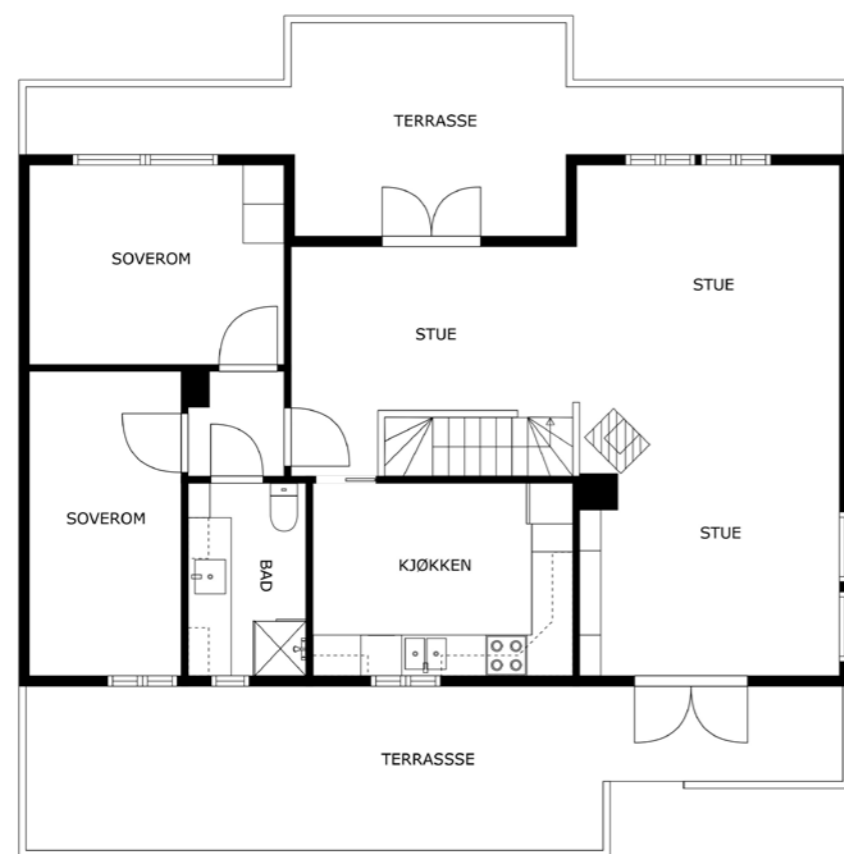


Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	28
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	66
Forbrukerinformasjon	110
Budskjema	111

Plantegning hovedetasje...

2. etasje



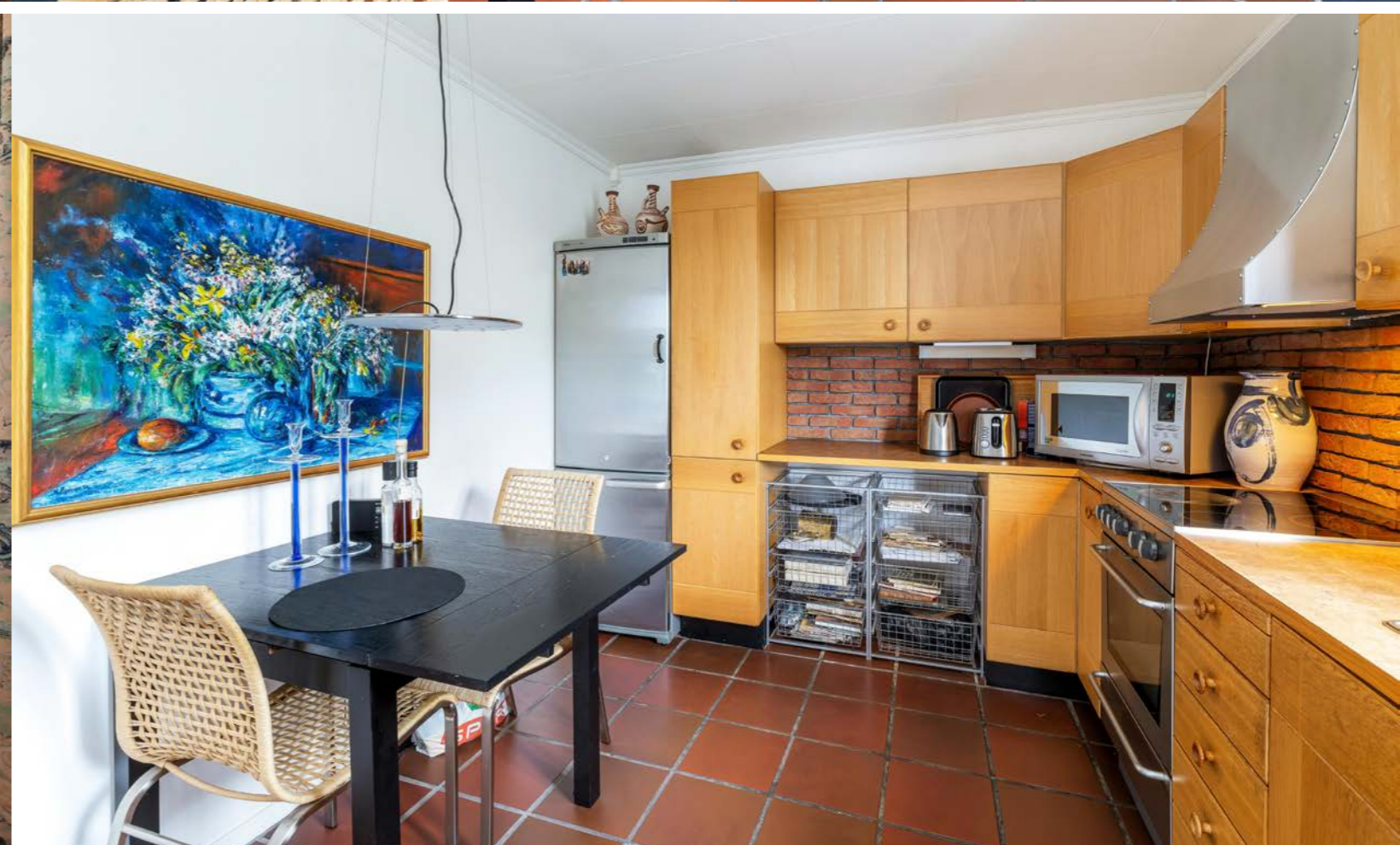
PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME



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







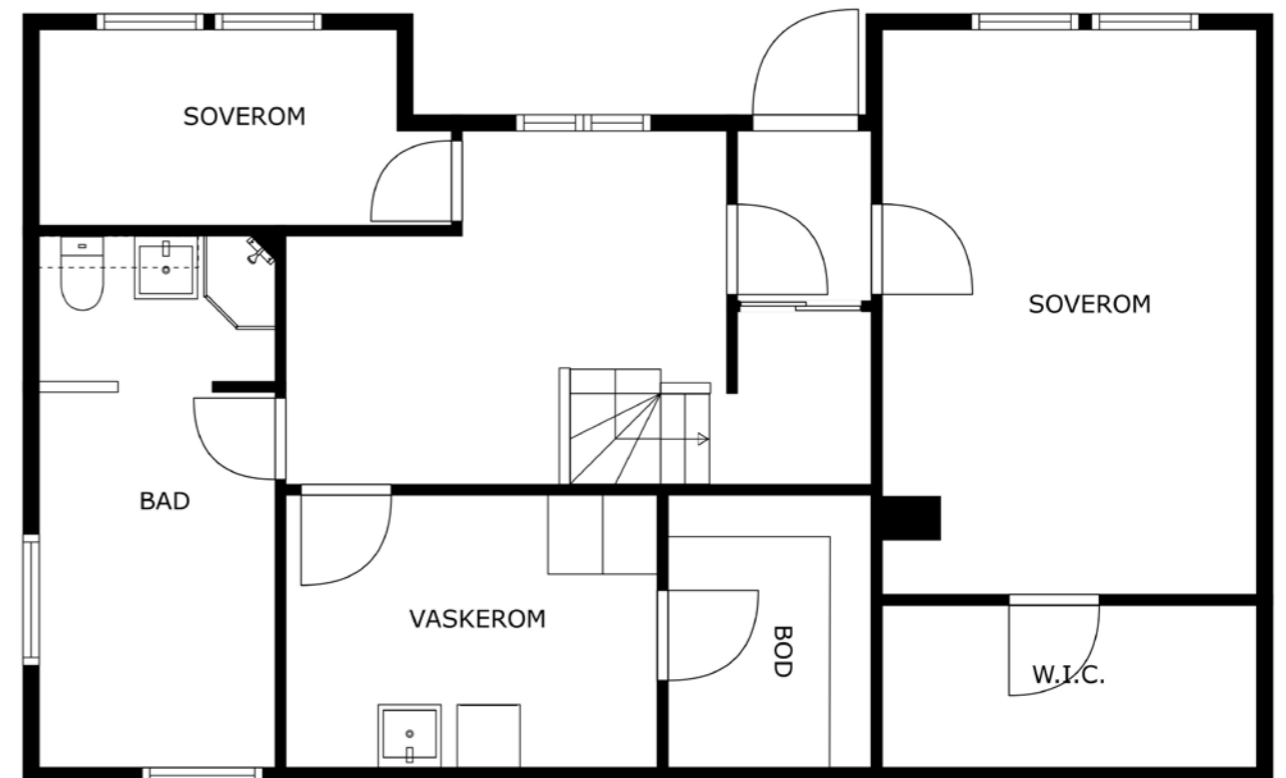


Bad/ wc med baderomsinnredning i heltre.



Plantegning underetasje...

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.














**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: 162 kvm

BRA - e: 45 kvm

BRA totalt: 207 kvm

TBA: 47 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 78 kvm Vindfang, hall m/trapp, bad, vaskerom, bod, garderobesrom og 2 soverom1.

etasje

BRA-i: 84 kvm Gang, stue, spisestue, kjøkken, bad og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

47 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 45 kvm Garasje og lagerrom

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Underetasjen: Sport/hobbyrom er omgjort til et soverom med garderobesrom. Badet er blitt utvidet og rom merket klær er nå en del av badet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1069.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er meget pent opparbeidet. Det er belegningsstein i innkjørsel frem til garasjen, og heller ved inngangspartiet. Ellers er det en stor, usjenert hage med hekk og prydbusker. Boligen har veranda i front og på baksiden. Verandaen i front har godt takutstikk.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Oddeskogen, et etablert boligområde med kort avstand til Evje sentrum. Boligen ligger innerst i en blindvei med lite trafikk og gode solforhold. I nærområdet finnes Oddeskogen barnehage, Evje barne- og ungdomsskole, idrettsanlegg og flerbrukshall. Eiendommen ligger tilbaketrukket på tomten og har lite innsyn.

Adkomst

Fra Evje sentrum, følg rv 9 Setesdalsvegen og ta til høyre inn på Evjevegen. Ta inn på Oddeskogen og følg denne frem til eiendommen. Det er ca. 2 km til Evje sentrum.

Se etter skilting fra Aktiv Eiendomsmegling ved annonsert fellesvisning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

BARNEHAGE:

Oddeskogen barnehage

SKOLER:

Evje barne- og ungdomsskole.

Skolekrets

Evje

Bygningssakkyndig

Torleif Fjellestad

Type rapport

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1982. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker av type leca, som er forblendet med skifer enkelte steder. Det antas å være stripefundamenter av betong under grunnmuren. Dreneringen er fra byggeåret og er ikke synlig, men det er synlig fuksikring av type platon inntil grunnmuren.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk med liggende bordkledning av typen vestlandskledning. Takkonstruksjonen har en plassbygget sperrekonstruksjon og er en lukket konstruksjon som ikke er synlig for vurdering. Det er synlige luftespalter i gesimsene for lufting. Taktekkingen består av betongtakstein av typen enkelkrum fra byggeåret. Takrenner og nedløp er av plast fra byggeåret, og det er et bunnbeslag på pipen over tak.

Etasjeskillerne er konstruert med trebjelkelag, og det er støpte gulv i underetasjen.

