



aktiv.

Hovslagervegen 12, 4735 EVJE

**Spennende renoveringsobjekt på
stor tomt like ved Evje sentrum!**

Innhold

Velkommen

Om eiendommen

Tilstandsrapport

Nabolagsprofil

Forbrukerinformasjon

Budskjema

3

26

39

74

119

121



Eiendomsmegler

Tommy Svendsen

Mobil

E-post

464 32 223

tommy.svendsen@aktiv.no

Aktiv Sørlandet

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 1 390 000,-
Omkostn.:	Kr 35 990,-
Total ink omk.:	Kr 1 425 990,-
Selger:	Arild Breive
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1929
BRA-i/BRA Total	115/161 kvm
Tomtstr.:	1862.4 m²
Soverom:	4
Antall rom:	6
Gnr./bnr.	Gnr. 50, bnr. 118
Oppdragsnr.:	1408240226

Spennende renoveringsobjekt på stor tomt like ved Evje sentrum!

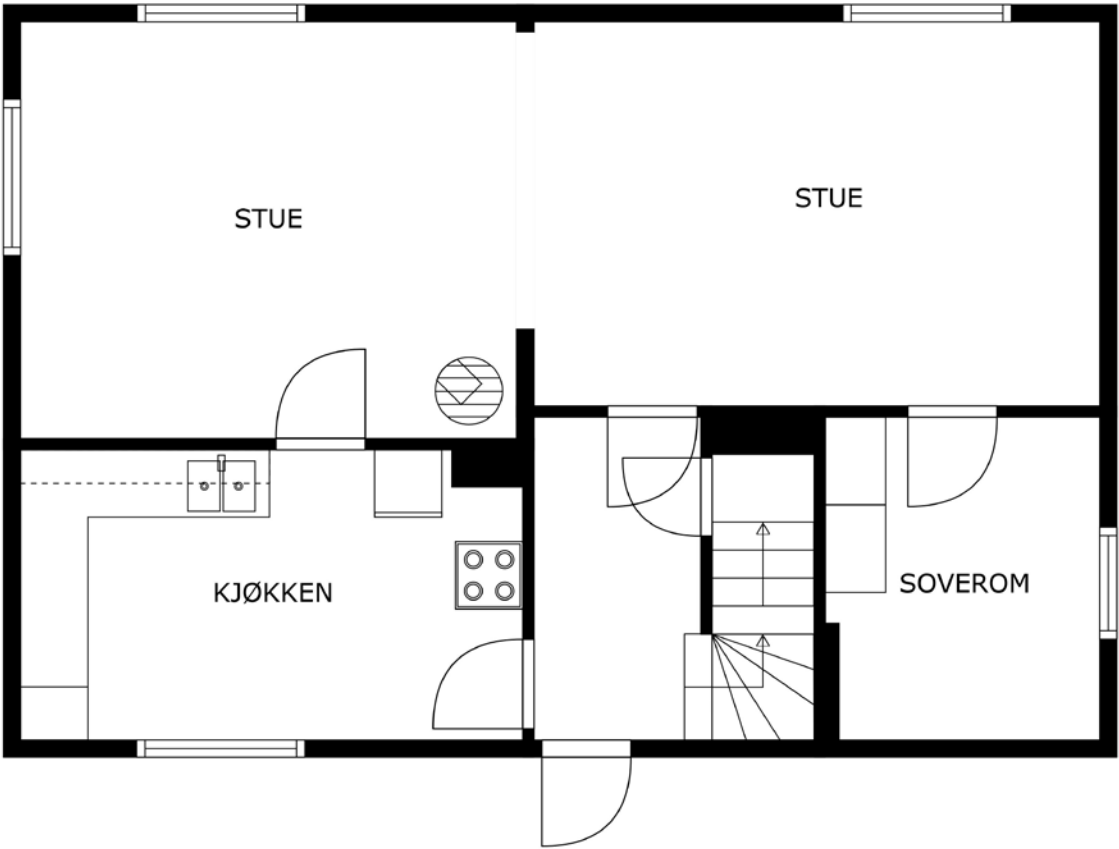
Vi har for salg et spennende renoveringsobjekt med sentral beliggenhet. Ligger like ved Evje sentrum og tomten er på hele 1862,4 kvm. Eiendommen inneholder enebolig samt uthus med garasje. Det må påregnes en del vedlikehold både på bolig og uthus. Boligen strekker seg over to plan og har to stuer, kjøkken, 3 soverom, bad og toalettrom. Kjeller er grovkjeller med god plass til oppbevaring.

Eiendommen er pent opparbeidet med stor hage med busker og beplantning. Asfaltert innkjørsel. Beliggende rett ved Evje sentrum med gåavstand til de fleste fasiliteter. Unik sjanse til å få eiendom like ved sentrum med en tomt på i underkant av 2 mål!



Plantegning hovedetasje...

1. etasje



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

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





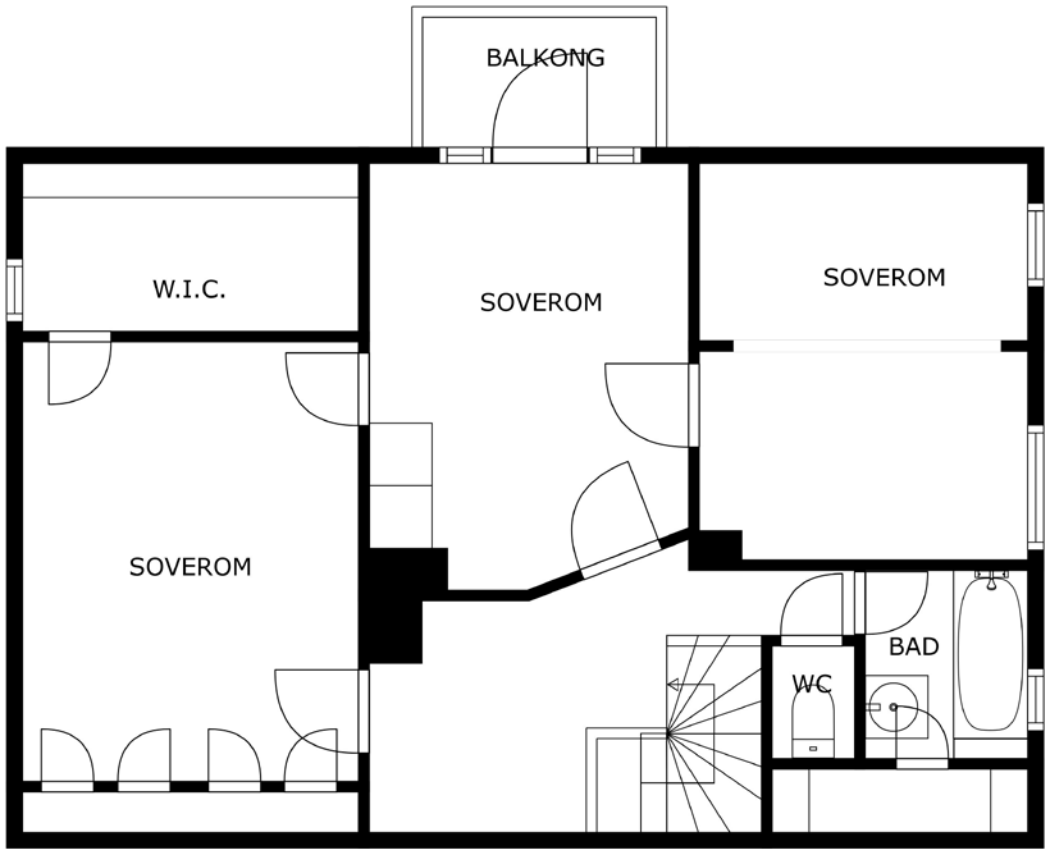


Plass til lite spisebord på kjøkkenet.



Plantegning loft..

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.





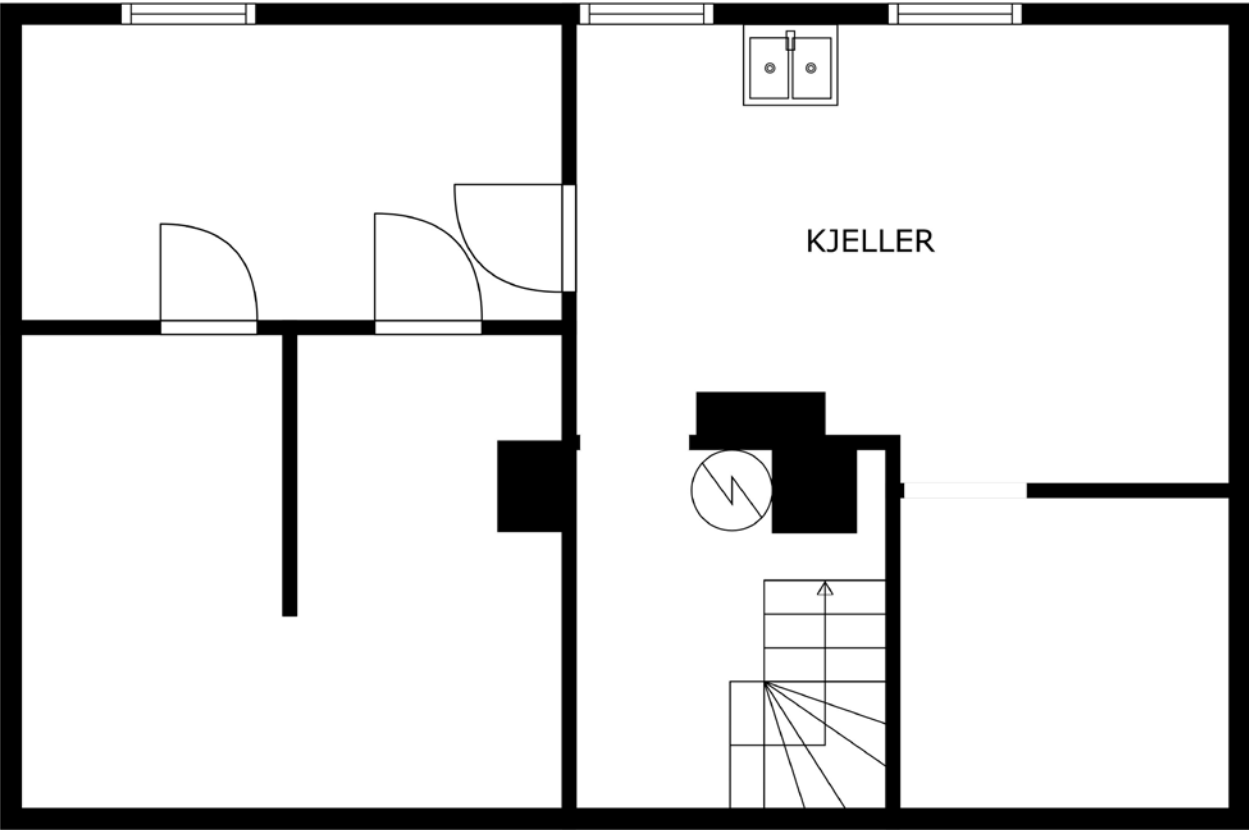


Bad i 2. etasje er eldre og trenger en større oppgradering.



Plantegning kjeller...

U. etasje



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

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



Uinnredet kjeller.





Spennende renoveringsobjekt med sentral beliggenhet.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 115 m²
BRA - e: 46 m²
BRA totalt: 161 m²
TBA: 2 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 64 m² Hall m/trapp, stue, spisestue, kjøkken, trapperom og soverom
2. etasje
BRA-i: 51 m² Gang, loftstue, toalettrom, bad og 2 soverom

TBA fordelt på etasje
2. etasje
2 m² Terrasse- og balkongareal

Uthus med garasje.

Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-e: 19 m² Garasje1. etasje
BRA-e: 27 m² Lagerrom

Ikke målbare arealer

Grovkjeller inneholder 5 boder/lagerrom og er ikke målbart pga. lav takhøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig
Grovkjeller inneholder 5 boder/lagerrom og er ikke målbart pga. lav takhøyde.

Uthus med garasje.
Garasje er tatt med i arealberegningen, selv det ikke er noen port.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1862.4 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med asfaltert innkjørsel og busker og beplantning. Det er også en platting bak huset som kan brukes til sitteområde/ grillområde.

Beliggenhet

Sentral beliggenhet rett ved sentrum. Her har du alt av fasiliteter i gåavstand.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

BARNEHAGER:
Babuschka barnehage: 1.2 km
Oddeskogen barnehage: 1.4 km
Hornnes barnehage: 4.4 km

SKOLER:
Evje barneskule: 1 km
Evje ungdomsskule: 0.9 km
Setesdal vgs avd. Hornnes: 4.4 km
KVS - Bygland: 34.3 km

Skolekrets

Evje

Offentlig kommunikasjon

BUSS:
Evje sentrum: 0.7 km

Bygningssakkyndig

Torleif Fjellestad

Type takst

Boligsalgssrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1929.
Byggegrunnen er ukjent, og det antas at det er støpte stripefundamenter under grunnmuren.
Grunnmuren er en støpt, tykk mur fra byggeåret.
Dreneringen er mest sannsynlig fra byggeåret, med ukjent fuktsikring av grunnmuren.
Veggkonstruksjonen består av tre av ukjent utførelse, kledd med eldre liggende bordkledning av typen dobbelfals med staff, og har en bunnstokk mot grunnmuren.
Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon med under- og påbord som undertak, tekket med eldre betongtakstein. Boligen har et kaldtloft.
Taket har eldre takrenner med tilhørende deler, og begge pipene er helbeslått over tak.
Etasjeskillerne er bygget med trebjelkelag og har furugulv i mellom etasjene.
Boligen har en blanding av vinduer, med nyere

vinduer i loftstue og kjeller, og eldre vinduer av forskjellige typer. Dørene inkluderer en nyere balkongdør på loftstuen, en hoveddør i teak med glass, samt en ytterdør i kjelleren og en kjellerlem. Eiendommen har en luftebalkong tilknyttet loftstuen på kvisten.
Eiendommen inkluderer et uthus med garasje, fundamentert på en støpt ringmur. Konstruksjonen har en sperrekonstruksjon med bord som undertak. Taket på uthuset er tekket med stål- eller aluminiumsplater, mens garasjedelen har bølgeblikkplater. Kledningen er delvis byttet, og bygget har eldre, slitte vinduer og dør, men mangler port til garasjedelen.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av eldre kobber og jernrør.
- Avløpsrør: Det er eldre avløpsrør av støpejern.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Varmesentral: Det er installert varmepumpe i stue.