Boligen har vinduer fra byggeåret med utvendige, løse sprosser. De fleste vinduene er sidehengslede med midtstolpe, mens noen mindre er topphengslede. Hoveddøren er en teakdør med sidefelt. I stuen er det en nyere balkongdør med sidefelt og en tofløyet balkongdør med middels høy brystning og utvendige, løse sprosser. Eiendommen har en delvis overbygget terrasse ut fra stuen, samt en større, nyere terrasse på baksiden av boligen.

Garasjen har ringmur av lecablokker og støpt gulv. Takkonstruksjonen består av ferdigproduserte

takstoler med rupanel som undertak. Taktekkingen har normal slitasje for alderen.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe fra byggeåret.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast fra byggeåret.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon. Badet i underetasjen har i tillegg en elektrisk styrt vifte med direkte utkast i grunnmur.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskapet er plassert i vindfang og har merkede kurser. Det meste av anlegget er fra byggeåret 1982.
- Branntekniske forhold: Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Taktekking:

- Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag:

- Avvik: · Det mangler snøfangere på hele eller deler

av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner med tilhørende deler bærer noe preg av slitasje og elde.

Konsekvens/tiltak

· Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Utvendig veggkonstruksjon:

Avvik: · Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Dette gjelder i mot grunnmur som er blitt skiferbelagt.

Konsekvens/tiltak

· Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Avvik: · Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

· Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Våtrom - Hoved > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Avvik: · Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Eldre fuktmerker på baksiden sponplate på soverom siden.

Konsekvens/tiltak

· Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Våtrom - Underetasje > Bad - Overflater Gulv:

Avvik: · Det er mulighet for at det kan forekomme

vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

· Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

· Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Våtrom - Underetasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt:

Avvik: · Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

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

· Det er avvik:

Klemring i sluke er løs.

Konsekvens/tiltak

· Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

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

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

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

· Tiltak:

Sluk med tilhørende klemring må undersøkes nærmere.

Vannledninger:

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.

Varmtvannstank:

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

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg:

Avvik: En gjennomgang av eldre anlegg av fagfolk ved jevne mellomrom anbefales.

Fuktsikring og drenering:

Avvik: · 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.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

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.

TG3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Pipe og ildsted:

Avvik: · Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Konsekvens/tiltak

· Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom - Hoved > Bad - Generell:

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

Konsekvens/tiltak

· Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

· Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom - Underetasje > Vaskerom - Generell:

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

Konsekvens/tiltak

· Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Forstøtningsmurer:

Avvik: · Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 1982.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Ragnar Aas A/S

Beskrivelse: Vanlig arbeid og vedlikehold

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja

Beskrivelse: Litt lekkasje på 1 rom i 2.etg. ved at 2 taksteiner ble ødelagt en vinter for 3 år siden.

Taksteiner skiftet ut, ingen lekkasje.

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Ja

Firmanavn: Utført av Ragnar Aas A/S.

Beskrivelse: Bad i 1 etg. utvidet.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse: Utført av Ragnar Aas A/S.

21. Er det foretatt radonmåling?

Ja

Beskrivelse: Utført av Evje og Hornnes kommune.

21.1. Radonmåling

Godkjent.

Innhold

Velkommen til Oddeskogen 39

I et etablert og rolig boligområde i Oddeskogen ligger denne eneboligen fra 1982. Boligen er godt vedlikeholdt og fremstår i hovedsak med originale overflater og løsninger fra byggeåret. Noen enkelte oppgraderinger er gjort som badet i underetasjen fra 2005. Eiendommen ligger innerst i en blindvei, med lite trafikk og gode solforhold, og har en skjermet beliggenhet med lite innsyn. Kort vei til Evje sentrum, barnehage, skole, idrettsanlegg og flerbrukshall.

Eneboligen har et innvendig bruksareal på 162 m² fordelt over to etasjer, i tillegg til garasje med lagerrom. Tomten er på 1 069 kvm og er pent opparbeidet med plen, hekk og prydbusker. Det er belegningsstein i innkjørsel og heller ved inngangspartiet. Boligen har veranda både foran og bak med utgang fra stue og spisestue.

Underetasje:

Fra inngangspartiet kommer du inn i et vindfang som leder videre til en romslig hall med trapp til hovedetasjen. Her finnes et flislagt bad med servant,

veggmontert toalett og dusjkabinett. Etasjen har også to soverom, samt vaskerom med utslagsvask og adkomst til en liten bod.

Hovedetasje

Kjøkkenet har heltre innredning samt plass til spisebord. Spisestuen ligger i tilknytning til kjøkkenet og har utgang til veranda. Stuen er romslig, med åpen løsning mot spisestue, høy himling og peis. Hovedetasjen har også to soverom av god størrelse, samt et flislagt bad fra byggeåret med dusjkabinett, servant og toalett.

Oddeskogen 39 er en enebolig med praktisk planløsning, skjermet beliggenhet og fine uteplasser. Boligen har et godt utgangspunkt for videre modernisering og tilpasning etter egen smak, samtidig som den fremstår som velholdt og gjennomført.

Standard

Boligen er relativt original fra byggeår og fremstår som svært godt vedlikeholdt.

Boligen går over to etasjer og inneholder:

Hovedetasje:

Spisestue:

Spisestuen ligger i tilknytning til kjøkkenet. Herfra er det utgang til balkong.

Stue:

Stor stue med peis. Her er god plass til sofagrupper m.m. Det er høy himling og åpent mellom spisestue og stue.

Kjøkken

Kjøkkenet har klinkerflis på gulvet, malte himlingsplater og malte slette vegger. Det er

teglstein over kjøkkenbenken. Innredningen er en eldre type med heltre fronter med noe profiler. Plass til spisebord på kjøkkenet.

Bad

Flislagt bad fra byggeår som inneholder dusjkabinett, innredning i heltre med servant og toalett.

Soverom 1:

Soverommet har god størrelse, med garderobeskap.

Soverom 2:

Soverommet har god størrelse.

Underetasje:

Vindfang:

Vindfang som går videre til gang/ hall.

Gang/ hall:

Hallen har god størrelse med trapp til hovedetasjen.

Bad/ wc:

Badet er flislagt og har elektriske varmekabler i gulv. Veggene har fliser og det er malte himlingsplater.

Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Soverom 3:

Stort soverom med garderobeskap.

Soverom 4:

Mindre soverom.

Vaskerom:

Enkelt vaskerom med utslagsvask. Her er adkomst til en liten bod.

Innvendige overflater

Gulv: Klinkerflis i kjøkken. Fliser på bad i underetasje.

Vegger: Malte slette vegger og teglstein i kjøkken.

Fliser på bad i underetasje.

Himling: Malte himlingsplater i kjøkken og på bad i underetasje.

De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2005:

• Bad i underetasjen: Ble utvidet og oppgradert for ca 20 år siden i følge eier.

Parkering

Det er plass til parkering på egen eiendom og i garasje.

Forsikringselskap og Polisenummer

Gjensidige, polisenummer

Radonmåling

Ble foretatt radonmåling i 2004 av Evje og Hornes kommune med resultat under grenseverdi i følge eier.

Diverse

Kommentar fra selger ang. taktekking:

Taktekking:

Konsekvens/tiltak.

-Det har vært en mindre lekkasje i nordre hjørne på

kontor/soverom for flere år siden. 2 taksteiner er skiftet ut og det har ikke vært lekkasje eller fukt etterpå.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring

- Södeberg & Partners

- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)

- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Vedfyring og elektrisk oppvarming.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 950 000

Omkostninger kjøper

2 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

73 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

75 100 (Omkostninger totalt)

92 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

94 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 025 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 042 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 044 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 14 987 for år 2024

Informasjon om kommunale avgifter

Fakturert beløp i 2024

Avløp 6 837,75 kr

Feiing 453,00 kr

Renovasjon 4 010,00 kr

Vann 3 686,25 kr

Sum 14 987,00 kr

Formuesverdi primærbolig

Kr 575 813 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 303 252 for år 2023

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 55, bruksnummer 91 i Evje og Hornes kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "natursteinmur" på Gbnr. 55/91, Oddeskogen 39, datert 23.05.2022.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "nybygg bolig" på gnr. 55, bnr. 91, Oddeskogen 39, datert 08.03.1983.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Åpen boligbebyggelse

Følger reguleringsplan Oddeskogen (plan-ID 198001). Dette er en eldre reguleringsplan som regulerer et delareal på 1 069 m² til boliger.. 11.09.1980

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan Evje og Hornnes 2020-2030, med ikrafttredelse 27.02.2020. Et delareal på 1 069 m² er omfattet av planen, og det er spesifisert at gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

Det er ikke registrert arealplaner under arbeid for eiendommen eller i nærområdet.

Adgang til utleie

Ingen utleiedel

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Overtakelse 1 juni 2026

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

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 7 500 i oppgjørsvederlag, kr 18 750 Tilretteleggingsgebyr og kr 2 500 pr visning.

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

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

15.04.2026

Tilstandsrapport

NITO

📍 Oddeskogen 39, 4735 EVJE

🏠 EVJE OG HORNNES kommune

gnr. 55, bnr. 91

Sum areal alle bygg: BRA: 207 m² BRA-i: 162 m²



Befaringsdato: 05.09.2025

Rapportdato: 11.09.2025

Oppdragsnr.: 20127-1886

Referansenummer: JH1391

Foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad

Takstingeniør: Torleif Fjellestad

Vår ref: Jan Kristensen



NITO



Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

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

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

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

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

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

kometansehevende foredrag/kurs og nettverksbygging

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



Rapportansvarlig



Torleif Fjellestad

Uavhengig Takstingeniør

torl-fj@online.no

900 65 203

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, 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

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein type enkelkrum i fra byggeåret og er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp av plast i fra byggeåret og er et bunnbeslag på pipe over tak.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har liggende bordkledning av type vestlandskledning.
Takkonstruksjonen har plassbygget sperrekonstruksjon. Hele takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon som dermed ikke er synlig for vurdering.
Synlige luftesplater i gesimser for tilgang på luft for innvendig lufting av lukket takkonstruksjon. Tilstandsgraden er kun satt ut i fra alder og kjente materialer.
Alle vinduer er i fra byggeåret og har utvendige løse sprosser. De fleste vinduer er sidehengslet med midtstolpe og noen mindre som er topphengslet.
Vinduer er funnet i bra stand ut i fra alder på disse som gjør at vanlig normalt vedlikehold må beregnes.
Teak hoveddør med sidefelt, en nyere balkongdør i stue med sidefelt, tofløyet balkongdør i stue med middels høy brystning og utvendige løse sprosser.
Terrasse ut i fra stue som er delvis overbygget og en større nyere terrasse på baksiden av boligen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

De fleste innvendige overflater har kun normal slitasje ut i fra alder på disse.
Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpte gulv i underetasjen.
En mindre høydeforskjell på 7 mm, ble målt igjennom hele stuen.
Ble foretatt radonmåling i 2004 av Evje og Hornes kommune med resultat under grenseverdi i følge eier.
Boligen har elementpipe med ildsted i stue og en sotluke på underliggende soverom.
I deler av underetasjen er det utforede vegger under bakkenivå.
Hulltaking er foretatt i utford vegg på garderobesrom, uten å påvise unormale forhold.
Boligen har malt tretrapp med tette opptrinn i mellom etasjer.
Heltre innvendige dører med tre speglertype hvit og to glassdører med sprosser.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i hovedetasjen:
Overflater er i fra byggeåret.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Overflater med tettesjikt er i fra byggeåret. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Hulltaking er foretatt fra soverommet og det er påvist avvik i hulltakingen.

Bad i underetasjen:
Ble utvidet og oppgradert for ca 20 år siden i følge eier.
Veggene har fliser og malte himlingsplater.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Ukjent tettesjikt/membran og det er en sluk under dusjkabinett.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte med direkte utkast i grunnmur for ventilasjon av rommet.
Hulltaking er foretatt fra hall, uten å påvise unormale forhold.

VASEROM:

Overflater er i fra byggeåret.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Overflater med tettesjikt er fra byggeåret. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Hulltaking er foretatt fra bod, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Klinkerflis på gulvet, malte himlingsplater, teglstein over kjøkkenbenken og malte slette vegger.
Eldre innredning med heltre fronter med noe profiler.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe i fra byggeåret.
Det er avløpsrør av plast i fra byggeåret.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskapet er plassert i vindfang og har merkede kurser. Det meste av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.
Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Delvis utspringet tomt som er blitt en del oppfylt med sprengte masser.
Dreneringen er i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering. Synlig fuksikring inntil grunnmur av type platon.
Bygningen har grunnmur i lettlinkerblokker type leca som er forblendet med skifer enkelte steder. Antar at det er stripefundamenter av betong under grunnmur som var mest vanlig i denne byggeperioden.
En maskinstablet forstøtningsmur av større steinblokker.
Skråned opparbeidet tomt som er noe oppfylt med tilhørende forstøtningsmur.
Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL)
Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

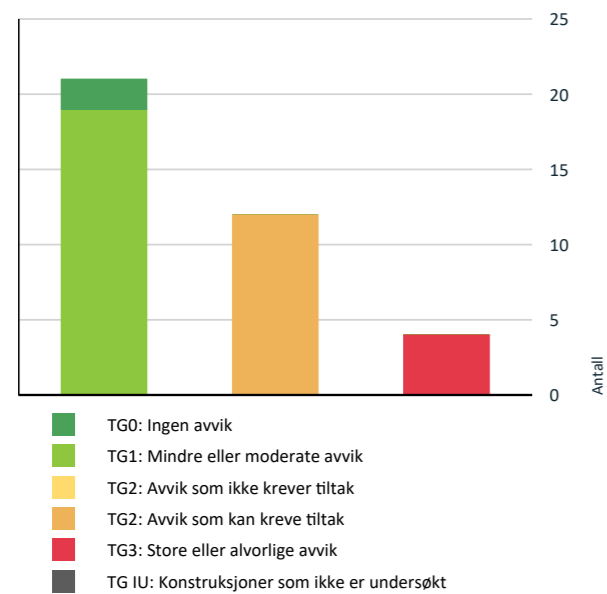
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Underetasjen: Sport/hobbyrom er omgjort til et soverom med garderobesrom. Badet er blitt utvidet og rom merket klær er nå en del av badet.
- #### Garasje
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

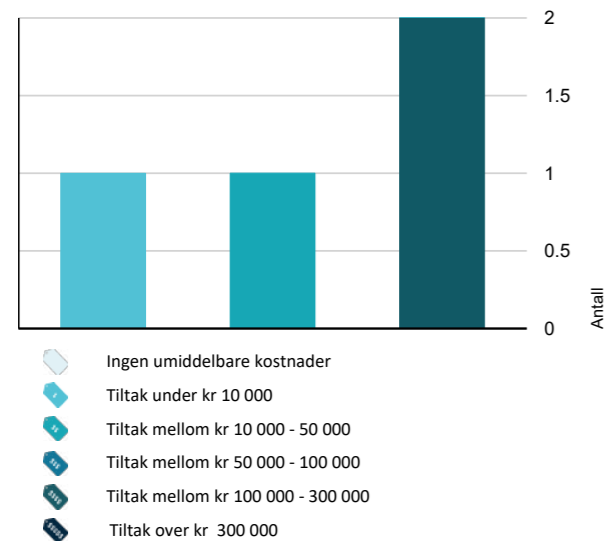
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- Våtrom > Hoved > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Våtrom > Hoved > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOGIG



Byggeår
1982

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein type enkelkrum i fra byggeåret og er besikttet fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

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



Deler av taktekingen



Har fått en del slitasje på selve taksteinen.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast i fra byggeåret og er et bunnbeslag på pipe over tak.

Vurdering av avvik:

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

Takrenner med tilhørende deler bærer noe preg av slitasje og elde.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

• 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.

På generelt grunnlag anbefales pipe og helbeslås over tak. Vist ikke må denne impregneres ved jevne mellomrom for å hindre oppsug av fuktighet som kan resultere i innvendige lekkasjer.



Takrenner med tilhørende deler av plast

TO 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har liggende bordkledning av type vestlandskledning. Selve kledningen er funnet i bra stand ut i fra alder og er blitt godt vedlikeholdt med maling.

Vurdering av avvik:

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

Dette gjelder i mot grunnmur som er blitt skiferbelagt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.



Deler av kledningen med tilhørende belistninger.



Deler av ene fasaden.



Lite tilgang på luft bak kledningen mot grunnmur som er skiferbelagt.

TO 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har plassbygget sperrekonstruksjon. Hele takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon som dermed ikke er synlig for vurdering. Synlige luftesplater i gesimser for tilgang på luft for innvendig lufting av lukket takkonstruksjon. Tilstandsgraden er kun satt ut i fra alder og kjente

Tilstandsrapport

materialer.



Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon.

TO 1 Vinduer

Alle vinduer er i fra byggeåret og har utvendige løse sprosser. De fleste vinduer er sidehengslet med midtstolpe og noen mindre som er topphengslet. Vinduer er funnet i bra stand ut i fra alder på disse som gjør at vanlig normalt vedlikehold må beregnes.



Noe utvendig vedlikehold må beregnes på enkelte vinduer.

TO 1 Dører

Teak hoveddør med sidefelt, en nyere balkongdør i stue med sidefelt, tofløyet balkongdør i stue med middels høy brystning og utvendige løse sprosser. Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på disse dører.

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ut i fra stue som er delvis overbygget og en større nyere terrasse på baksiden av boligen. Normalt vedlikehold må beregnes på disse to med tilhørende deler.

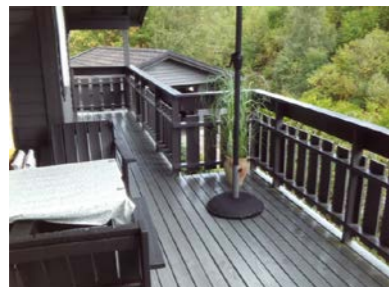
Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

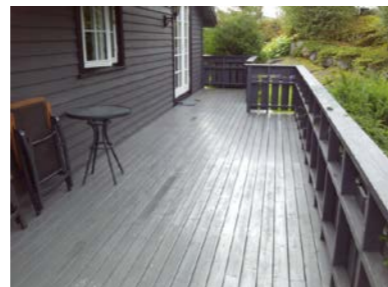
Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Del av terrasse i front.



Del av terrasse på baksiden av boligen

INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpte gulv i underetasjen.
En mindre høydeforskjell på 7 mm, ble målt igjennom hele stuen.

TG 1 Radon

Ble foretatt radonmåling i 2004 av Evje og Hornes kommune med resultat under grenseverdi i følge eier.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med ildsted i stue og en sotluke på underliggende soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sotluke på soverom.



Ildsted i stue.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I deler av underetasjen er det utforede vegger under bakkenivå.

Tilstandsrapport

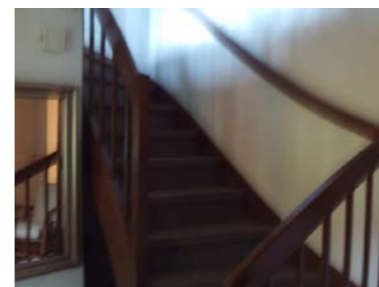
Hulltaking er foretatt i utford vegg på garderoberom, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking i utford vegg på garderoberom.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med tette opptrinn i mellom etasjer.



Del av trappen.

TG 1 Innvendige dører

Heltre innvendige dører med tre spegler type hvit og to glassdører med sprosser.

VÅTROM

HOVED > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Overflater med tettesjikt er i fra byggeåret. 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 har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Naturlig ventilasjon.



Deler av innredningen.

HOVED > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverommet og det er påvist avvik i hulltakingen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Eldre fuktmerker på baksiden sponplate på soverom siden.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



Hulltaking fra soverommet.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte himlingsplater.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Ukjent tettesjikt/membran og det er en sluk under dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er avvik:

Klemring i sluke er løs.

Konsekvens/tiltak

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

Sluk med tilhørende klemring må undersøkes nærmere.

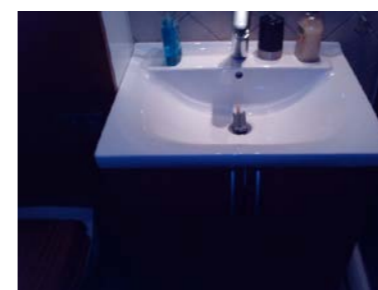


Sluk under dusjkabinett.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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



Deler av innredningen.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte med direkte utkast i grunnmur for ventilasjon av rommet.

Tilstandsrapport



Eldre vifte i ytterveggen.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Hulltaking fra hall.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Overflater med tettesjikt er fra byggeåret. 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 har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Eldre vaskekum.



Sluk ved vaskekum.



Naturlig ventilasjon av rommet

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Hulltaking fra bod.

KJØKKEN

HOVED > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Klinkerflis på gulvet, malte himlingsplater, teglstein over kjøkkenbenken og malte slette vegger.
Eldre innredning med heltre fronter med noe profiler.

Tilstandsrapport



Deler av innredningen.

HOVED > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilato

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe i fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Innvendig stoppekran med vannmåler på vaskerommet.

TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast i fra byggeåret.



Avløpsrør av plast med stakeluke

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

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.



Nyere bereder er plassert på vaskerommet

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

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

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

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.

Byggeåret 1982.

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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



Sikringsskapet er plassert i vindfang.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

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 brannslukningsutstyr 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

Delvis utspringet tomt som er blitt en del oppfylt med sprengte masser.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering. Synlig fuksikring inntil grunnmur av type platon.

Vurdering av avvik:

- 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.

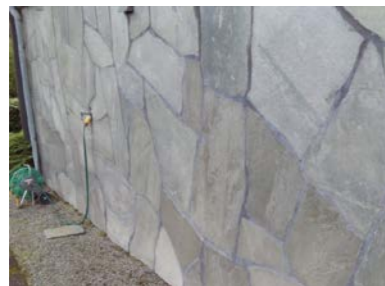


Synlig fuksikring inntil grunnmur

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker type leca som er forblendet med skifer enkelte steder. Antar at det er stripefundamenter av betong under grunnmur som var mest vanlig i denne byggeperioden.



Deler av grunnmur som er forblendet med skifer.

TG 3 Forstøtningsmurer

En maskinstablet forstøtningsmur av større steinblokker.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Deler av forstøtningsmur.

TG 0 Terrenforhold

Skråned opparbeidet tomt som er noe oppfylt med tilhørende forstøtningsmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL) 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

1985

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

- Ringmur av lecablokker.
- Støpt gulv med litt fall. (Ikke i tilbygget bod)
- Ferdigproduserte takstoler med rupanel som undertak.
- Port, vinduer og dør til garasjedelen er funnet i bra stand ut i fra alder.
- Nyere dør til utvendig bod.
- Taktekkingen med tilhørende deler har normal slitasje ut i fra alder.
- Normalt vedlikehold må beregnes på fasader.
- Ellers må normalt vedlikehold beregnes med enkelte oppgraderinger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

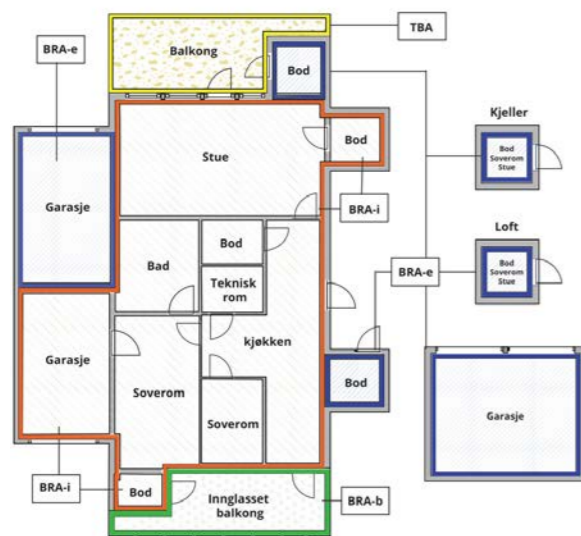
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbar 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.



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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.