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

Forhold som har fått TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Taktekking:

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.

• Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde. Taksteinen er slitt og det er kun bord som undertekking. (ikke papp)
Konsekvens/tiltak
• Taktekingen må skiftes eller utbedres.
• Lokal utbedring må utføres.
Taktekingen med lekter må beregnes og byttes i sin helhet. Da må det legges en undertekking på takbord og mulig deler av undertaket må skiftes.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendige dører - 2:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Større skader på ytterdør i kjeller og råteskader på kjellerlemmen.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Ytterdøren må byttes i sin helhet og kjellerlemmen må utbedres.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er avvik:
Eldre slitt balkong med større skjevheter og slitt/skadet tekking.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Balkongen må beregnes og bygges opp på nytt. Se også punkt veggkonstruksjon.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Rom Under Terreng:
Vurdering av avvik:
• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i

underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
• Det er avvik:
Det har trukket opp fuktighet i enkle skillevegger av panel som har resultert i råteskader. Innsig av vann flere plasser og en god del fuktmerker på grunnmur. Noe god del fuktvandring ble registrert ved søk i nedre del av grunnmur og direkte på støpte gulv med en fuktighetsindikator. Dette har sammenheng med at det ikke ble brukt fuktsperre (plast) under gulvstøpen og fundamenter i denne byggeperioden som gjør at det alltid vil kunne bli noe oppsug av jordfuktighet. Innsiget av fuktighet skyldes mangel/defekt drenering og fuktsikring av grunnmur.
Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
• Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting. Det er viktig at ikke grunnmur blir foret ut og lukket inne før årsaken til fuktighet er blitt utbedret. (Bruksendring i fra grovkjeller) Se også punkt drenering vedrørende kostnad.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige trapper - 2:
Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Trappen har store skader.
Større skader på flere trappetrinn.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
Større oppgraderinger av skader på trapp og gjøre tiltak med tanke på sikkerhet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

Drenering:
Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.
Konsekvens/tiltak
• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
• Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Nedløp og beslag:
Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• 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.
• Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.
Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav. Utskiftning av takrenner med tilhørende deler i samband med bytting av takteking må beregnes.

Utvendig veggkonstruksjon:
Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Konstruksjonene har skjevheter.
En del skjevheter på fasade ved balkong på loftet og kledningen er noe slitt med noe råteskader i bunnstokk
Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Andre tiltak:
Skjevheter med balkong må undersøkes nærmere. Ellers må det beregnes en del vedlikehold med enkelte utskiftninger nå og på noe sikt. Vist kledningen byttes på hele fasader må det opprettes bedre lufting bak kledningen.

Takkonstruksjon/Loft:
Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
• Undertaket er misfarget.
Har tidligere vært lekkasjer i rundt begge piper som har resultert i noe skader på undertaket og vises

også i himling på loftet.
Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det må forventes at deler av undertaket og noen bjelker må skiftes ut i samband med ny taktekking. Anbefaler at det blir satt inn ventiler i alle gavlvegger som vil øke luftsirkulasjonen av kaldtloftet.

Innvendige overflater:
Vurdering av avvik:

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

Ingen fukt ved søk i disse områder på befaringen.
Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Gjeder i begge etasjer og ujevn gulvstøp i grovkjeller. Kan også se en del nedbøyning av gulvbjelker i begge stuer.
Konsekvens/tiltak

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

Rommene fungerer greit med disse avvik.

Pipe og ildsted:
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er

passert på pipe.
Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det er viktig at det blir foretatt en gjennomgang av fagfolk på pipe som ikke har vært i bruk på mange år, vist den skal takes i bruk på nytt.

Innvendige trapper:
Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kjøkken > Hoved > Kjøkken > Overflater og innredning:
Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Gjelder spesielt plastiskuffer.
Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Vannledninger:
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør:
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg:
Se tilstandsrapport.

Grunnmur og fundamenter:
Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er avvik:

Grunnmur har forvitret enkelte steder. (Gått noe i oppløsning)
Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Vinduer - 2:
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Radon:
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kjøkken > Hoved > Kjøkken > Avtrekk:
Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres over komfyr.

Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:
Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Er en mindre ventil i himling uten deksel.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Varmtvannstank:
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2024.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Ja
Beskrivelse: Ved mye regn, så er det noen punkter i kjeller som det er litt vanninntrengning og tenker at det kommer av gammel- og ikke helt fungerende drenering.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja
Beskrivelse: Det har tidligere vært utettheter rundt pipe og to steder på tak for mange år siden, og jeg kjenner til at det ble tettet ved bytte av takstein og nye pipebeslag og etter det har det ikke vært registrert lekkasje, men det er merker etter de gamle lekkasjene.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Ja
Beskrivelse: Huset er antatt bygget i 1929 og muren bærer preg av dette.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Ja
Beskrivelse: I kjeller ble det for 4 år siden konstatert noe sopp i et rom i kjeller. Ved å få kontroll på

luftfuktigheten i kjeller, har det så langt jeg er informert, ikke vært nye soppangrep, men i det aktuelle rommet i kjeller vises dette.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
Ja
Beskrivelse: Jeg vil bare informere om at jeg nylig har hatt befaring av skadedyrkontroll etter at det ble oppdaget spor etter insekt i kjeller. Det er ikke stokkmaur, men angrep av stripet borebille som trives på grunn av fuktigheten i kjelleren. Ved å stenge ødelagt kjellerdør og kjøre luftavfukteren vil luftfuktigheten minske kraftig slik at disse dør ut av seg selv. Det trenger altså ikke bruke gift eller annen metode. Det er spesielt trapp som er angrepet, men også noe av treinnredingen i kjelleren.

Kommentar fra selger: Jeg arvet boligen etter min søster som døde i mars 2024 og har derfor ikke bodd i boligen selv. Så min kjennskap til boligen er basert på informasjon jeg fikk av min søster og mine observasjoner etter overtakelsen.

Innhold

Hovedetasje: hall m/trapp, stue, spisestue, kjøkken, trapperom og soverom.
Loft: gang, loftstue, toalettrom, bad og 2 soverom.
Kjeller: grovkjeller som inneholder 5 boder/lagerrom. Er ikke målbart pga. lav takhøyde.

Standard

Både enebolig og uthus har lav standard og trenger en del renovering. Taktekking er av eldre betongtakstein og må skiftes/utbedres. Drenering er mest sannsynlig fra byggeår og det må derfor dreneres på nytt. Trapp ned til kjeller må ha større oppgraderinger ift. skade på trapp samt gjøres tiltak

mtp. sikkerhet. Det er fukt i kjeller og må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt/råteskade samt utbedre råteskadene. Alle rom trenger overflatebehandling. Bad i andre etasje er eldre slitt bad som ikke vil holde tett ved en lekkasje. Dette rommet trenger større oppgraderinger. Se tilstandsrapport for mer detaljert.

Innvendige vannledninger er av eldre kobber og jernrør. Det er eldre avløpsrør av støpejern. Utvendige avløpsrør er av ukjent type og vannledninger er av jernrør. Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger. Sikringsskapet er plassert i gangen på loftet og er blitt oppgradert med automatsikringer med merkede kurser. Deler av anlegget er fra byggeår og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

Uthus med garasje er på 46 kvm. og inneholder lagerrom samt garasje uten port. Her må det beregnes en del vedlikehold med enkelte oppgraderinger. Det er eldre slitte vinduer og dør. Kledningen ligger nr bakkenivå på baksiden med tanke på oppsug av fuktighet og dermed skader. Anbefaler å montere takrenner på hele bygget for å unngå ekstra fuktbelastning på fasader.

Innvendige overflater:
Gulv: Belegg, laminat og teppe.
Vegger: Tapet og malt panel. Det er en del fuktmerker/skader etter lekkasjer rundt piper.
Himling: Malt panel, større himlingsplater og synlige gulvbjelker i hovedetasjen.

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

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

Diverse
Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. 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.

Energi
Oppvarming
Varmepumpe i stue. Vedovn i spisestue og loftstue.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 390 000

Info kommunale avgifter

Fakturert beløp i 2023:

Avløp: 3 848,14 kr

Feiing: 481,25 kr

Renovasjon: 4 010,00 kr

Vann: 2 195,14 kr

Sum: 10 534,53 kr

Formuesverdi primær

Kr 533 093 pr 2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 025 753 pr 2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 50, bruksnummer 118 i Evje og Hornnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4219/50/118:

10.12.1943 - Dokumentnr: 100546 - Erklæring/avtale

Grensegangssak

Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.1996 - Dokumentnr: 13406 - Best. om vann/

kloakkledn.

08.11.1926 - Dokumentnr: 800124 - Registrering av

grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4219 Gnr:50 Bnr:113

01.01.2020 - Dokumentnr: 1652105 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0937 Gnr:50 Bnr:118

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Vei, vann og avløp

Eiendommen grenser til offentlig vei.,

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp

Regulerings- og arealplaner

Delareal 1 813 m

Formål: Boligbebyggelse

Delareal 18 m

Formål: Veg

Delareal 31 m

Formål: Annen veggrunn - tekniske anlegg

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at

opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse. Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger
34 750 (Dokumentavgift)
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

35 990 (Omkostninger totalt)
51 890 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
54 690 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 425 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)
1 441 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 444 690 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 35 990

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 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 tilretteleggingsgebyr kr. 16.550,- oppgjørshonorar kr. 6.000,- og visninger kr. 2.500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 62.500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle utlegg Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

24.11.2025

Tilstandsrapport

NITO

Hovslagervegen 12, 4735 EVJE

EVJE OG HORNNES kommune

gnr. 50, bnr. 118

Sum areal alle bygg: BRA: 161 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 19.11.2025

Rapportdato: 20.11.2025

Oppdragsnr.: 20127-1926

Referansenummer: XS3695

Foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad

Takstingeniør: Torleif Fjellestad

Vår ref: Arild Breive



NITO



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

Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

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



Rapportansvarlig



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



Hovslagervegen 12, 4735 EVJE
Gnr 50 - Bnr 118
4219 EVJE OG HORNNES

Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad
Rådhusgt 21B
4614 KRISTIANSAND S



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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 tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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: 1929

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av eldre betongtakstein. Taket er besikttet fra bakkenivå og balkong ut i fra loftstue. Eldre takrenner med tilhørende deler og begge piper er blitt helbeslått over tak. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Har eldre liggende bordkledning av type dobbelfals med staff og en bunnstokk mot grunnmur. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med under og påbord som undertak. Kaldtloftet ble vurdert i fra en inspeksjonsluke i gangen. Nyere vinduer på loftstue og kjeller som er funnet i god stand. Ellers er det noe eldre vinduer av forskjellige typer og årganger. Noen glass har vært byttet. Nyere balkongdør på loftstue med høy brystning og en teak hoveddør med glass som trenger noe utvendig vedlikehold. Større skader på ytterdør i kjeller og skader på kjellerlemmen. Lufterbalkong ut i fra loftstue på kvisten.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Belegg, laminat og teppe. Himling: Malt panel, større himlingsplater og synlige gulvbjelker i hovedetasjen. Vegger: Tapet og malt panel. En del fuktmerker/skader etter lekkasjer i rundt piper. Ellers har de fleste overflater normal slitasje ut i fra alder på disse.

Etasjeskiller er av trebjelkelag med furugulv i mellom etasjer. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. To eldre opprinnlige teglsteinspiper. Eier opplyser at ene pipen ikke har vært i bruk på mange år. Vedovn i spisestue og loftstue. Sotluker i grovkjeller. Synlig grunnmur i rundt hele grovkjeller. (Ingen utforede vegger) Er installert en avfukter. Hulltaking er ikke foretatt i rom under terreng. Rommene har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Boligen har malt tretrapp som er blitt teppebelagt til loftet. Malt tretrapp til kjeller. Innvendig har boligen eldre malte fyllingsdører med fire spegler og to finerdører til kjøkken. Disse dører er funnet i bra stand ut i fra alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Eldre slitt bad som ikke vil holde tett ved en lekkasje og trenger større oppgraderinger. Fuktmåling er foretatt i fra kottet som har åpen knevegg, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 7,8 vektprosent.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Malt panel med synlige gulvbjelker i himling, våtromstapet over kjøkkenbenken, gulvbelegg, malt panel og tapet på vegger. Eldre innredning med slette fronter.