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.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hoved	84			84	47
Underetasje	78			78	
SUM	162				47
SUM BRA	162				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved	Gang, Stue, Spisestue, Kjøkken, Bad, Soverom, Soverom 2		
Underetasje	Vindfang, Hall m/trapp, Bad, Vaskerom, Soverom, Soverom 2, Bod, Garderobrom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Underetasjen: Sport/hobbyrom er omgjort til et soverom med garderobrom. Badet er blitt utvidet og rom merket klær er nå en del av badet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hoved		45		45	
SUM		45			
SUM BRA	45				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

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	151	11
Garasje	0	45

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.9.2025	Torleif Fjellestad Jan Kristensen	Takstingenør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4219 EVJE OG HORNNES	55	91		0	1069.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Oddeskogen 39							
Hjemmelshaver Bjørge Helga, Kristensen Jan							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2016	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.08.2025		Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	10.09.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	09.09.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	26.02.1981		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	01.06.1984		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• 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 fordeling mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

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

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørlandet	
Oppdragsnr.	
1408250207	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jan Kristensen	Helga Bjørge
Gateadresse	
Oddeskogen 39	
Poststed	Postnr
EVJE	4735
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
1982	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
43	
Antall måneder	
2	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Forsikringsselskap	
Gjensidige	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JK, HB

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Vanlig arbeid og vedlikehold
Arbeid utført av: Ragnar Aas A/S
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
 Nei Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
Beskrivelse: Litt lekkasje på 1 rom i 2.etg. ved at 2 taksteiner ble ødelagt en vinter for 3 år siden. Taksteiner skiftet ut, ingen lekkasje.
- 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
- 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, tømmerarbeid 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

Initialer selger: JK, HB

2

Document reference: 1408250207

Document reference: 1408250207

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

Beskrivelse

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

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

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Beskrivelse

21.1 Radonmåling

År

Verdi

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

Tilleggs kommentar

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 forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremiens 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 nedstigende 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).

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

Dersom forsikringssselskapet 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 avhendingsloven § 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: 1408250207

Document reference: 1408250207



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Kristensen	0a7668d41e77c27ac8758 2f422613e2e7413ef43	29.08.2025 11:08:42 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helga Bjørgo	2ff8606188d249a6b6327 9a85715875d31f6fd75	29.08.2025 11:15:13 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1408250207

Eiendomskart for eiendom 4219 - 55/91//



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

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

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

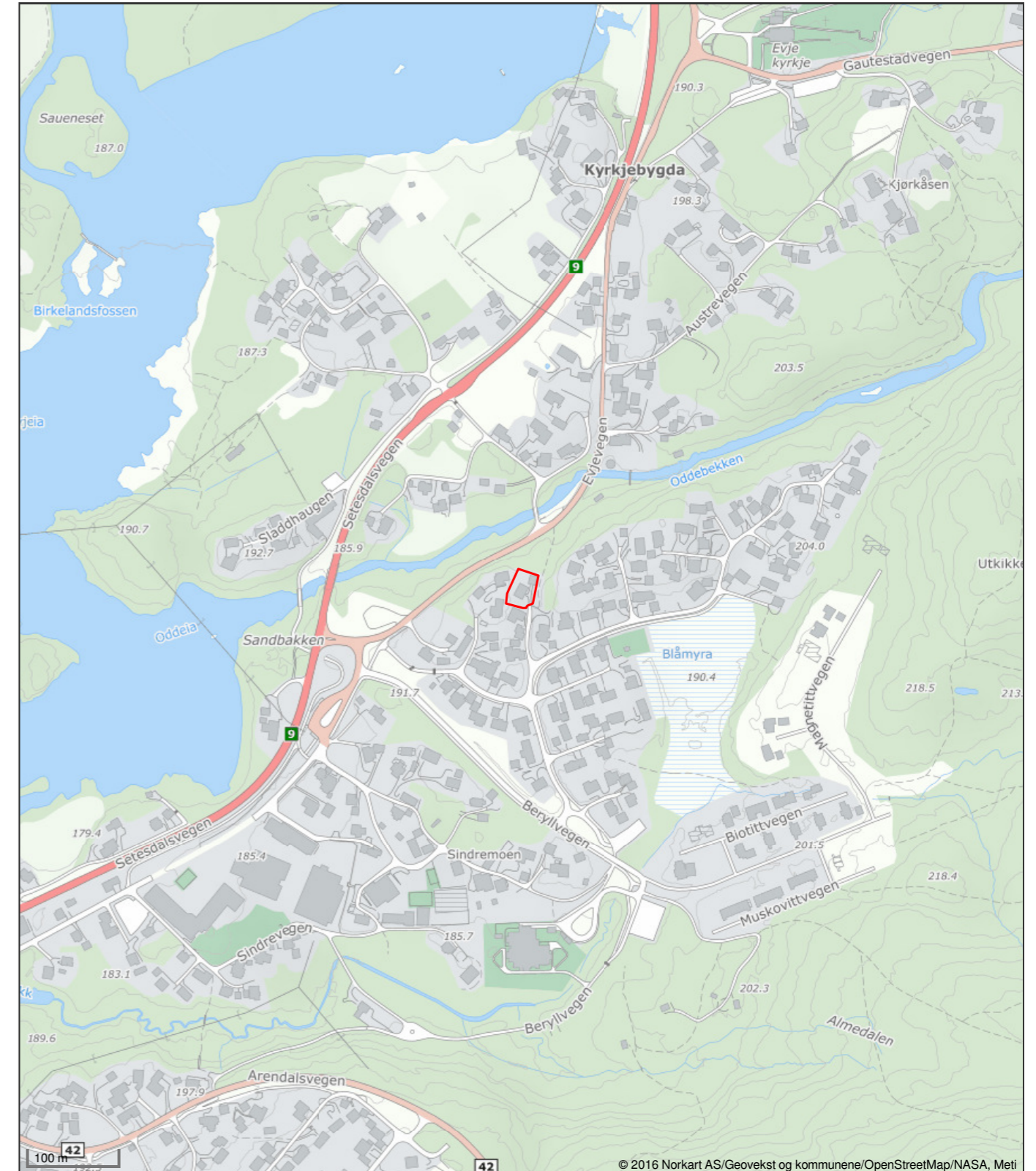
Areal og koordinater for eiendommen



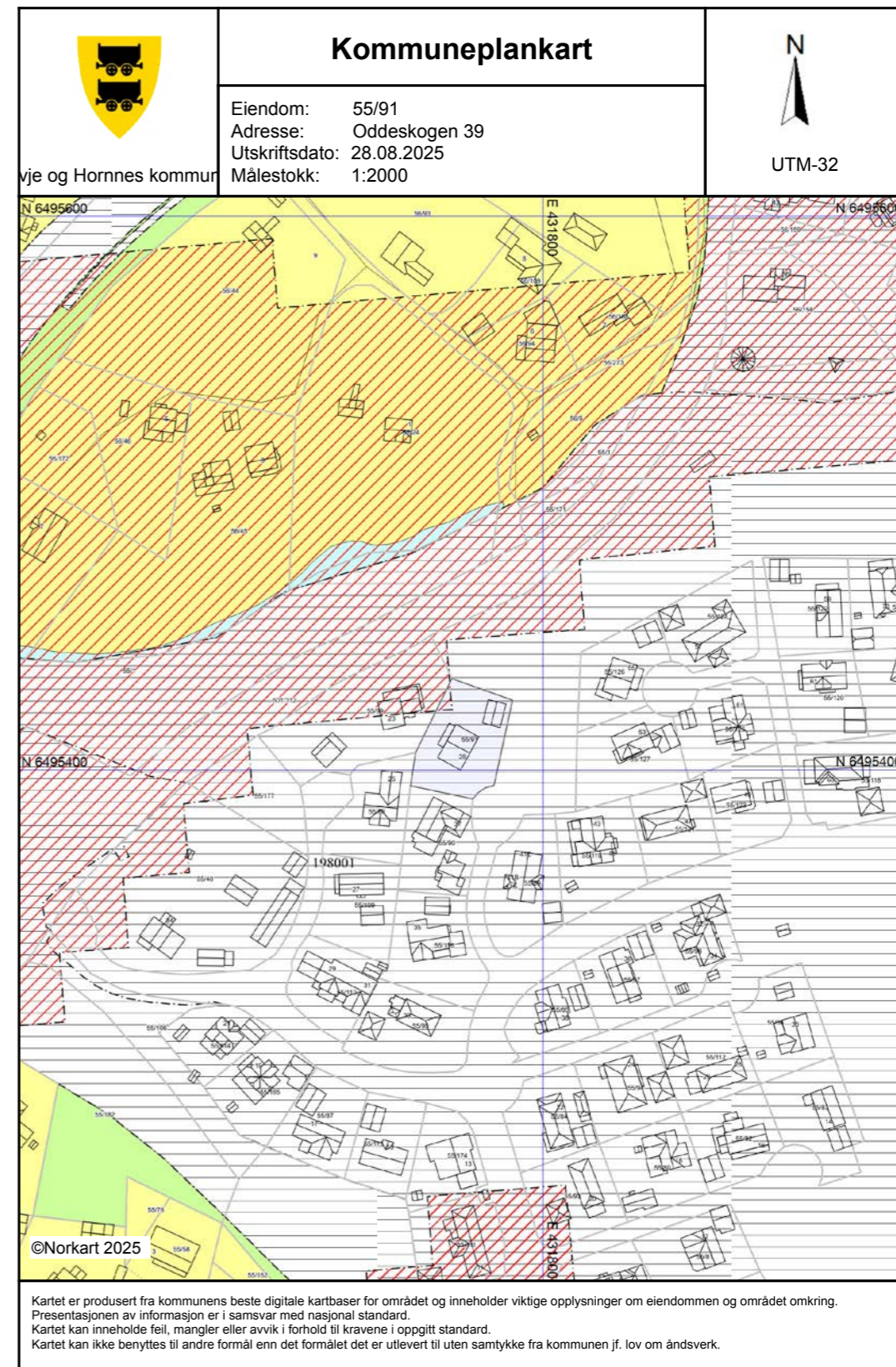
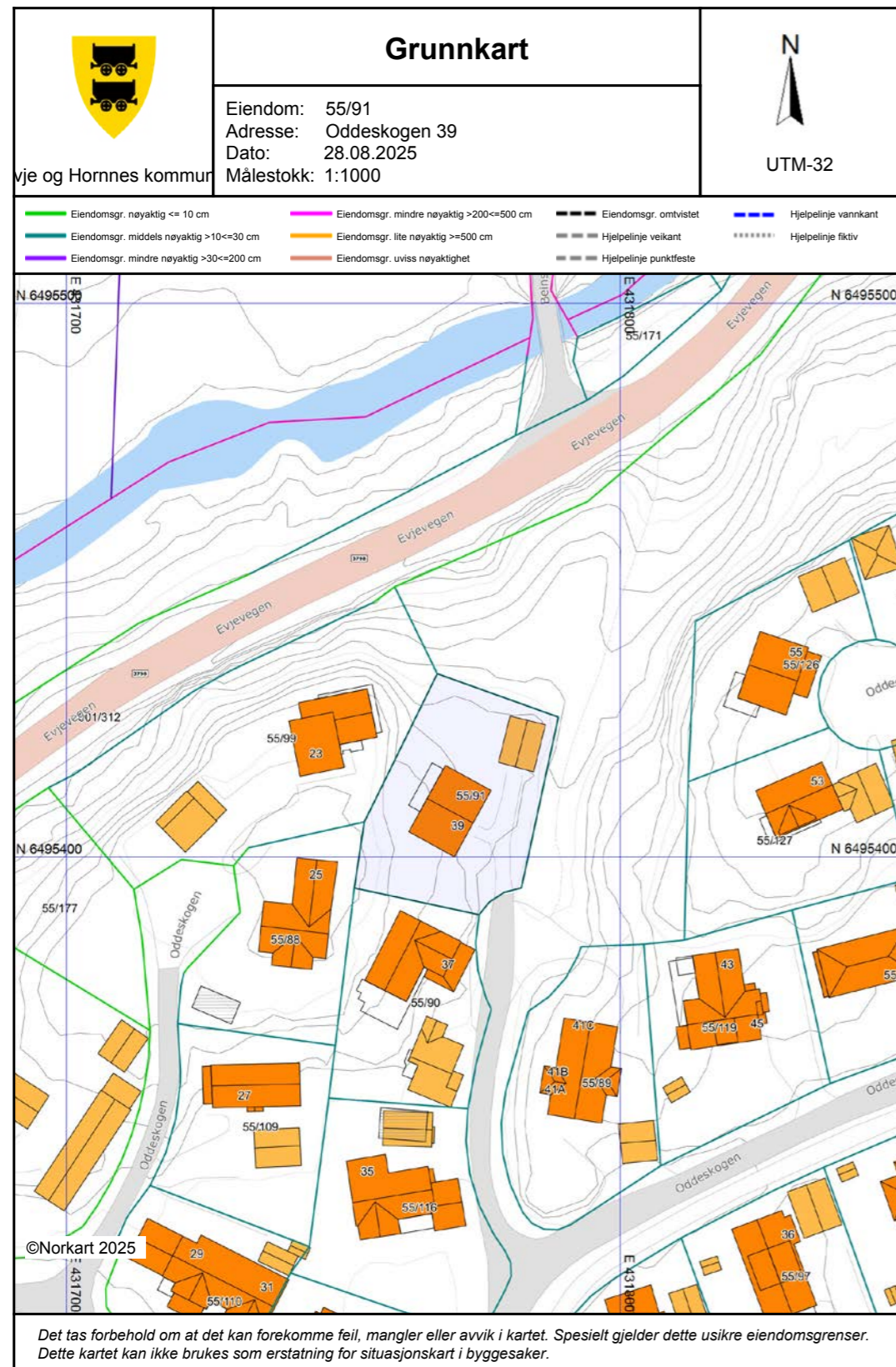
Oversiktskart for eiendom 4219 - 55/91//

Areal	1 069,20 m ²	Arealmerknad	
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord 6495411,3 Øst 431770,46

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6495390,16	431771,62	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,00	
2	6495394,36	431752,01	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,05	
3	6495406,29	431753,83	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,07	
4	6495433,06	431766,99	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,83	
5	6495425,24	431788,88	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,24	
6	6495397,32	431782,83	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,57	
7	6495394,38	431782,19	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,01	
8	6495389,53	431774,55	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,35	



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



Tegnforklaring

-  *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)*
Boligbebyggelse - nåværende
-  *Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)*
Friområde - nåværende
-  *Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri*
LNFR-areal - nåværende
-  *Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag*
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørent
-  *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)*
Faresone - Flomfare
-  Detaljeringszone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-1)*
Faresone grense
-  Detaljeringgrense
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Abc Påskrift områdenavn

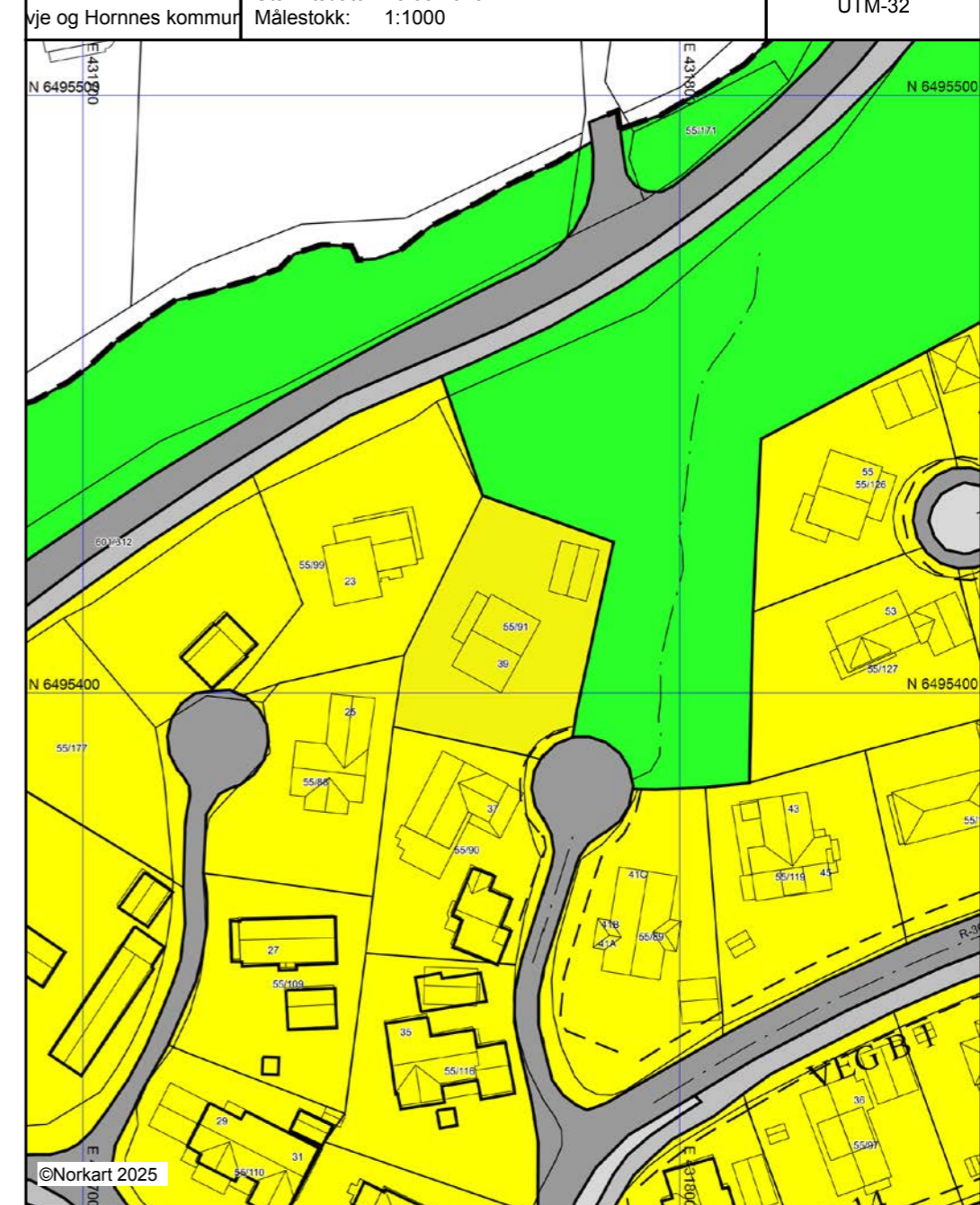


Reguleringsplankart

Eiendom: 55/91
 Adresse: Odde skogen 39
 Utskriftsdato: 28.08.2025
 Målestokk: 1:1000



UTM-32



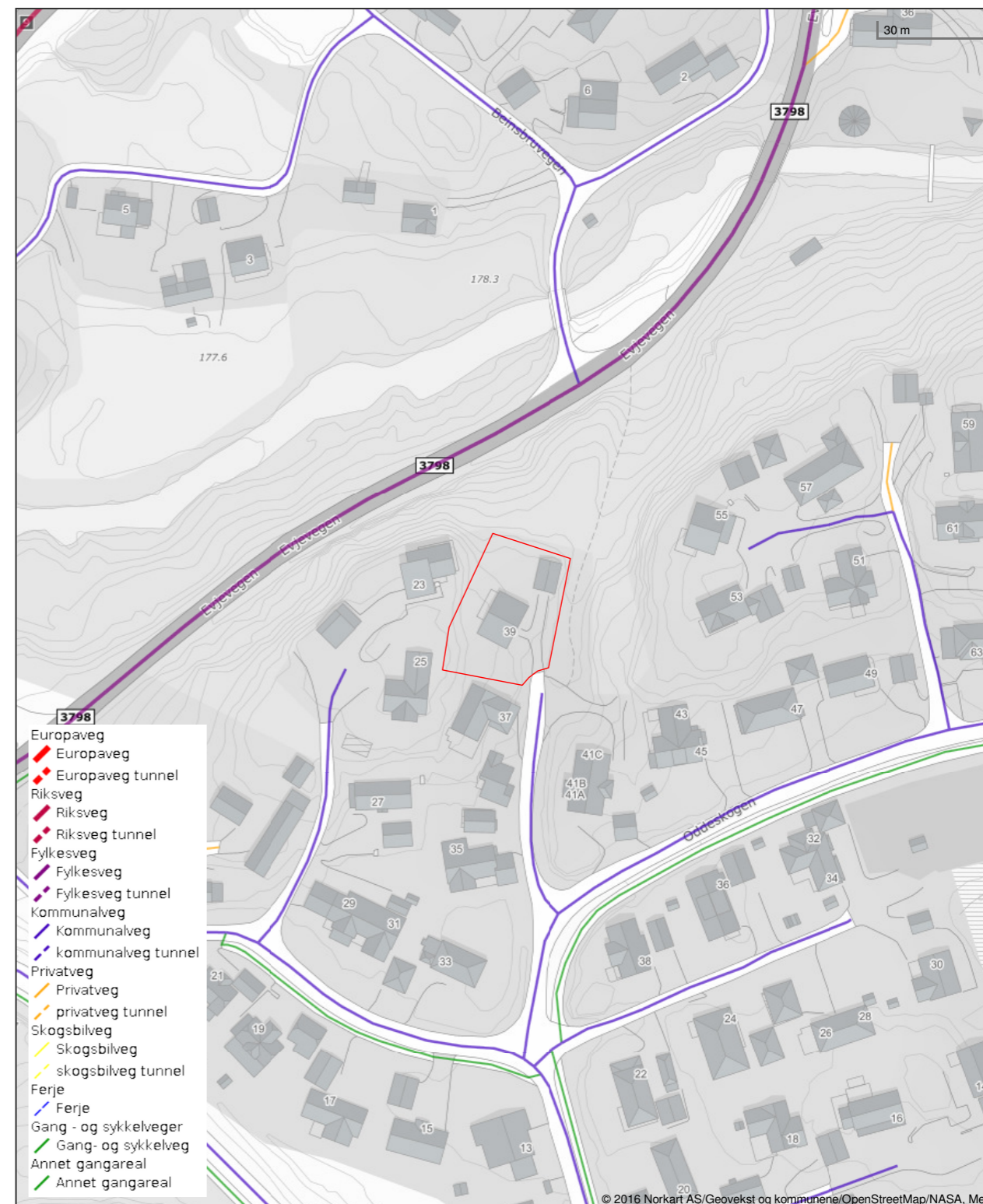
©Norkart 2025

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.