Eldre vifte i ytterveggen som er plassert et stykke i fra komfyr.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom: Gulvbelegg, malt panel i himling og på vegger. Vvs utstyr er funnet i bra stand ut i fra alder.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er mest sannsynlig i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering. Ukjent fuktsikring av grunnmur. Støpt tykk grunnmur i fra byggeåret og antar at det er støpte stripefundamenter under grunnmur som var nokså vanlig i denne byggeperioden. Svak skråned tomt i rundt selve boligen. Utvendige avløpsrør er av ukjent type og vannledninger er av jernrør. Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegninger i kommune sitt arkiv.

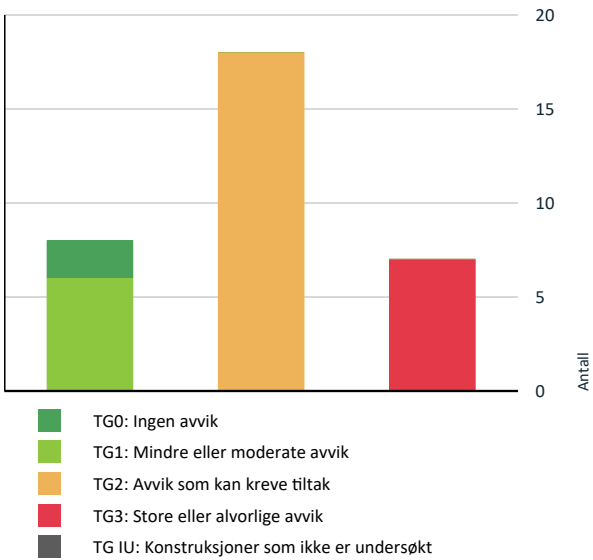
Uthus med garasje.

- Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegninger i kommune sitt arkiv.

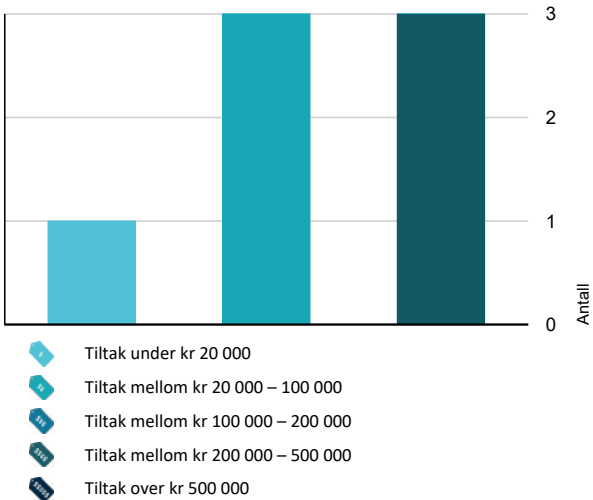
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

!	Utvendig > Taktekking	Gå til side
!	Utvendig > Dører - 2	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper - 2	Gå til side
!	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Kjøkken > Hoved > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > Hoved > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1929

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av eldre betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og balkong ut i fra loftstue.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
 - Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taksteinen er slitt og det er kun bord som undertekking. (ikke papp)

- Konsekvens/tiltak**
- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Taktekkingen med lekter må beregnes og byttes i sin helhet. Da må det legges en undertekking på takbord og mulig deler av undertaket må skiftes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Deler av taktekkingen.

Nedløp og beslag

Eldre takrenner med tilhørende deler og begge piper er blitt helbeslått over tak.

- Vurdering av avvik:**
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
 - 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.
 - Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er en del rust på rennekroker og fester for nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Utskiftning av takrenner med tilhørende deler i samband med bytting av taktekking må beregnes.



Begge piper er blitt helbeslått i senere tid



Takvann må ledes bort i fra grunnmur.



Eldre slitte takrenner

Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Har eldre liggende bordkledning av type dobbelfals med staff og en bunnstokk mot grunnmur.

- Vurdering av avvik:**
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
 - Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
 - Konstruksjonene har skjevheter.

En del skjevheter på fasade ved balkong på loftet og kledningen er noe slitt med noe råteskader i bunnstokk

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
 - Andre tiltak:
 - Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
 - Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Skjevheter med balkong må undersøkes nærmere. Ellers må det beregnes en del vedlikehold med enkelte utskiftninger nå og på noe sikt. Vist kledningen byttes på hele fasader må det opprettes bedre lufting bak kledningen.

Tilstandsrapport



Deler av kledningen med tilhørende belistninger.



Større skjevheter ved balkong



Noen råteskader enkelte plasser



Kledningen er slitt.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med under og påbord som undertak. Kaldtloftet ble vurdert i fra en inspeksjonsluke i gangen.

Vurdering av avvik:

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

Har tidligere vært lekkasjer i rundt begge piper som har resultert i noe skader på undertaket og vises også i himling/knevegger på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det må forventes at deler av undertaket og noen bjelker må skiftes ut i samband med ny takteking. Anbefaler at det blir satt inn ventiler i alle gavlvegger som vil øke luftsirkulasjonen av kaldtloftet.

Tilstandsrapport



Eldre fuktskade/råte i rundt pipe.



Deler av takkonstruksjonen.



Deler av ene knekott.

TG 2 Vinduer - 2

Ellers er det noe eldre vinduer av forskjellige typer og årganger. Noen glass har vært byttet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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



Noe slitasje på utvendig karm og ramme.

TG 1 Vinduer

Nyere vinduer på loftstue og kjeller som er funnet i god stand.

TG 1 Dører

Nyere balkongdør på loftstue med høy brystning og en teak hoveddør med glass som trenger noe utvendig vedlikehold.

Tilstandsrapport

TG 3 Dører - 2

Større skader på ytterdør i kjeller og skader på kjellerlemmen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Større skader på ytterdør i kjeller og skader på kjellerlemmen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdøren må byttes i sin helhet og kjellerlemmen må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Lufterbalkong ut i fra loftstue på kvisten.

Vurdering av avvik:

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

Eldre slitt balkong med større skjevheter og slitt/skadet tekking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Balkongen må beregnes og bygges opp på nytt. Se også punkt veggkonstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Deler av balkongen.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Belegg, laminat og teppe.

Himling: Malt panel, større himlingsplater og synlige gulvbjelker i hovedetasjen.

Vegger: Tapet og malt panel.

En del fuktmerker/skader etter lekkasjer i rundt piper. Ellers har de fleste overflater normal slitasje ut i fra alder på disse.

Vurdering av avvik:

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

Ingen fukt ved søk i disse områder på befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport



Skader i trappeoppgang.



Gammel lekkasje i rundt pipe.



Fuktmerker på knevegg ene soverommet

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag med furugulv i mellom etasjer.

Vurdering av avvik:

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

Gjeder i begge etasjer og ujevn gulvstøp i grovkjeller. Kan også se en del nedbøyning av gulvbjelker i begge stuer.

Konsekvens/tiltak

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

Rommene fungerer greit med disse avvik.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

To eldre opprinnlige teglsteinspiper. Eier opplyser at ene pipen ikke har vært i bruk på mange år. Vedovn i spisestue og loftstue. Sotluker i grovkjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det er viktig at det blir foretatt en gjennomgang av fagfolk på pipe som ikke har vært i bruk på mange år, vist den skal takes i bruk på nytt.

Tilstandsrapport



Vedovn på loftstua.



Vedovn i stue.



Sotluke i grovkjeller.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Synlig grunnmur i rundt hele grovkjeller. (Ingen utforede vegger) Er installert en avfukter. Hulltaking er ikke foretatt i rom under terreng. Rommene har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

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

Det har trukket opp fuktighet i enkle skillevegger av panel som har resultert i råteskader. Innsig av vann flere plasser og en god del fuktmerker på grunnmur.

Noe god del fuktvandring ble registrert ved søk i nedre del av grunnmur og direkte på støpte gulv med en fuktighetsindikator. Dette har sammenheng med at det ikke ble brukt fuktsperre (plast) under gulvstøpen og fundamenter i denne byggeperioden som gjør at det alltid vil kunne bli noe oppsug av jordfuktighet. Innsiget av fuktighet skyldes mangel/defekt drenering og fuktsikring av grunnmur. Har vært stripet borebiller i grovkjeller. Se egen rapport utført av skadedyrkontroll 1 AS 28.08.2025.

Konsekvens/tiltak

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

- Tiltak:

Det er viktig at ikke grunnmur blir foret ut og lukket inne før årsaken til fuktighet er blitt utbedret. (Bruksendring i fra grovkjeller) Se også punkt drenering vedrørende kostnad.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Innsig av vann.



En del fuktmerker på grunnmur.



Har trukket opp fuktighet i skillevegger



Trapp angrepet av stripet borebiller.

TG 2 Innvendige trapper

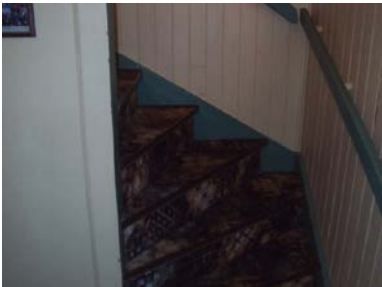
Boligen har malt tretrapp som er blitt teppebelagt til loftet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



Deler av trapp til loftet.



Ingen tilfredstillende sikring i rundt trapp.

TG 3 Innvendige trapper - 2

Malt tretrapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Større skader på flere trappetrinn.

Konsekvens/tiltak

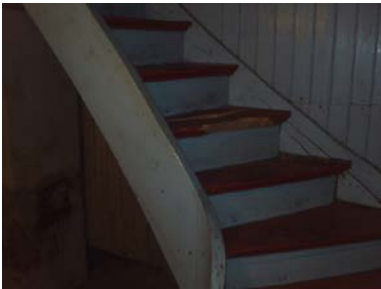
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Større oppgraderinger av skader på trapp og gjøre tiltak med tanke på sikkerhet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Deler av kjellertrappen.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen eldre malte fyllingsdører med fire spegler og to finerdører til kjøkken. Disse dører er funnet i bra stand ut i fra alder.

VÅTROM

LOFT > BAD

TG 3 Generell

Eldre slitt bad som ikke vil holde tett ved en lekkasje og trenger større oppgraderinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- 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: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Panelovn på veggen.



Eldre støpejernsluk



Vindu i våtsone.



Skader påpanel under badekar.

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt i fra kottet som har åpen knevegg, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 7,8 vektprosent.



Fuktmåling i fra knekott.

KJØKKEN

HOVED > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Malt panel med synlige gulvbjeler i himling, våtromstapet over kjøkkenbenken, gulvbelegg, malt panel og tapet på vegger. Eldre innredning med slette fronter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Gjelder spesielt plastiskuffer.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tilstandsrapport



Deler av innredningen.

HOVED > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Eldre vifte i ytterveggen som er plassert et stykke i fra komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Mekanisk avtrekk bør etableres over komfyr.

SPESIALROM

LOFT > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:

Gulvbelegg, malt panel i himling og på vegger.

Vvs utstyr er funnet i bra stand ut i fra alder.

Vurdering av avvik:

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

Er en mindre ventil i himling uten deksel.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



Deler av toalettrommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av eldre kobber og jernrør.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

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

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Eldre kobberrør.



Innvendig stoppekran med vannmåler er plassert i grovkjeller.

TG 2 Avløpsrør

Det er eldre avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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



Eldre soilrør i kjellergulvet.



Eldre soilrør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i stue.

Tilstandsrapport



Nyere varmepumpe.

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.



Bereder er plassert i grovkjeller.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Byggeåret 1929.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent

Tilstandsrapport

Ingen ting gjort i mitt eierskap.

- 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?
Ukjent

- 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?
Ukjent

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja En gjennomgang av eldre anlegg av fagfolk ved jevne mellomrom anbefales.



Sikringsskapet er plassert i gangen på loftet.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat. Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er mest sannsynlig i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering. Ukjent fuktsikring av grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Ingen synlig fuktsikring av grunnmur.

TG 2

Grunnmur og fundamenter

Støpt tykk grunnmur i fra byggeåret og antar at det er støpte stripefundamenter under grunnmur som var mest vanlig i denne byggeperioden.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er avvik:

Grunnmur har forvitret enkelte steder. (Gått noe i oppløsning)

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Deler av grunnmur.



Noen sprekker flere plasser.

TG 0

Terrengforhold

Svak skråned tomt i rundt selve boligen.

TG 2

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Uthus med garasje.