Vegstatuskart for eiendom 4219 - 55/91//

Tegnforklaring	
	Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 21)
	Område for bustader med tilhørende anlegg
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkes)
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 § 22)	
	Kjøreveg
	Anna veggrunn
	Gang-/sykkelveg
Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)	
	Friområde
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn	
	Køyreveg
	Annan veggrunn - grøntareal
Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §1)	
	Grøntstruktur
	Friområde
Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20	
	Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planens si avgrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggjeline
	Bygninger som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Målelinje/avstandslinje
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius



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

Ortofotorapport for eiendom 4219 - 55/91//

Utskriftsdato: 28.08.2025



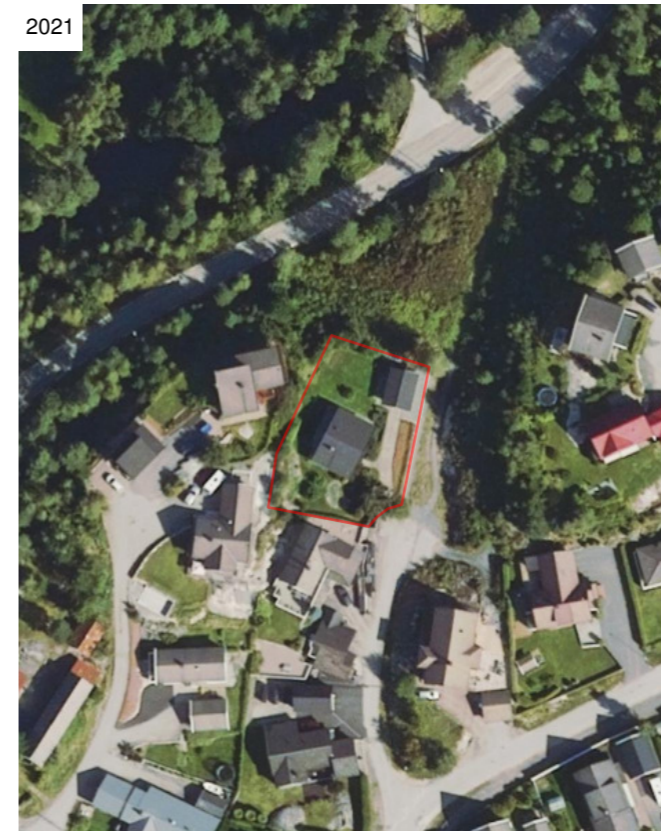
Beste



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

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

2021



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

2021



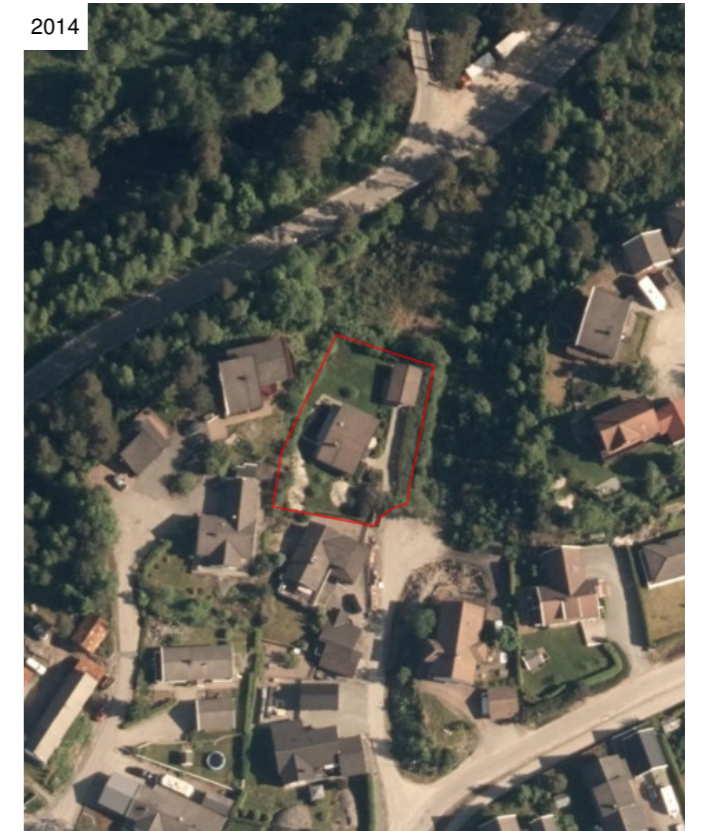
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2020



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

2014



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

2009



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

2008



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

1972



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

1961



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

2007



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

1987



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

1958



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



Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

Utskriftsdato: 28.08.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Evje og Hornnes kommune

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	55	Bruksnr.	91	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Oddeskogen 39, 4735 EVJE								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
64129927	1141	09.10.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	76

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

Utskriftsdato: 28.08.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Evje og Hornnes kommune

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	55	Bruksnr.	91	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Oddeskogen 39, 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	6 837,75 kr
Feiing	453,00 kr
Renovasjon	4 010,00 kr
Vann	3 686,25 kr
Sum	14 987,00 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Abonnem.gebyr vann	15%	1 stk	2231.00	1/1	0 %	2 231,00 kr
Å konto vann	15%	72 m3	20.50	1/1	0 %	1 476,32 kr
Abonnem.gebyr avløp	15%	1 stk	4140.00	1/1	0 %	4 140,00 kr
Å konto avløp	15%	72 m3	34.50	1/1	0 %	2 484,00 kr
Std Renovasjon	25%	1 stk	4375.00	1/1	0 %	4 375,00 kr
Feiing/Tilsyn 2025	0%	1 stk	504.00	1/1	0 %	504,00 kr
					Sum	15 210,32 kr

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED 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: 28.08.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Evje og Hornnes kommune

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	55	Bruksnr.	91	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	68227370	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	117797864	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Oddeskogen 39, 4735 EVJE

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	2	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 Stue	Vedovn	Ildsted	Ildsted

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
13.02.2025	Branntilsyn	22.05.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 68227370

BruksenhetId	68236716	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	167785409	Bruksenhetsnummer	0000

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 68236716.

BruksenhetId 68214809

Bygningstype Unummerert

Bygningsnummer 8868832

Bruksenhetsnummer 0000

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 68214809.

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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: 28.08.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Evje og Hornnes kommune

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	55	Bruksnr.	91	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Oddeskogen 39, 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	- https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/1601/200227-kp-gjeldende-bestemmelser.pdf						
Delarealer	<table><tr><td>Delareal</td><td>1 069 m²</td></tr><tr><td>KPHensynsonenavn</td><td>198001</td></tr><tr><td>KPDetaljering</td><td>Reguleringsplan skal fortsatt gjelde</td></tr></table>	Delareal	1 069 m ²	KPHensynsonenavn	198001	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Delareal	1 069 m ²						
KPHensynsonenavn	198001						
KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde						

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	198001
Navn	Oddeskogen

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.09.1980
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/807/198001_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 1 069 m ² Formål Boliger

Kulturminnerapport



Eiendom	4219 55/91		
Utskriftsdato	28.08.2025	Antall datasett	4

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

	Evje og Hornnes kommune Org.nr.: 964 966 109 Telefon: 37 93 23 00 E-post: post@e-h.kommune.no	Utskriftsdato: 29.08.2025
---	---	------------------------------

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	55	Bruksnr.	91	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Odde skogen 39, 4735 EVJE								

Restanser og legalpant

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Ingen kommunale restanser, ajour pr. 30.06.2025. Vennligst oppgi vannmålerstand ved eierskifte.	
Kommunale avgifter 2025:	
Abonnementsgebyr vann	kr. 1.940,- + mva
Abonnementsgebyr avløp	kr. 3.600,- + mva
Forbruk vann	kr. 17,83 pr. m3 + mva
Forbruk avløp	kr. 30,00 pr. m3 + mva
Std. renovasjon	kr. 3.500,- + mva
Feie/tilsyns gebyr	kr. 504,-

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFOESPØRSLER:

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

REGULERINGSBESTEMMELSER

TIL REGULERINGSPLAN FOR

ODDESKOGEN

i Evje og Hornnes kommune, Aust-Agder.

o o o o o

1. Denne reguleringsplanen omfatter stort sett Evje og Hornnes kommunes eiendom av gårdsnr. 55 - Odde, sør for Oddebekken og nord for prosjektert trace for RV 9 kalt Ørnefjell-lina. Området er avgrenset med "reguleringsgrense" på reguleringskartet.

Reguleringskartet er datert juni 1980.

2. Bebyggelse.

- 2.1 I område for ÅPEN BOLIGBEBYGGELSE må det bare oppføres boligbygg med tilhørende mindre uthus i overensstemmelse med Bygningslovens paragraf 70, 71 og 72. Tillatt utnyttelsesgrad er 1:4, inkl. uthus.
- 2.2 Bygningsrådet kan tillate at enkelte tomter i boligområdene tas i bruk til mindre forretningsbygg når dette kan skje uten å medføre trafikkmessige vansker eller andre ulemper for nabolaget.
- 2.3 Saker som nevnt under 2.2 skal behandles som reguleringsaker med offentlig kunngjøring, klagefrist og klagebehandling.

3. Grunn for offentlig formål.

- 3.1 Grunnareal for offentlig formål skal brukes som angitt med påskrift på reguleringskartet, men skoletomta kan før skole blir bygd brukes til idretts- og leikeplass, likevel ikke til idrettsanlegg som er beregnet på tilskuere.

4. Trafikkområder.

- 4.1 For Riksveg 12 og Riksveg 9 opprettholdes Veglovens krav om byggeavstand fra vegens midtlinje - 30 m

- 4.1 Ved andre veger er byggelinjer som viser minste avstand fra veg til hus inntegnet.
- 4.2 Gangstier er linjer åpne for allmenhetens ferdsel som her ikke må sperres eller hindres. Kommunen påtar seg ingen plikt til å opparbeide eller vedlikeholde slike.

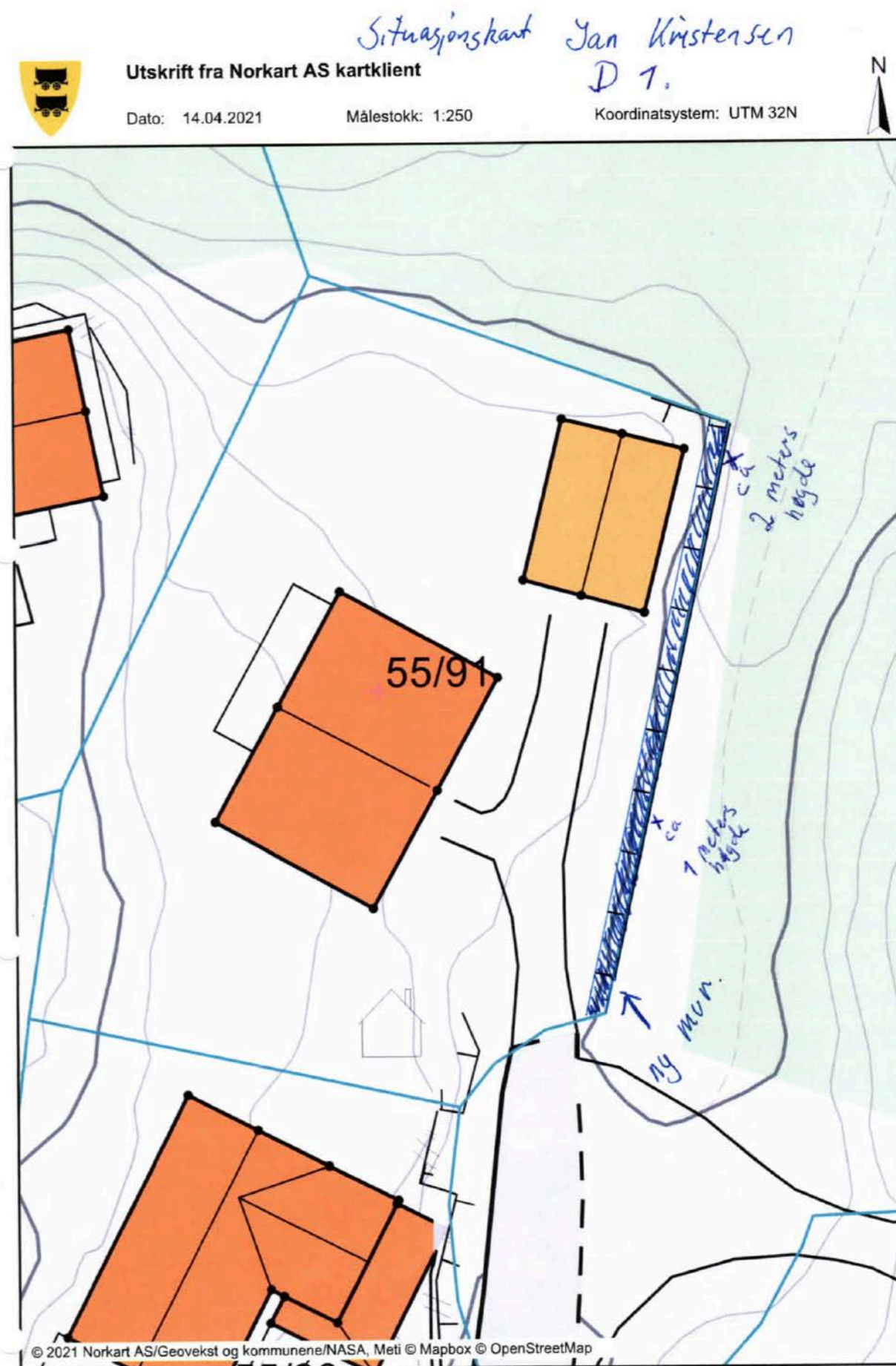
5. Friområde.