Anvendelse

Byggeår

1930

Kommentar

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

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

- Fundamentert ved hjelp av en støpt ringmur/grunnmur som har noen sprekker.
- Sperrekonstruksjon med bord som undertak på uthuset.
- Ingen undertak i garasjedelen som kan resultere i noe kondensering til tider.
- Nyere takteking av stål/aluminiumsplater på uthuset.
- Takteking av rustet bølgeblikkplater på garasjedelen.
- Anbefaler å montere takrenner på hele bygget for å unngå ekstra fuktbelastning på fasader.
- Er byttet en del kledning i senere tid.
- Kledningen ligger nær bakkenivå på baksiden med tanke på oppsug av fuktighet og dermed skader.
- Eldre slitte vinduer og dør.
- Ingen port til garasjedelen.
- Det er ikke støpt gulv i garasjedelen.
- Ellers må det beregnes en del vedlikehold med enkelte oppgraderinger ut i fra alder på de forskjellige bygningselementer.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

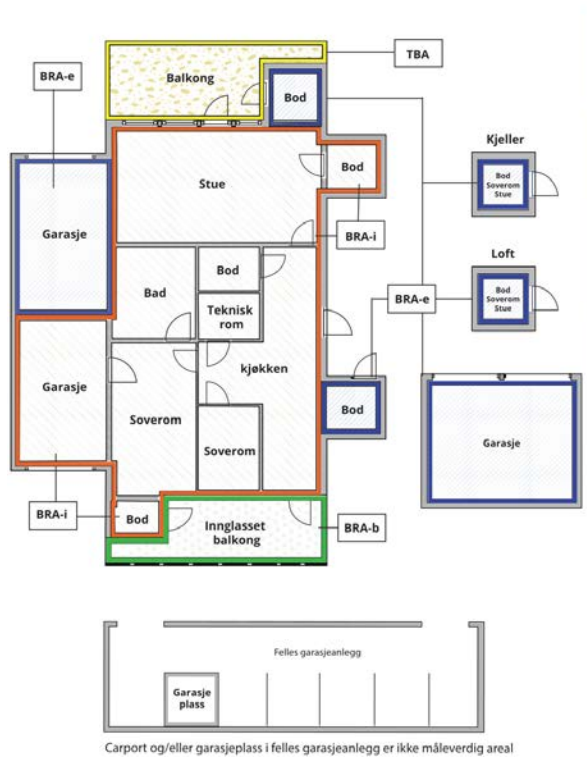
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hoved	64			64			64
Loft	51			51	2	12	63
Kjeller						53	53
SUM	115				2	65	180
SUM BRA	115						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved	Hall m/trapp, stue, spisestue, kjøkken, trapperom, soverom		
Loft	Gang, loftstue, toalettrom, bad, soverom, soverom 2		
Kjeller			

Kommentar

Grovkjeller inneholder 5 boder/lagerrom og er ikke målbart pga. lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen tegninger i kommune sitt arkiv.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus med garasje.

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hoved		27		27	
Underetasje		19		19	
SUM		46			
SUM BRA	46				

Romfordeling

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

Kommentar

Garasje er tatt med i arealberegningen, selv det ikke er noen port.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen tegninger i kommune sitt arkiv.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	115	0
Uthus med garasje.	0	46

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede			Rolle			
19.11.2025	Torleif Fjellestad			Takstingeniør			
	Arild Breive			Kunde			
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4219 EVJE OG HORNNES	50	118		0	1862.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Hovslagervegen 12							
Hjemmelshaver							
Breive Arild							

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.10.2024		Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	20.11.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	20.11.2025		Finnes ikke		Nei
Infoland.no	20.11.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger	foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ	
•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.	•Bygningssakkyndig 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.
•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.	
•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.	
•Vurdering mot byggeregler Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.	
PRESISERINGER	
Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.	
Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:	
i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom	
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.	
•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.	
•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke 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	

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Dette er en oppgradert tilstandsrapport. Hovedbefaringen med tilhørende rapport ble utført 24.10.2024. Er nå blitt oppgradert med ny befaring og rapport.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Aktiv EM Sørlandet
Oppdragsnr.
1408240226

Selger 1 navn
Arild Breive

Gateadresse
Hovslagervegen 12

Poststed	Postnr
EVJE	4735

Er det dødsbo?	
☒ Nei	☐ Ja
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei	☐ Ja
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei	☒ Ja
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei	☐ Ja
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If
Polise/avtalenr.	8242774

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AB

1

Document reference: 1408240226

2

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

Svar

Nei

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ved mye regn, så er det noen punkter i kjeller som det er litt vanninntrengning og tenker at det kommer av gammel- og ikke helt fungerende drenering.

6

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det har tidligere vært utettheter rundt pipe og to steder på tak for mange år siden, og jeg kjenner til at det ble tettet ved bytte av takstein og nye pipebeslag og etter det har det ikke vært registrert lekkasje, men det er merker etter de gamle lekkasjene.

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

Beskrivelse

Huset er antatt bygget i 1929 og muren bærer preg av dette.

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

I kjeller ble det for 4 år siden konstatert noe sopp i et rom i kjeller. Ved å få kontroll på luftfuktigheten i kjeller, har det så langt jeg er informert, ikke vært nye soppangrep, men i det aktuelle rommet i kjeller vises dette. Da huset har stått tomt lenge, ble det i sommer oppdaget spor etter insekter i kjeller, spesielt kjellertrappen var angrepet. Skadedyrkontroll fastslo at dette var stripet borebille pga stor luftfuktighet og luftavfukter ble anskaffet.

10

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei

☐ Ja

11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1408240226

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Jeg vil bare informere om at jeg nylig har hatt befaring av skadedyrkontroll etter at det ble oppdaget spor etter insekt i kjeller. Det er ikke stokkmaur, men angrep av stripet borebille som trives på grunn av fuktigheten i kjelleren. Ved å stenge ødelagt kjellerdør og kjøre luftavfukteren vil luftfuktigheten minske kraftig slik at disse dør ut av seg selv. Det trenger altså ikke bruke gift eller annen metode. Det er spesielt trapp som er angrepet, men også noe av treinnredingen i kjelleren.

Filer

Rapport skadedyrkontroll 28.08.2025.pdf

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1408240226

Tilleggskommentar

Jeg arvet boligen etter min søster som døde i mars 2024 og har derfor ikke bodd i boligen selv. Så min kjennskap til boligen er basert på informasjon jeg fikk av min søster og mine observasjoner etter overtakelsen.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arild Breive	c15694348bcb4b101ddee 5c6c24128346fe4c72c	20.11.2025 16:54:01 UTC	Signer authenticated by One time code

- 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/developper>

Nabolagsprofil

Hovslagervegen 12 - Nabolaget Evje sentrum - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Evje sentrum Linje 170, 175, 178	9 min 0.7 km
Kristiansand Kjevik	1 t 5 min

Skoler

Evje barneskule (1-7 kl.) 226 elever, 16 klasser	13 min 1 km
Evje ungdomsskule (8-10 kl.) 172 elever, 8 klasser	13 min 0.9 km
Setesdal vgs avd. Hornnes 210 elever, 11 klasser	7 min 4.4 km
KVS - Bygland 80 elever, 4 klasser	30 min 34.3 km

Ladepunkt for el-bil

Evje	8 min
Evje	15 min

«Det er trivelig og koselig og det er noe for alle, kort veg til skule og andre aktiviteter. De fleste vinker og sier hei når jeg møter dem»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

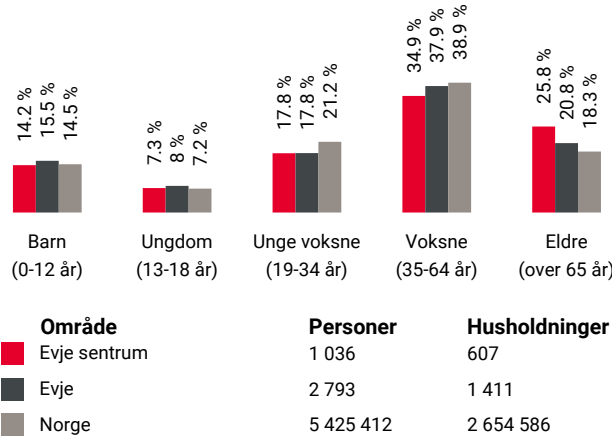
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Babuschka barnehage (1-5 år) 15 barn	17 min 1.2 km
Oddeskogen barnehage (1-5 år) 110 barn	19 min 1.4 km
Hornnes barnehage (1-5 år) 48 barn	7 min 4.4 km

Dagligvare

Coop Extra Evje	4 min
Kiwi Evje PostNord	6 min 0.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



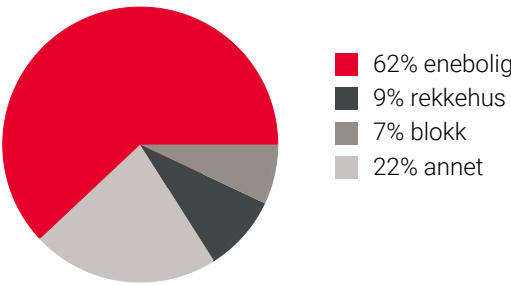
Gateparkering

Lett 92/100

Sport

Evje barneskole Aktivitetshall, ballspill	12 min 0.9 km
Evje Stadion Fotball, friidrett, sandvolleyball	15 min 1.1 km
Treningssenter	24 min

Boligmasse



«Fin plass, rolig og landlig. Trygt, nærhet til byene Arendal, Kristiansand, Stavanger og til skistedene Hovden og Brokke.»

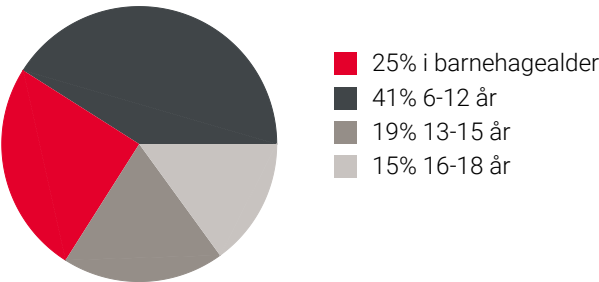


Sitat fra en lokalkjent

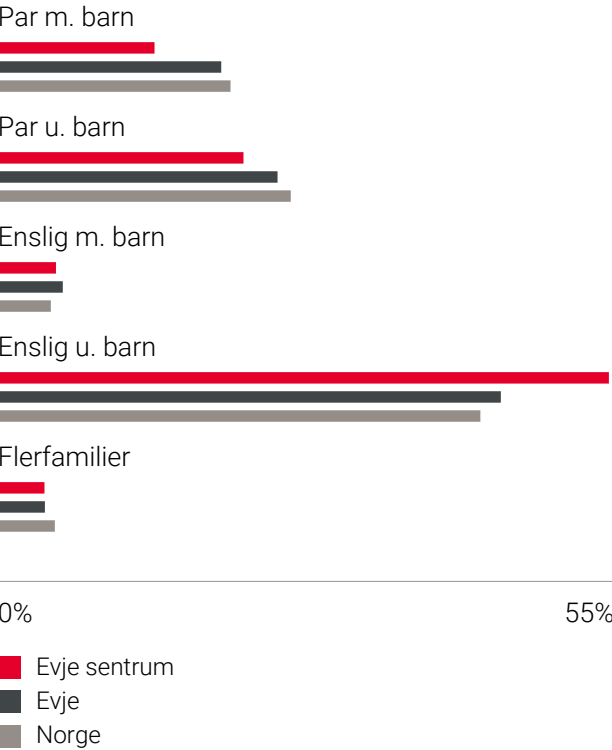
Varer/Tjenester

Vitusapotek Evje	5 min
Evje Vinmonopol	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

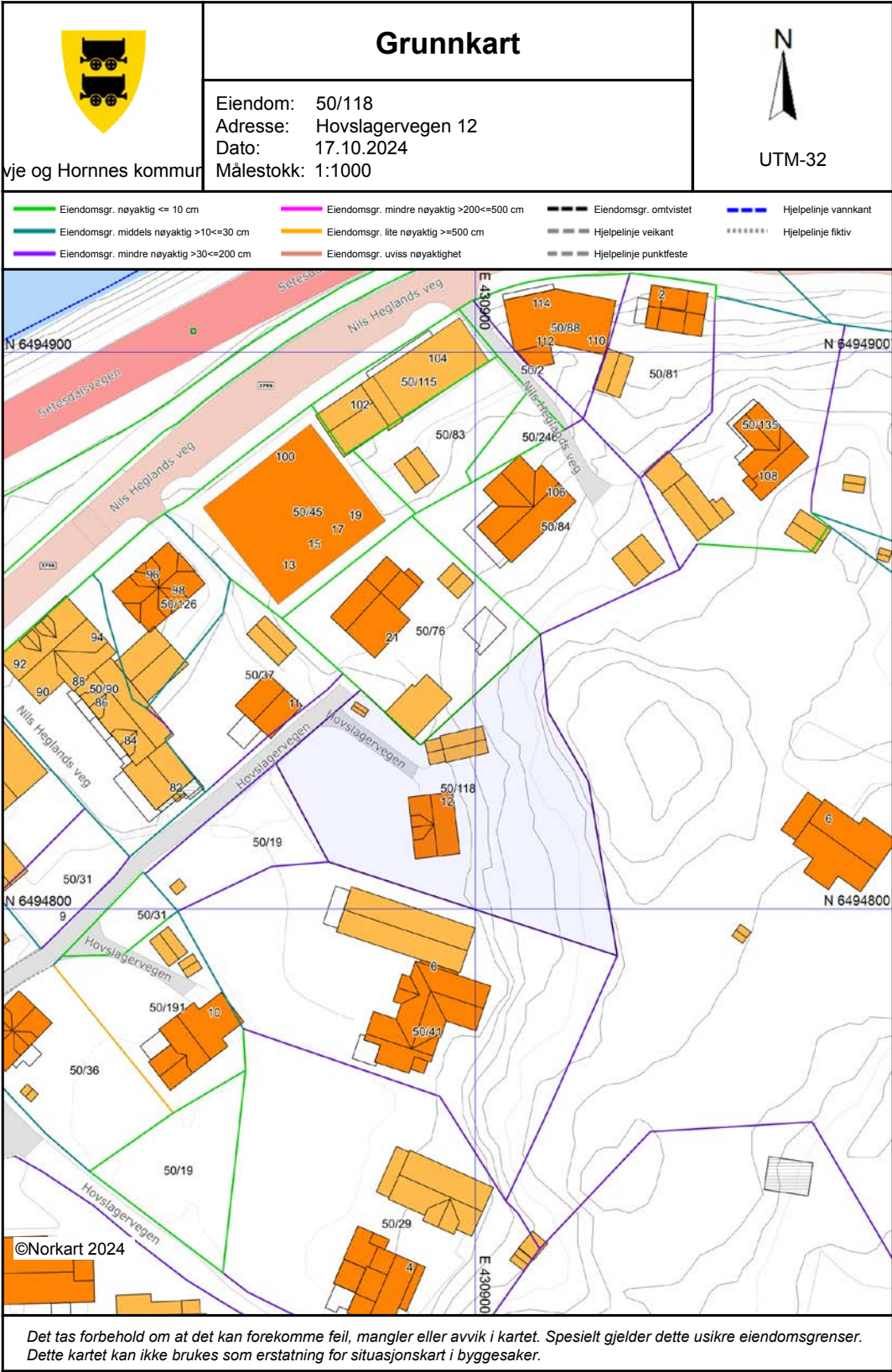
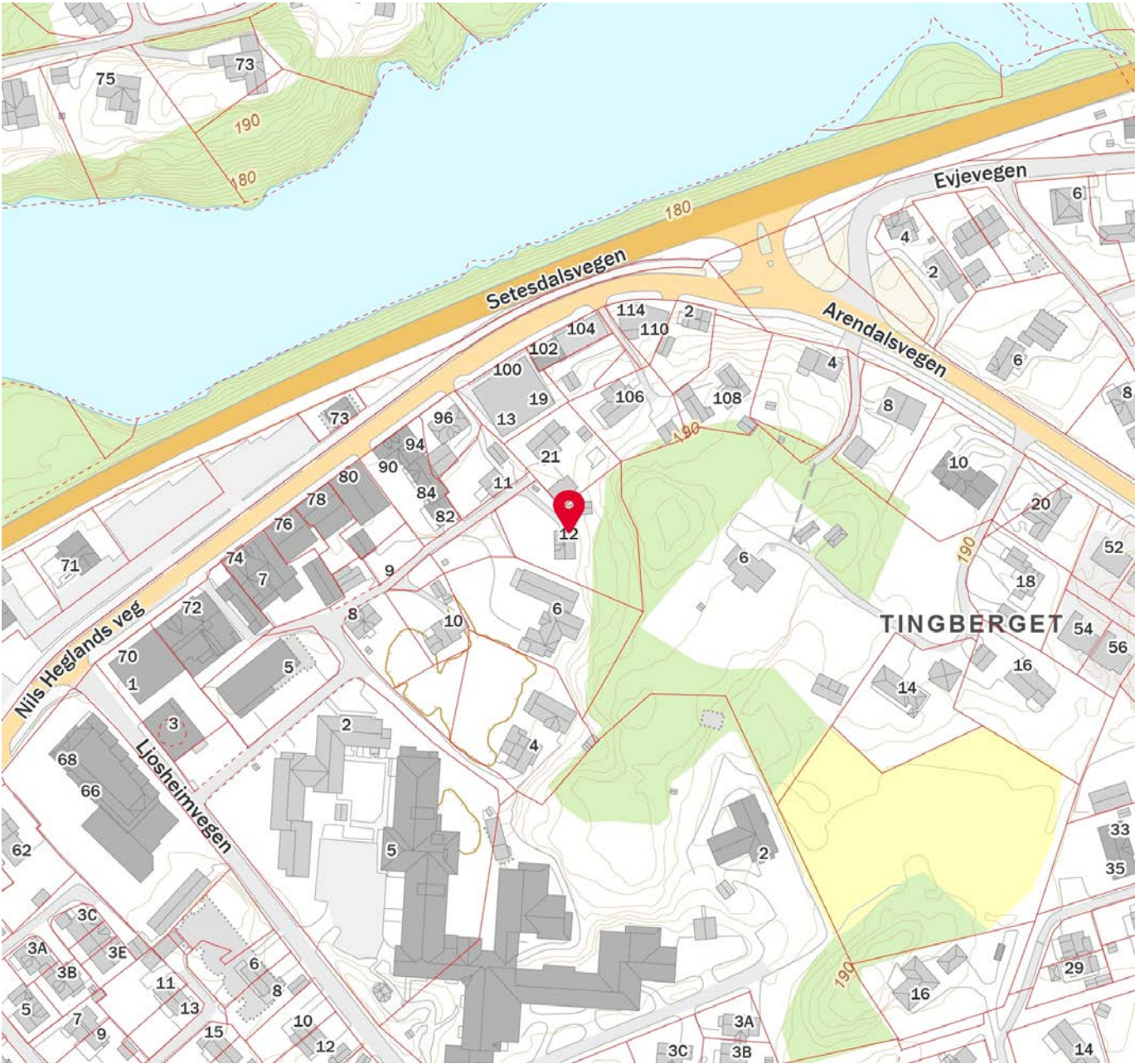
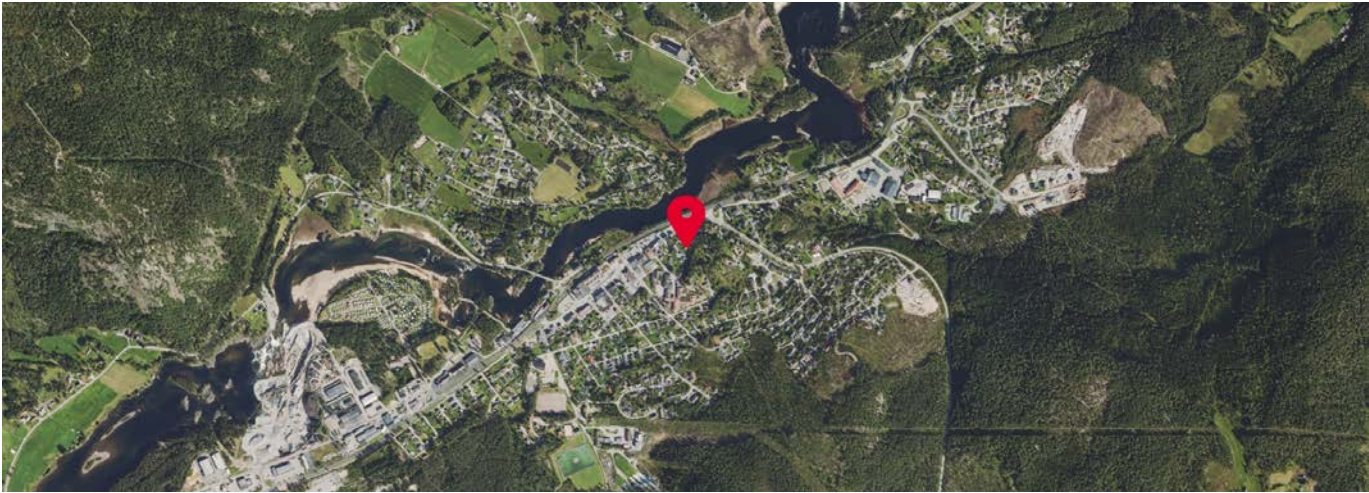


Familiesammensetning



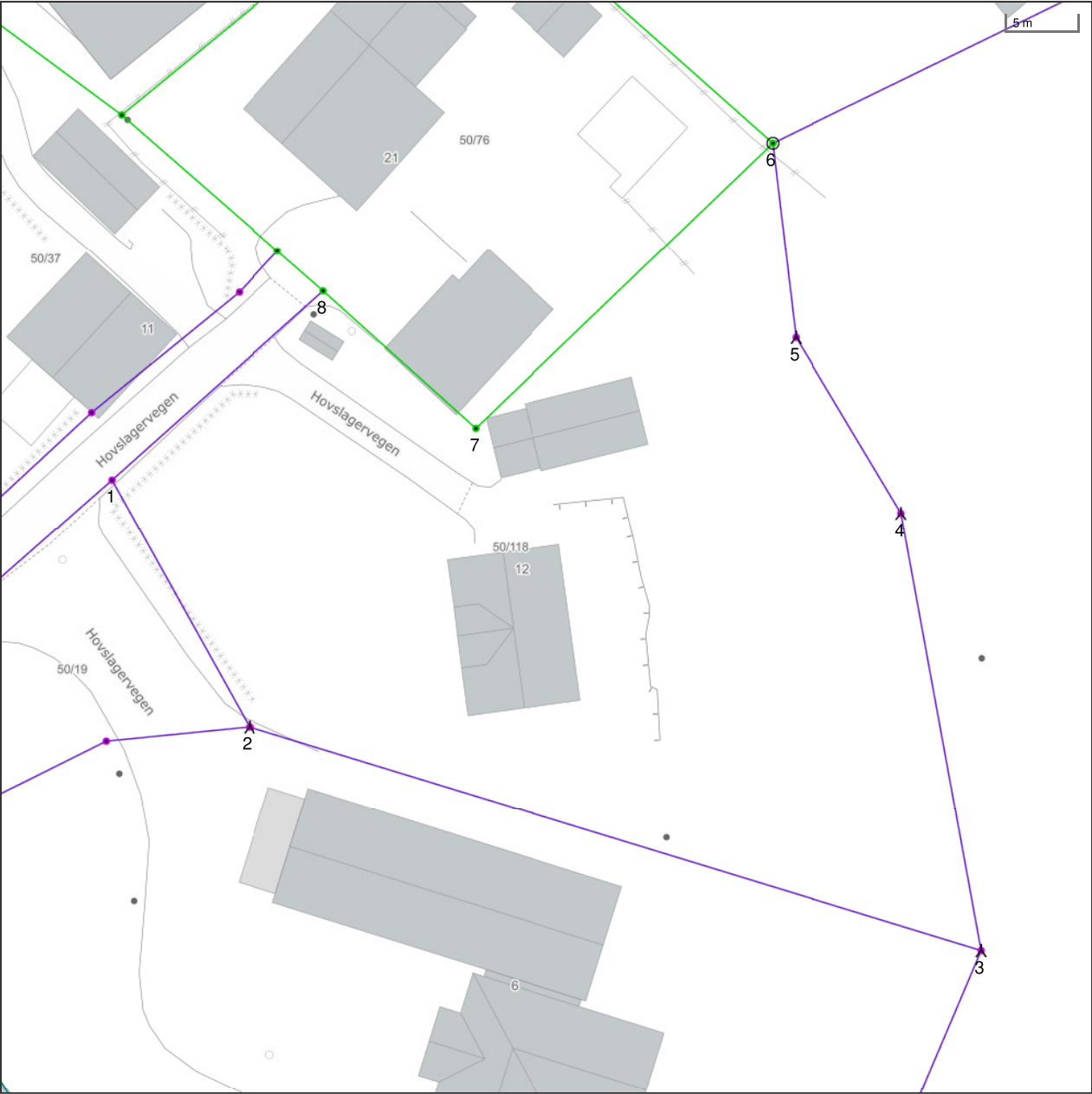
Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%