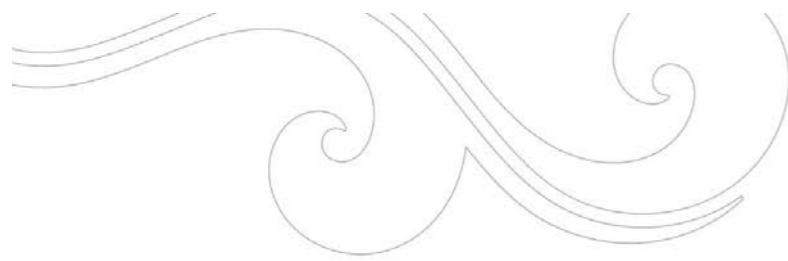
- 5.1 I friområdene må det ikke føres opp bygninger, utføres anlegg eller foretas inngrep i terrenget bortsett fra kommunens vann- og avløpsledninger samt event. små anlegg for leik og sport, heller ikke sportsanlegg som er beregnet på tilskuere.

Kristiansand i januar 1979

Gunnar Fjermeros
arkitekt m.n.a.l.

Rev. juni 1980





DANIEL C TICKNER
Dølavegen 5
4735 EVJE

Vår ref.: 2021/390 -2 | Saksbehandler: Dagrun Juvastøl | Datc: 22.04.2021
dagrun.juvastol@e-h.kommune.no

Gbnr. 55/91 -Tillatelse til bygging av natursteinmur, Oddeskogen 39. Tiltakshaver: Jan Kristensen

Tillatelse til tiltak i ett trinn, jf. Pbl. § 20-3.

DELEGASJONSSAK NR: 357/21

Administrativt vedtak:

Kommunedirektøren gir tillatelse til bygging av natursteinmur som vist ved søknad av 18.04.21 på gbnr.55/91.

Vilkår:

- Stien som ligger på 55/72 må ikke bli berørt.
- Drenering må ledes vekk fra stien.

Merknader:

- Hensyn og sikkerhet til Gangtrafikk på stien må ivaretas under bygging.
- Det må ikke utføres arbeider ut over de som omfattes av tillatelsen.
- Eventuelle endringer må søkes om og godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres.

Dette vedtaket er fattet med hjemmel i delegasjonsvedtak av 12.12.2019.

Bakgrunn:

Ansvarlig søker: Daniel C Tickner
Tiltakshaver: Jan Kristensen.
Hjemmelshaver per 22.04.21: Jan Kristensen.

Tiltaket er vurdert til å være søknadspliktig etter pbl § 20-3 grunnet murens beliggenhet som er nærmere nabogrense enn 4 meter, og stien i nærområdet.

Vurderinger:

Naboforhold

Naboer er varslet i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3. Ingen merknader er registrert i saken.

Ansvar

Ansvarlige foretak må sende kommunen erklæring om ansvarsrett før arbeidene de skal være ansvarlige for utføres. Vi anbefaler at erklæringene sendes via ansvarlig søker

Ansvarlig søker må til enhver tid sørge for at gjennomføringsplanen er oppdatert, og sende den til kommunen.

Uttale fra andre myndigheter
Ikke aktuelt.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Oddeskogen, planid: 198001. Arealformål: Boligbebyggelse.

Plassering av tiltaket

Det foreligger nabosamtykke for plassering nærmere enn 4 meter fra nabogrensen. Tiltaket godkjennes som omsøkt, jf pbl § 29-4 tredje ledd.

Plassering av tiltaket skal utføres i henhold til dette vedtaket og situasjonsplan og tegninger som legges til grunn for dette. For plassering gjelder toleransegrenser for områdetype 1,2,3 ELLER 4, jf standarden "Plassering og beliggenhetskontroll".

Sikkerhet mot naturfare

Aktsomhetssoner- ingen soner registrert.
Støysoner vei/skytefelt- ikke aktuelt.
Hensynssoner- ikke aktuelt.

Vei, vann og avløp
Ikke aktuelt.

Gebyr

Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ. Faktura ettersendes.

Søknad	1	Kr. 3.180,-
Totalt gebyr å betale		Kr. 3.180,-

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Med hilsen
Evje og Hornnes kommune

Torgeir Hodne
enhetsleder drift og forvaltning

Dagrun Juvastøl
Ingeniør

Brevet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift.

Generell informasjon til tillatelser

FORHOLDET TIL ANNEN LOVGIVNING OG PRIVATE RETTSFORHOLD

Tillatelsen er gitt i henhold til plan- og bygningslovgivningen og gir ikke uten videre rett til å bygge i forhold til annen lovgivning eller privatrettslige forhold, jf pbl § 21-6.

BORTFALL AV TILLATELSE

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf pbl § 21-9. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges, jf pbl § 21-9 første ledd.

KONTROLL, GJENNOMFØRINGSPLAN OG TILSYN

Ansvarlige kontrollforetak skal sørge for at nødvendig kontroll blir gjennomført og dokumentert, jf pbl § 24-2.

Gjennomføringsplanen skal til enhver tid være oppdatert. Ved tilsyn skal denne kunne fremvises. Plan- og bygningsmyndighetene har plikt til å føre tilsyn med at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, jf pbl § 25-1. Plan- og bygningsmyndighetene skal føre tilsyn i slikt omfang at den kan avdekke regelbrudd. Ved vesentlig avvik må planene omarbeides med sikte på ny behandling.

AVFALL

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med avfallsplan kan plan- og bygningsmyndighetene ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd ved avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

FERDIGATTEST (TEGNINGER AV UTFØRT TILTAK OG ENDELIG PLASSERING)

Tiltaket tillates ikke tatt i bruk før kontrollansvarlig for utførelsen har sørget for sluttkontroll og plan- og bygningsmyndighetene deretter har utstedt ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse.

Plan- og bygningsmyndighetene skal ha tegninger som viser tiltaket slik det er utført. Eventuelle endringer fra tidligere godkjente tegninger skal identifiseres, slik at plan- og bygningsmyndighetene kan vurdere endringene før ferdigattest gis, jf byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2.

Plan- og bygningsmyndighetene kan unntaksvis utstede midlertidig brukstillatelse når vilkårene i plan- og bygningsloven § 21-10 foreligger.

Orientering om klageadgang

Vedtaket kan påklages, jf plan- og bygningsloven § 1-9 jf forvaltningsloven §§ 28 og 29.

KLAGEFRIST

Klagefristen er 3 uker fra den dag vedtaket kom frem til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. En eventuell klage skal sendes til <ANGI>.

Dersom det klages så sent at det kan være uklart om det er klaget i rett tid, bes det oppgitt når vedtaket kom frem. Om det er særlige grunner til det, kan du få forlenget klagefristen ved forespørsel, jf forvaltningsloven §§ 29-32. Dersom klagen blir sendt etter 3 uker fra vedtaket ble mottatt, kan den bli avvist. Du bør derfor opplyse hvorfor du ikke kan lastes for en eventuell forsinkelse.

KLAGENS INNHOLD OG FORM

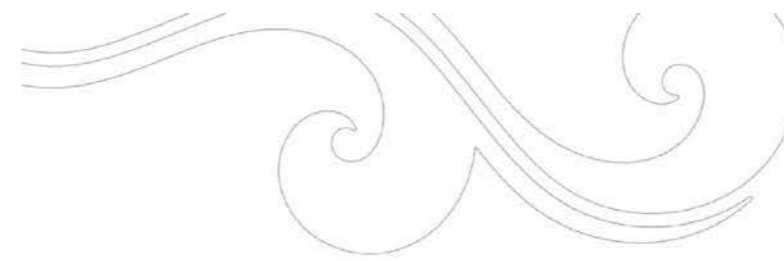
Klagen skal være undertegnet, angi hvilket vedtak det klages over, hvilke endringer som eventuelt ønskes, og hvilke grunner som anføres for klagen, jf forvaltningsloven § 32. Klagen bør også nevne eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for bedømmelsen av klagen.

ANMODNING OM UTSATT IVERKSETTELSE FOR GJENNOMFØRING AV TILTAKET

Selv om det er klagerett kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det er adgang til å søke om å få utsatt iverksettelse av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort, jf forvaltningsloven § 42.

INNSYN I SAKSDOKUMENTENE

Med de begrensninger som fremgår av forvaltningsloven §§ 18 og 19, har du rett til å se dokumentene i saken.



Daniel C Tickner
Dølavegen 5
4735 Evje

Vår ref.: .2021/390-4

Saksbehandler: Jan Mong
jan.mong@e-h.kommune.no

Dato
23.05.2022

Gbnr. 55/91 - Ferdigattest av natursteinmur, Oddeskogen 39. Tiltakshaver: Jan Kristensen

SØK: Daniel C Tickner Tiltakshaver: Jan Kristensen
VEDTAKSNR:

Vi viser til søknad om ferdigattest for natursteinmur mottatt 27.03.2022.

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jfr.byggesaksforskriften § 8-1.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at kommunen, om det viser seg å være behov for det, kan gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering eller utførelse i inntil fem år etter ferdigattest, jf plan- og bygningsloven § 23-3 syvende ledd. Ansvarlige foretak må oppbevare dokumentasjon om tiltaket i fem år etter ferdigattest.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Med hilsen
Evje og Hornnes kommune

Jan Mong
konsulent

Brevet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift.

Kopi til:
Siv Therese Kile Lie

Kasernevegen 19

EVJE

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/brnr/festnr) ev. parsellnr		
Oddeskogen 39		gnr. 55, brnr. 91		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Bolig	9.12.81	1.02.82	7/82
Byggherre		Adresse		Tif.
Jan Kristensen		Oddeskogen 39		
Anmelder		Adresse		Tif.
Greipstad Trelast A/S		4630 Søgne		
Ansvarshavende		Adresse		Tif.
Gunnar Tobiassen		" "		

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

hele bygget følgende del av bygget: **Unntatt bad i 1. etg.**

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Arbeidet må være utført innen:

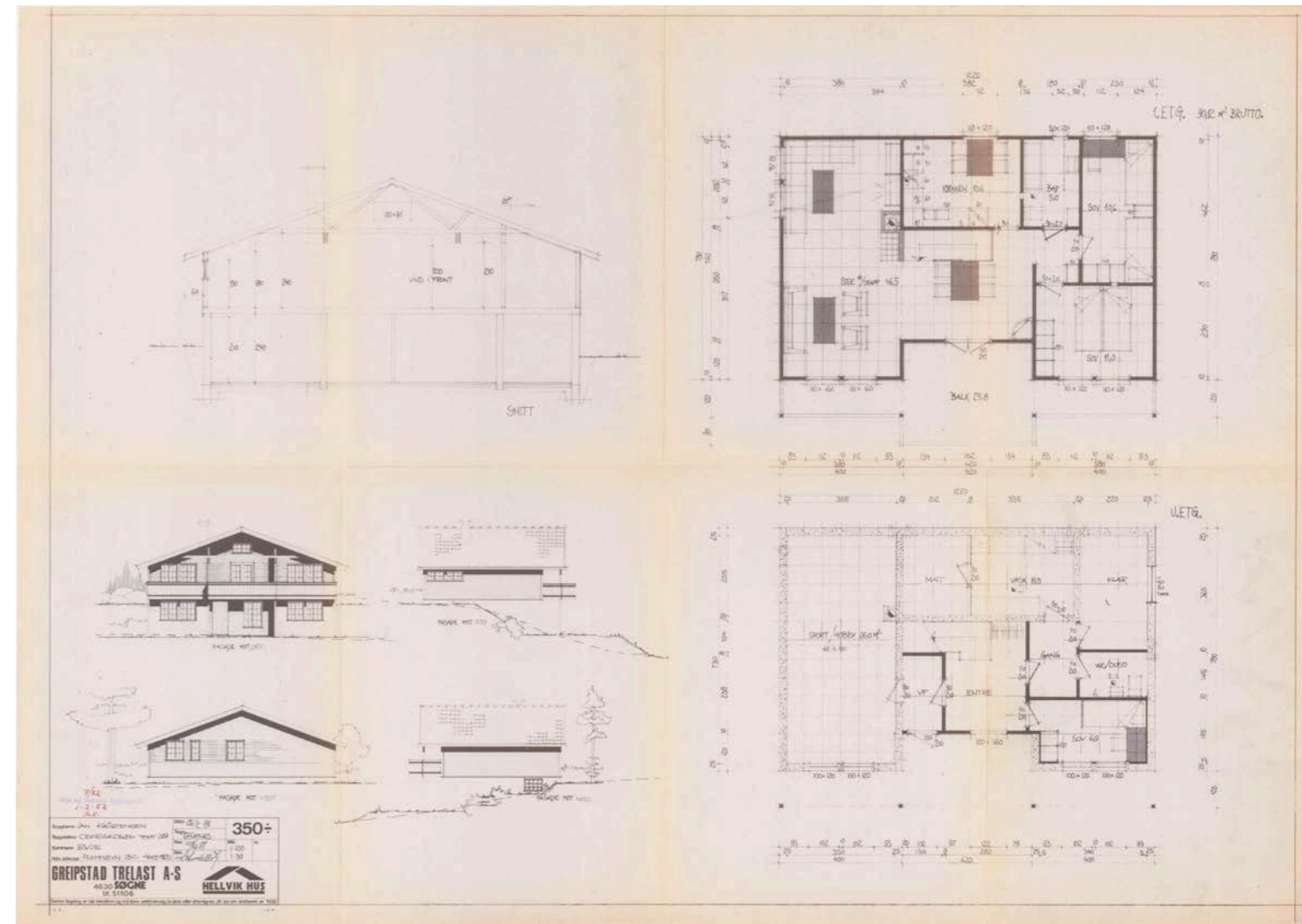
Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