Eiendomskart for eiendom 4219 - 50/118//

Utskriftsdato: 17.10.2024



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

- -----

Eiendomsgr omtvistet

Hjelpelinje vegkant

Hjelpelinje fiktiv

Hjelpelinje punktfaste

Hjelpelinje vannkant

Eiendomsgr lite nøyaktig >=500

Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500

Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200

Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30

Eiendomsgr nøyaktig <= 10

Eiendomsgr uviss nøyaktighet

●

●

●

●

●

Grensepunkt lite nøyaktig

Grensepunkt mindre nøyaktig

Grensepunkt mindre nøyaktig

Grensepunkt middels nøyaktig

Grensepunkt nøyaktig

⊙

⊙

⊙

⊙

⊙

⊙

Grensepunkt - offentlig godkjent

Grensepunkt - bolt

Grensepunkt - kors

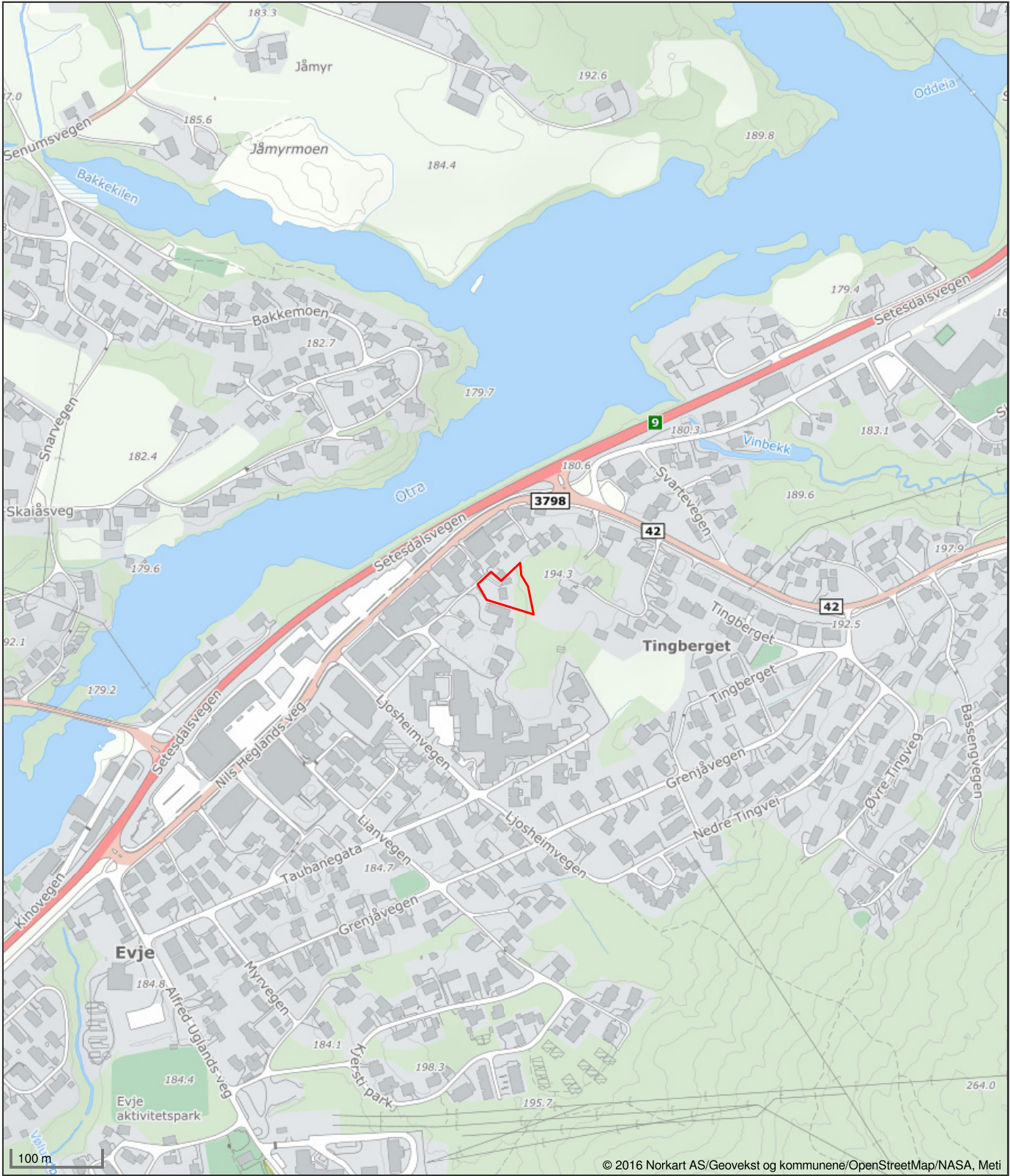
Grensepunkt - rør

Grensepunkt - hjelpепunkt / annet

Grensepunkt - uten klassifisering
- Areal og koordinater for eiendommen
- | | | | | | |
|----------------------|-----------------|---------------------|------|------------|---------------|
| Areal | 1 862,40 m² | Arealmerknad | | | |
| Representasjonspunkt | Koordinatsystem | EUREF89 UTM Sone 32 | Nord | 6494825,45 | Øst 430897,29 |
- | Grensepunkter | | | | | | Grenselinjer (m) | |
|---------------|----------------|---------------|------------|-----------------------|--------------------------------|------------------|--------|
| # | Nord | Øst | Nøyaktigh. | Nedsatt i | Grensepunkttype | Lengde | Radius |
| 1 | 6494826,18 | 430864,07 | 36 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 20,20 | |
| 2 | 6494808,43 | 430873,56 | 36 cm | Ikke spesifisert (IS) | Bolt (52) | 20,13 | |
| 3 | 6494791,57 | 430925,48 | 36 cm | Ikke spesifisert (IS) | Bolt (52) | 54,59 | |
| 4 | 6494822,82 | 430920,32 | 36 cm | Ikke spesifisert (IS) | Bolt (52) | 31,67 | |
| 5 | 6494835,46 | 430913,04 | 36 cm | Ikke spesifisert (IS) | Bolt (52) | 14,59 | |
| 6 | 6494849,320068 | 430911,629883 | 10 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 13,93 | |
| 7 | 6494829,389893 | 430890,080078 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 29,35 | |
| 8 | 6494839,360107 | 430879,379883 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 14,63 | |
- 78
- 79



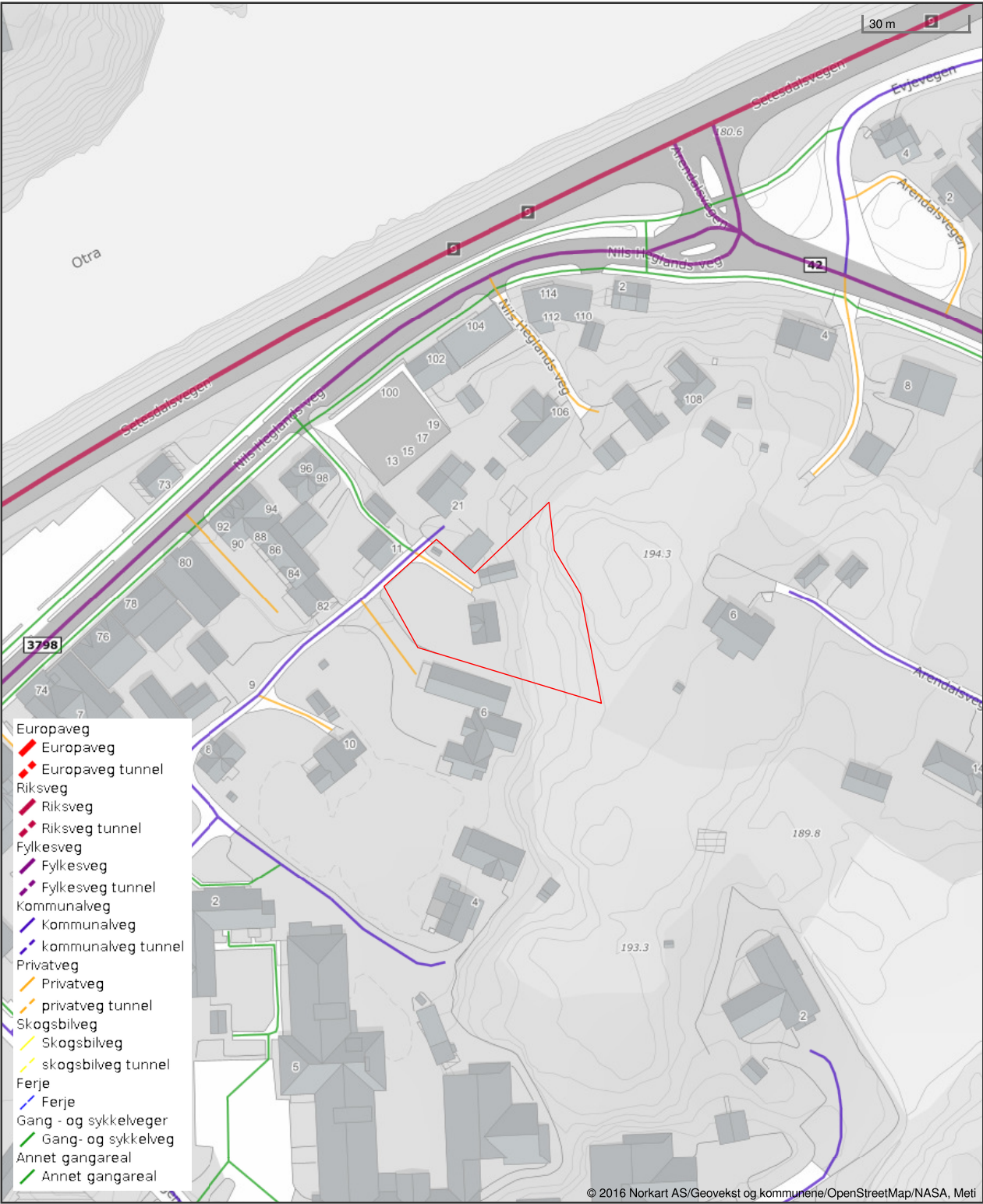
Oversiktskart for eiendom 4219 - 50/118//



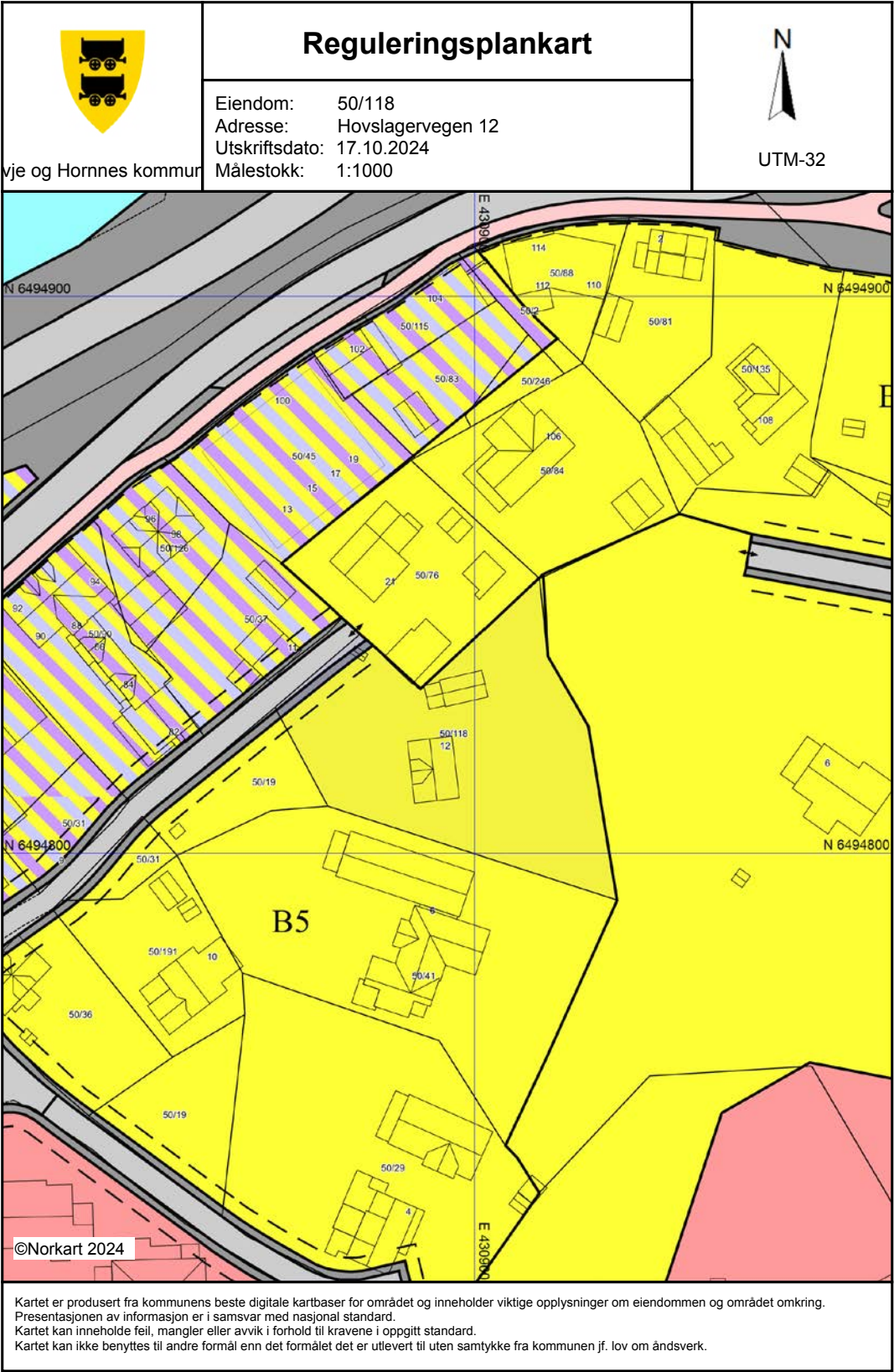
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Vegstatuskart for eiendom 4219 - 50/118//

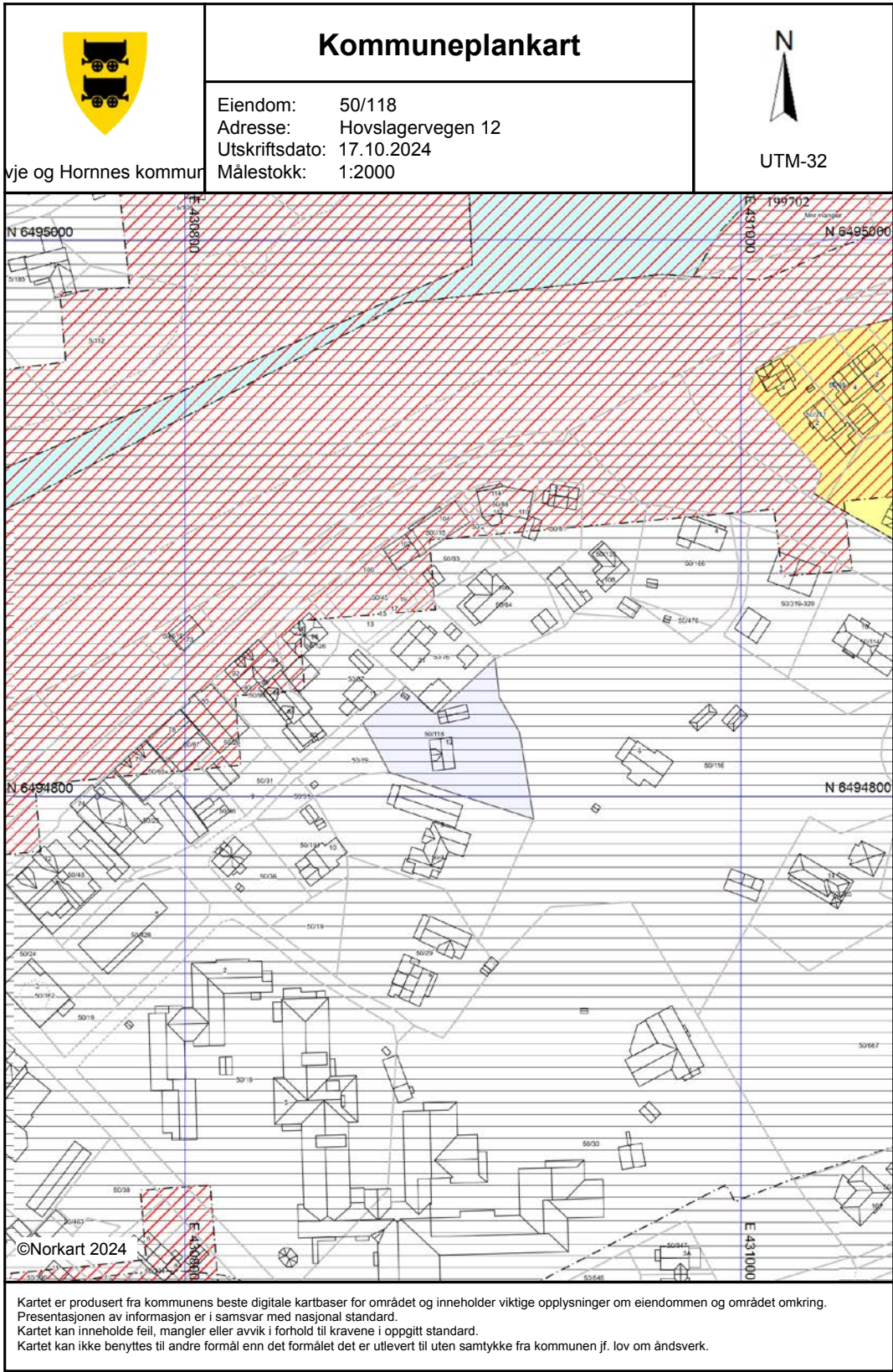


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.