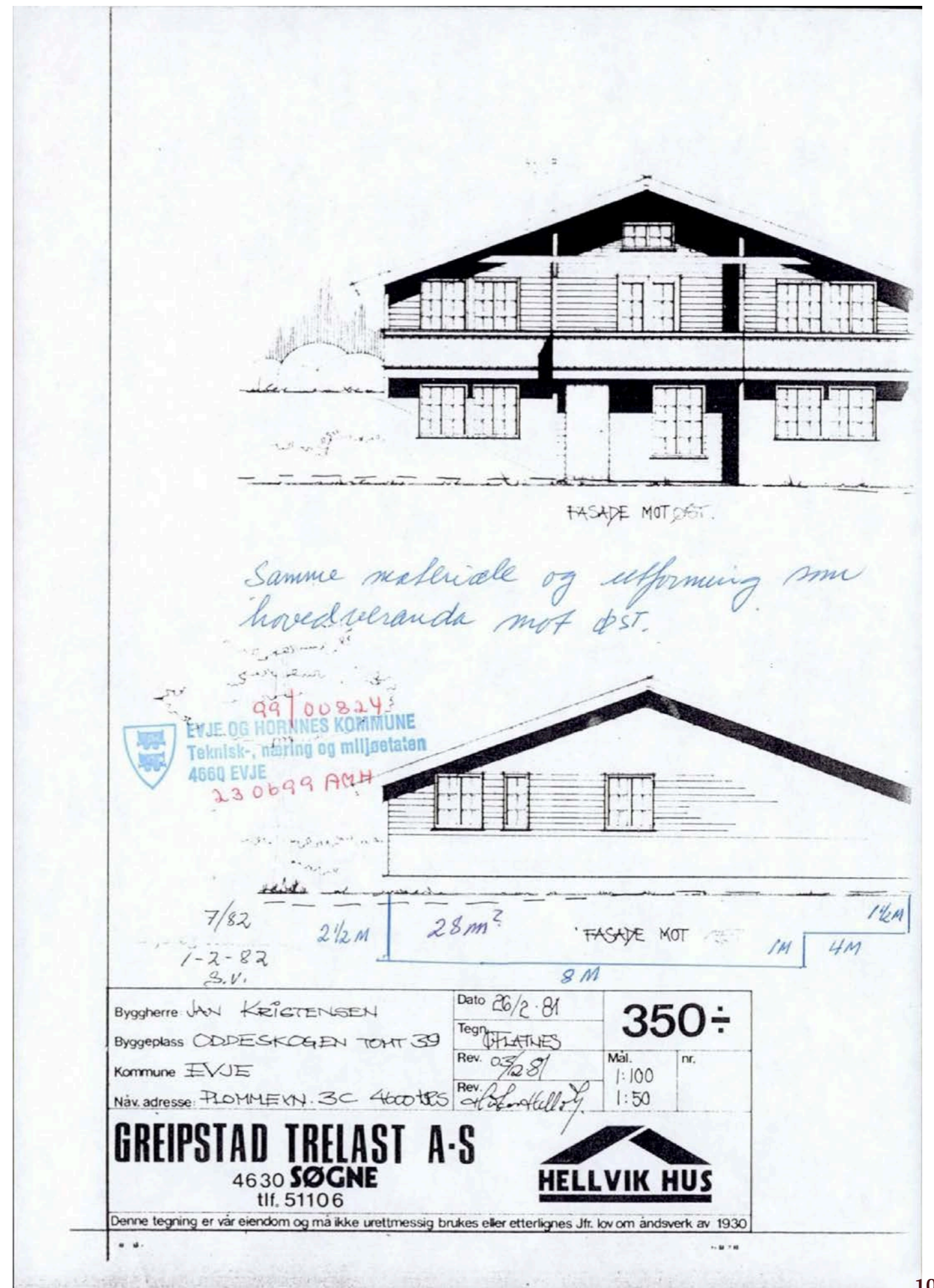
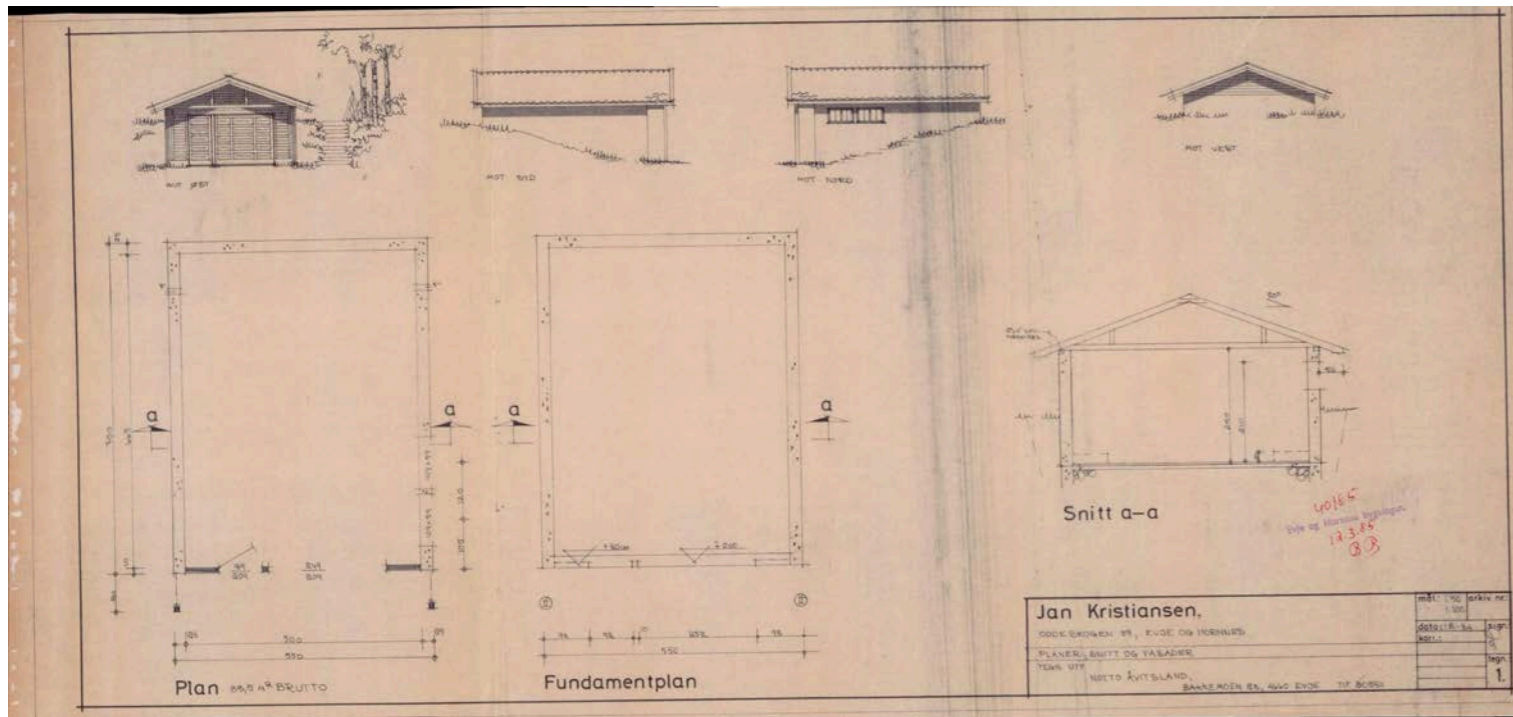
Evje		
Sted og dato	Stempel	
Evje	8.03.83	<i>Örjvind Tiska</i> Underskrift

Sendes til

Byggherre Anmelder Ansvarshavende Byggesøknadsmyndighet

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 12 - 79





Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Motested	Mote dato
Evje og Hornnes	Bygningsrådet	teknisk kontor	12.03.85

Sak nr.

40/85: Byggherre: Jan Kristiansen, 4660 Evje.

Søknad om bygging av garasje på gnr. 55, bnr. 91.

Søknad om bygging av garasje på gnr. 55, bnr. 91.

Bruksareal: 33 m²

Anmeldar: Notto Åvitsland, 4660 Evje.

Framlagt:

Søknad om byggeløyve i 2 eks. dagsett: 3.06.84

Gjenpart av nabovarsel, med kvittering " 3.06.84

2 sett teikningar av plan, snitt og fasader

Situasjonsplan i M=1:1000. (Ny plassering godkjent 24/7-85. T.M.)

Framlegg til vedtak:

Bygningsrådet godkjenner byggemeldinga på dei generelle vilkåra som fylgjer vedlagt og elles på vilkår av at byggemeldingsgebyr kr. 159,- vert betalt til kommunekasseraren i Evje og Hornnes kommune før byggearbeida vert påbyrja. Jfr. vedtekt til § 109 i bygningslova.

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

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Sign.

Bjarn Johansen

Utskrift sendt til

Jan Kristiansen
Notto Åvitsland

Kommunenes arkivnøkkel: 026

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Motested	Mote dato
Evje og Hornnes	Bygningsrådet	Teknisk kontor	1.02.82

Sak nr.

7/82: Jan Kristensen, Plommevn. 3^c, 4600 Kristiansand S.

Søknad om bygging av bustad på gnr. 55, bnr. 91, tomt nr. 39 i Oddeskogen.

Samla brutto grunnflate i nybygg: 90.1 m²

Anmeldar : Greipstad Trelast A/S, 4630 Søgne.

Ansvarshavande: Gunnar Tobiassen, ----- " -----

Framlag5:

Søknad om byggeløyve i 2 eks. dagsett 9.12.81

" " ansvarsrett " " " "

Melding til fylk.komm. 1 " " "

Gjenpart av nabovarsel m/kvitt. " 11.12.81

Situasjonsplan i M= 1: 1000 i 2 eks.

3 sett teikningar av plan, snitt og fasader.

Framlegg til vedtak:

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

1. Plassering av huset i terrenget vert stukke ut av teknisk etat. Jfr. kap. 14: 2 i byggeføresegnene.
2. Garasjen må byggemeldast i eigen byggemelding.
3. Byggemeldingsgebyr kr 400,- må vera innbetalt til kommunekasseraren i Evje og Hornnes kommune før byggearbeida vert påbyrja.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Sign.

Utskrift sendt til

Jan Kristensen.
Greipstad Trelast A/S.
Gunnar Tobiassen.
Fylkeskomm.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Oddeskogen 39
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