Ortofotorapport for eiendom 4219 - 50/118//







Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

Utskriftsdato: 17.10.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	118	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hovslagervegen 12, 4735 EVJE								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
64129872	536	04.10.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	3

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	FOLLERÅS	Beregnet areal	1862.4
Etablert dato	08.11.1926	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	06.04.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Arealmerknader			

☒ Tinglyst☐ Del i samla fast eiendom☐ Grunnforurensning☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående☐ Under sammenståing☐ Kulturminne

☐ Seksjonert☐ Klage er anmerket☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester☐ Jordskifte er krevd☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetshaving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	03.11.2021 08.11.2021	2021/698		50/37, 50/45, 50/76, 50/84, 50/101, 50/116, 50/118, 50/126
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	50/118
Skylddeling Skylddeling	08.11.1926			50/113, 50/118

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6494825.45	430897.29		Ja	1862.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BREIVE ARILD F080448*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	GRENJÅVEGEN 24 4735 4735 EVJE	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Hovslagervegen 12

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	167789021		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	167789013		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 167789021: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		14.09.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hovslagervegen 12	H0101	50/118	0	0	0	0	

Etasjer

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

2: Bygning 167789013: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		14.09.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	50/118	-	-	-	-	-



Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

Utskriftsdato: 17.10.2024

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	118	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	68238986	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	167789021	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Hovslagervegen 12, 4735 EVJE

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Konvertert ildsted		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
20.03.2014	Branntilsyn	13.12.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 68238986

Bygningstatus Tatt i bruk Bruksenhetsadresse

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 68239064.

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

BruksenhetId	68239064	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	167789013	Bruksenhetsnummer	0000



Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

Utskriftsdato: 17.10.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Evje og Hornnes kommune

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	118	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hovslagervegen 12, 4735 EVJE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Avløp	3 848,14 kr
Feiing	481,25 kr
Renovasjon	4 010,00 kr
Vann	2 195,14 kr
Sum	10 534,53 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnem.gebyr vann	1 stk	2 190,00 kr	1/1	0 %	2 190,00 kr	1 642,50 kr
Å konto vann	4 m3	19,69 kr	1/1	0 %	78,75 kr	59,06 kr
Abonnem.gebyr avløp	1 stk	4 230,00 kr	1/1	0 %	4 230,00 kr	3 172,50 kr
Å konto avløp	4 m3	34,31 kr	1/1	0 %	137,25 kr	102,94 kr
Std Renovasjon	1 stk	4 010,00 kr	1/1	0 %	4 010,00 kr	3 007,50 kr
Feiing/Tilsyn 2024	1 stk	453,00 kr	1/1	0 %	453,00 kr	453,00 kr
				Sum	11 099,00 kr	8 437,50 kr

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:



Kulturminnerapport

Eiendom	4219 50/118		
Utskriftsdato	17.10.2024	Antall datasett	4

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

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



Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

Utskriftsdato: 17.10.2024

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	118	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hovslagervegen 12, 4735 EVJE								

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

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplan Evje og Hornnes 2020-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.02.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/1601/200227-kp-gjeldende-bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 1 862 m ²
	KPHensynsonenavn 201115
	KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201115
Navn	Områdeplan Evje sentrum

Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.01.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/1031/141121-bestemmelser-201115.pdf
Delarealer	Delareal 1 813 m ²
	Formål Boligbebyggelse
	Feltnavn B5
	Delareal 18 m ²
	Formål Veg
	Feltnavn o_V3
	Delareal 31 m ²
	Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Feltnavn VT

	Evje og Hornnes kommune Org.nr.: 964 966 109 Telefon: 37 93 23 00 E-post: post@e-h.kommune.no	Utskriftsdato: 21.10.2024
---	---	------------------------------

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	118	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Hovslagervegen 12, 4735 EVJE								

Restanser og legalpant

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Ingen kommunale restanser, ajour pr. 30.09.2024. Vennligst oppgi vannmålerstand ved eierskifte.	
Kommunale avgifter 2024:	
Abonnementsgebyr vann	kr. 1.752,- + mva
Abonnementsgebyr avløp	kr. 3.384,- + mva
Forbruk vann	kr. 15,75 pr. m3 + mva
Forbruk avløp	kr. 27,45 pr. m3 + mva
Std. renovasjon	kr. 3.208,- + mva
Feie/tilsyns gebyr	kr. 453,-

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

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

	Evje og Hornnes kommune Org.nr.: 964 966 109 Telefon: 37 93 23 00 E-post: post@e-h.kommune.no	Utskriftsdato: 21.10.2024
---	---	------------------------------

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	118	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Hovslagervegen 12, 4735 EVJE								

Bygningstegninger

Det foreligger ikke bygningstegninger for denne eiendommen i våre arkiver.	☒
--	-------------------------------------

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

	Evje og Hornnes kommune		Utskriftsdato: 21.10.2024
	Org.nr.: 964 966 109		
	Telefon: 37 93 23 00		
	E-post: post@e-h.kommune.no		

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	118	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Hovslagervegen 12, 4735 EVJE								

Ferdigattest / Midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Det foreligger ferdigattest:	☐	☒
Det foreligger midlertidig brukstillatelse:	☐	☒
Kommentarer:	Finnes ikke i våre arkiver	

Generell informasjon
Plan- og bygningsloven kom i 1965, og først da var det et krav om å søke og få godkjent bruk av bygning. Eldre hus oppført tidligere mangler ofte brukstillatelse. Vi opplever også at det ved senere anledninger har skjedd at et bosted ikke har fått formell brukstillatelse. Kommunen kan ikke i ettertid skrive ut ferdigattest for saker før 01.01.1998.

Det er ikke utstedt ferdigattest for fritidsboliger bygd før 1998.

En del mindre tiltak som for eksempel garasjer, uthus og mindre tilbygg ble tidligere behandlet som meldingssaker. I disse sakene skulle det ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

FORBEHOLD VED UTEVERING 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.

TINGLYST
02 SEPT. 1996
Kristiansand byrett
DAGBOK NR. 13406

ERKLÆRING

Erklæringen gjelder eiendommen gnr. 50, bnr. 118 i Evje og Hornnes kommune.

1. Undertegnede er inneforstått med at kommunale vann- og avløpsledninger med tilhørende installasjoner, berører eiendommen.

2. Kommunen har rett til å utføre nødvendig vedlikehold av ledningsnett, på vilkår av at området blir satt i sin opprinnelige stand. Det kan ikke plasseres bygninger i en avstand av 3 m fra ledningstraseen.

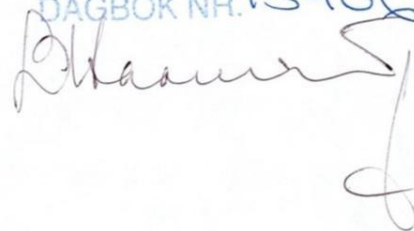
3. Denne erklæringen blir tinglyst på eiendommen. Kommunen dekker utgiftene til dette.

Evje 12.8.96

Aud Breive

Eier av gnr 50, bnr 118
Aud Breive

TINGLYST
02 SEPT. 1996
Kristiansand byrett
DAGBOK NR. 13406



101

ERKLÆRING

Erklæringen gjelder eiendommen gnr. 50, bnr. 118 i Evje og Hornnes kommune.

1. Undertegnede er inneforstått med at kommunale vann- og avløpsledninger med tilhørende installasjoner, berører eiendommen.
2. Kommunen har rett til å utføre nødvendig vedlikehold av ledningsnett, på vilkår av at området blir satt i sin opprinnelige stand. Det kan ikke plasseres bygninger i en avstand av 3 m fra ledningstraseen.
3. Denne erklæringen blir tinglyst på eiendommen. Kommunen dekker utgiftene til dette.

Evje 12.8-96

Aud Breive
Eier av gnr 50, bnr 118
Aud Breive

REGULERINGSBESTEMMELSER OMRÅDEREGULERING FOR EVJE SENTRUM, PLANID 201115.

Dato:	23.10.2010
Dato for siste revisjon etter ME PS 115/14:	21.11.2014
Dato for kommunestyrets vedtak PS 3/13 :	24.01.2013

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense. Ved siden av disse bestemmelsene gjelder også lov om Lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27.06.2008 (pbl) med forskrifter.

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende formål:

1. **BEBYGGELSE OG ANLEGG** (pbl § 12-5)
Boligbebyggelse - B1 – B7
Institusjon II
Kirke/ annen religionsutøvelse - KR 1
Hotell/ overnatting H1
Bolig/ forretning/ kontor – B/F/K 1 – B/F/K 7
2. **SAMFERDSELSANLEGG** (pbl § 12-5)
Veg
Gang/ sykkelveg
Annen veggrunn
Parkeringsplasser
3. **LANDBRUKS-, NATUR og FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT** (pbl § 12-5)
Friluftsområde
4. **BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG** (pbl § 12-5)
Friluftsområde

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6 er det lagt inn følgende hensynssoner:

1. **FARESONER**
Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
2. **BEVARING**

III

I medhold av plan og bygningslovens § 12-7 gis følgende felles bestemmelser

§ 1 Fellesbestemmelser

- a) Kommunens utvalg for plan- og byggesaker fatter bestemmelse på detaljeringsgrad for situasjonsplan for hvert enkelt utbyggingsprosjekt innenfor planområdet, og godkjenner denne. Minimumsinholdet i en slik plan er tomtegrenser (eksisterende og evt. nye), bygningers plassering, høyde og etasjetall på bygninger, varelevering, parkeringsplasser og interne veger. I tillegg skal det leveres støyberegning for det aktuelle tiltaket.
- b) Innenfor hele planområdet tillates fri etablering av vann og avløpsanlegg etter behov. For nødvendig fremføring av strøm, telelinjer, fiber e.l. gjelder tilsvarende. Disse skal legges som jordkabel innenfor planområdet.
- c) Nye bygg, gater, veier, møteplasser, fortau og sykkelgater skal være universell utformet. Offentlige områder skal profileres ut fra kommunens gruehistorie og byggetradisjon/ materialbruk.
- d) Bygninger/ eiendommer som gjennom denne reguleringsplanen blir omregulert til annet bruk enn i dag, kan fortsette sin eksisterende bruk/ virksomhet inntil det søkes gjort endringer på byggene/ eiendommene som er søknadspliktige etter pbl.
- e) Etter at denne planen med bestemmelser er vedtatt, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med denne.

IV

I medhold av plan og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygg innenfor planområdet:

§ 2 Bebyggelse og anlegg

§ 2.1 Fellesbestemmelser for områder avsatt til bebyggelse og anlegg

- a) Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser, der det i plankartet er vist i plankartet. Der det ikke er vist i plankartet, er det gitt egne bestemmelser for avstand til nabogrense i bestemmelsene.
- b) Nye bygg skal oppføres med trepanel, og ha saltak med takvinkel mellom 25 og 40°. Mindre takoppbygg, arker o.l. kan godkjennes.
- c) Oppgitt gesimshøyde og mønehøyde skal regnes ut fra gjennomsnittlig høyde på tomta/ området før opparbeidelse begynner.

- d) Det skal oppfordres til å bygge på en miljøvennlig måte og med energisparende tiltak.
- e) Større fasader skal arkitektonisk brytes ned slik at volumet fremstår i mer småskala form.
- f) Areal for plassering av søppeldunker skal inntegnes i forbindelse med byggemelding.

§ 2.2.0 Utfyllende bestemmelser for boligområdene B1 og B2

- a) Området skal benyttes til boligbebyggelse med tilhørende garasjer og utendørs boder.
- b) Bygg skal plasseres innen for byggegrense som er vist på plankart. Mot nabogrense kan man plassere bygg med en vegg inntil 1.5 meter fra grense.
- c) Bebyggelsen kan utføres som leilighetsbygg, rekkehus, eller frittliggende eneboliger. %T-BYA for hver enkelt eiendom, eller de eiendommer som sammen inngår et felles utbyggingsprosjekt skal være max 35 %. Areal for parkering medregnes ikke i %T-BYA.
- d) Det skal være minimum 25 kvm uteareal pr boenhet på egen eiendom, eller de eiendommer som inngår i et felles utbyggingsprosjekt.
- e) Bygninger med boligdel kan oppføres med en gesimshøyde maks 6.5 meter og mønehøyde på maks 9,0 meter. Arker og kvister kan ha gesimshøyde maks 8,0 meter. Takoppløft kan være maks 1/3 av husets mønelengde. Frittliggende garasjer og utendørs boder kan oppføres med en gesimshøyde maks 3 meter og mønehøyde maks 5,5 meter.
- f) Rekkehus og eneboliger skal ha 2 parkeringsplasser på egen tomt. For eneboliger med utleieenhet skal det ytterligere være 1 parkeringsplass pr. utleieenhet på egen tomt.
- g) Leilighetsbygg skal ha 1.5 parkeringsplass pr boenhet på egen eiendom, eller de eiendommer som inngår i et felles utbyggingsprosjekt.

§ 2.2.1 Utfyllende bestemmelser for boligområdene B5 – B7

- a) Før ny bebyggelse oppføres i disse områdene må det utarbeides en egen detaljreguleringsplan, jf pbl §12-3. Eksisterende bygg kan utvikles innenfor følgende bestemmelser, dog uten at de endrer karakter;
- b) Området skal benyttes til boligbebyggelse med tilhørende garasjer og utendørs boder.
- c) Bygg skal plasseres innen for byggegrense som er vist på plankart. Mot nabogrense kan man plassere bygg med en vegg inntil 1.5 meter fra grense.

- d) Bygninger med boligdel kan oppføres med en gesimshøyde 6.5 meter og mønehøyde 9 meter. Arker og kvister kan ha gesimshøyde maks 8,0 meter. Frittliggende garasjer og utendørs boder kan oppføres med en gesimshøyde maks 3 meter og mønehøyde maks 5,5 meter
- e) Eneboliger skal ha 2 parkeringsplasser på egen tomt. For eneboliger med utleieenhet skal det ytterligere være 1 parkeringsplass pr. utleieenhet på egen tomt.

§ 2.3 Utfyllende bestemmelser for institusjon I1

- a) Området skal benyttes til sykehjem, aldersboliger og bofellesskap for PUH i nødvendig grad og utstrekning.
- b) Bygninger kan oppføres med gesimshøyde 8,0 meter og mønehøyde max 10 meter
- c) %T-BYA for hver enkelt eiendom, eller de eiendommer som sammen inngår et felles utbyggingsprosjekt skal være max 35 %. Areal for parkering medregnes ikke i %T-BYA
- d) Det skal avsettes tilstrekkelig med parkeringsareal til gjeldende aktivitet innenfor regulert område.
- e) Arealutnyttelse utover dette skal opparbeides parkmessig og være tilgjengelig for allmennheten.

§ 2.4 Utfyllende bestemmelser for kirke/ annen religionsutøvelse KR

- a) Området skal benyttes til nytt sentrumsnært bedehus i nødvendig grad og utstrekning.
- b) Bygninger kan oppføres med gesimshøyde 7,0 meter og mønehøyde 10 meter.
- c) %T-BYA for eiendommen skal være max 30 %. Areal for parkering medregnes ikke i %T-BYA
- d) Det skal avsettes tilstekkkelig med parkeringsareal til gjeldende aktivitet innenfor regulert område.
- e) Arealutnyttelse utover dette skal opparbeides parkmessig og være tilgjengelig for allmennheten.

§ 2.5 Utfyllende bestemmelser for hotell/ overnatting H1

- a) Området skal benyttes til hotell, overnatting og serveringsvirksomhet.
- b) Før ny bebyggelse oppføres eller utvides i dette området må det utarbeides en egen detaljreguleringsplan, jf pbl § 12-3.
- c) Ved et eventuelt større utbyggingsprosjekt skal hovedhuset på gnr 50 bnr 9 søkes bevart og integrert i prosjektet.
- d) I en detaljplan skal ny bebyggelse maksimalt utgjøre 1000 m2 BRA

§ 2.6.1 Utfyllende bestemmelser for bolig/ forretning/ kontor B/F/K

- a) I dette området ønsker man blandet formål. Første etasje skal benyttes til næringsvirksomhet – forretning eller kontor. Første etasje skal bygges med minimum 3.5 meters høyde. Andre etasje til næring bolig/ forretning og/eller bolig. En eventuell tredje etasje benyttes til bolig
- b) Før ny bebyggelse oppføres eller utvides i delområde B/F/K 2,3, 4 og 5 må det utarbeides en egen detaljreguleringsplan, jf pbl § 12-3.
- c) Bygg skal plasseres innen for byggegrense som er vist på plankart. Mot nabogrense kan man plassere bygg med en vegg inntil 1.5 meter fra grense.
- d) Større fasader skal arkitektonisk brytes ned slik at volumet fremstår i mer småskala form.
- e) For boliger skal det minimum avsettes 1,5 parkeringsplass pr. boenhet. 0,5 av kravet på 1,5 plasser pr. bolig defineres som gjesteparkering som kan skje på bakkeplan. Av kravet på 1,5 plasser skal 1,0 plass tilrettelegges under bakken. For næringsvirksomhet skal det minimum avsettes 1 parkeringsplass pr 50 kvm bruksareal for forretning/kontor. For lagerareal regnes 1 parkeringsplass pr 100 m2 bruksareal. Av parkeringskravet til næringsvirksomhet regnes 20% som plasser for ansatte som skal tilrettelegges under bakken. 80% av parkeringsbehovet for næringsvirksomhet kan skje på bakkeplan
- f) For delområdene gjelder følgende særbestemmelser:

Delområde	% T-BYA	Maks Gesimshøyde (cote m.o.h)	Maks. Mønehøyde (cote m.o.h)
B/F/K1	35	191,1	194,5
B/F/K2	50		
B/F/K3			
B/F/K4			

B/F/K6	90	191,6	195,5
B/F/K7	100	195,7	198,7

De gesims og mønehøyder som ikke er angitt skal avklares i forbindelse med detaljplan.

I delområde B/F/K 5 tillates innpasset nytt butikk/kontorareal med samlet maksimalt bruksareal på 15000 m2. Utnyttingsgrad for de enkelte eiendommene avklares i detaljplan.

g) Adkomst til næringsbebyggelse i felt B/F/K 5 må løses via Nils Heglands veg.

§ 3 Samferdselsanlegg

§ 3.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg

- a) Nye samferdselsanlegg skal plasseres og bygges med den størrelse/ bredde som vist på plankart. Dette gjelder også ved større rehabilitering av eksisterende samferdselsanlegg. Utenfor regulert område med formål samferdselsanlegg kan det tillates nødvendig skjæring/ fylling. Disse skal da sås til og gis en parkmessig utforming. Bygging skal skje etter godkjente byggeplaner og utenomhusplaner.
- b) Eiendom gnr 50 bnr 217 kan benytte gang/ sykkelveg som adkomst til eiendommen.
- c) Areal innen frisiktsoner skal holdes fri for vegetasjon eller innretninger som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegareal.
- d) Nye avkjøringer og internveger som blir nødvendige, og som ikke er vist på plankart, skal få sin utforming og størrelse bestemt gjennom utbyggingsavtale med Evje og Hornnes kommune.

§ 4 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

§ 4.1 Friluftsområde

- a) Områdene skal benyttes til interne turveier.
- b) I områdene er det tillatt oppført bebyggelse og andre tekniske installasjoner som typisk beriker bruken av området.

V

I medhold av plan og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser hensynssoner innenfor planområdet:

§ 5 Fareområde

§ 5.1 Høyspentkabel

- a) Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan for område B 7 skal ”hensynssone fare” videreføres og gis utfyllende bestemmelser.

§ 5.2. Bevaringsområde – Dølen Hotel

- a) Bestående bebyggelse skal i hovedsak bevares. Riving av hus kan bare skje etter at kommunen har gitt tillatelse.
- b) Ombygging kan tillates når det skjer innenfor rammen av hva den opprinnelige bygningens særpreg tillater. Tilbygg og påbygg kan tillates når det for øvrig ikke forstyrrer oppfattelsen av den opprinnelige bygningen.
- c) Kommunen kan kreve at en bygning blir tilbakeført til opprinnelig utseende etter skade ved rehabilitering og istandsetting.
- d) Nybygg kan tillates når det utformes og plasseres i harmoni med de opprinnelige bygningers og miljøets karakter, målestokk og tradisjon.
- e) Bygninger skal fortrinnsvis fremstå som trehus med en eksteriørutforming som harmonerer med den tradisjonelle utforming av vedkommende bygning.
- f) Ved utskifting av tak kan kommunen kreve taktekking med svart eller rød tegl- stein. Valming kan i enkelte tilfeller tillates når de harmonerer med takformene til tilstøtende eller nærliggende bebyggelse. Pulttak kan tillates for mindre tilbygg, vindfang o.l. Flate tak tillates ikke.
- g) Takterrasser tillates ikke hvor de er synlige fra gate eller offentlig område. Utsparinger i taket skal trekkes vekk fra gavlvegger og gesimser.
- h) Arkers størrelse og form skal tilpasses bygningenes arkitektur. Takvindu på lett synlige takflater skal begrenses mest mulig og fortrinnsvis gis utseende og plassering som tradisjonelle takluker.
- i) Vinduene skal beholde sin originale utforming. Løse utenpåliggende vindussprosser og tilsvarende falske løsninger tillates ikke.
- j) Eksteriørmessige endringer skal forelegges fylkeskonservatoren i Aust-Agder for uttalelse før behandling.

§ 6 Rekkefølgebestemmelser

- a) Før bestående bussterminal i område B/F/K2 kan bebygges eller nyttes til andre formål skal det være etablert bussterminal annetsteds.
- b) Ved utvikling av boligområde B5-B7 skal bestående avkjørsler til gnr 50 bnr 84, gnr 50 bnr 135, gnr 50 bnr 188 og gnr 50 bnr 319-320 stenges og omlegges til ny atkomstvei gjennom boligfeltet.
- c) Før bygging av rundkjøring i Arendalskrysset skal det utarbeides en detaljreguleringsplan for området.



Breivikveien 8e,
4810 EYDEHAVN
Tel.: 944 58058
post@skadedyrkontroll1.no
Org. nr.: 928 583 805

Side: 1 av 6
Oppdragsnummer: 2071
Avtalenummer: 1083
Tekniker: Glen Hovdal
Rapport opprettet: 28/08/2025

Service­rapport

Kunde nr.:	100072
Kunde:	Arild Breive
Adresse:	Hovslagervegen 12 4735 EVJE
Telefon:	95171550
E-post:	arildbreive@gmail.com
Kontakt:	
Behandlingsadr.:	Hovslagervegen 12 4735 EVJE
Type besøk:	Engangsbehandling
Kontroll/behandling:	Stripet borebille



Breivikveien 8e,
4810 EYDEHAVN
Tel.: 944 58058
post@skadedyrkontroll1.no
Org. nr.: 928 583 805

Side: 2 av 6
Oppdragsnummer: 2071
Avtalenummer: 1083
Tekniker: Glen Hovdal
Rapport opprettet: 28/08/2025

Hva er utført?	Det er blitt gjort en inspeksjon mot stripet borebille i kjeller. Kjellertrapp har kraftig angrep av borebiller, Det er tydelig tegn på borebille angrep flere steder i kjeller. De ligger fint støv etter insektene Flere steder i kjeller i nærheten av vinduskarm under trapp og hjørne mot parkeringsplass. Eier forteller at kjeller ble rengjort i fjor. Så dette er nytt støv. Kikker etter aktivitet i treverk. Det er en Del aktivitet i bjelke på toppen av kjeller trapp og noe aktivitet i bærebjelker i tak. Det er overraskende lite aktivitet i bordtak. Kontrollerer Fuktighetsforhold. Det er høy fuktighet over 20 % i treverk. Dette er ideelle forhold for borebiller. Aktivitet vil da utvikles videre. Måler fuktighet langs gulv i første etasje. Fuktighet måler her cirka 11 % noe som er under terskelverdi for levevilkår for borebiller. Angrep er da sannsynligvis kun aktivt i kjeller.
Har det vært skadedyraktivitet?	Ja
Valg av metode:	For å bekjempe stripe­te borebiller er fuktighet nivå i kjeller nødt til å gå ned. Fukt reduserende tiltak som, utbedret drenering, bedre ventilasjon eller mekanisk avfukting. I dette tilfellet vil sannsynligvis mekanisk avfuktning være det beste tiltaket Med tanke på kostnader og sikkerhet formå få fuktighet ned på et akseptabelt nivå.
Metode begrunnelse:	Stripete borebiller krever over 12 % fuktighet i treverk for å kunne gjennomføre sin livssyklus. Dersom fuktighet nivå kommer ned mot 10 til 11 % vil aktivitet dø ut og opphøre.
Er nabovarsel gitt?	Nei
Kommentar til nabovarsel:	Ingen bekjempelse gjennomført.

Anvendt produkt	Aktivt stoff	Konsentrasjon	Måleenhet	Ant.	Kommentar
-----------------	--------------	---------------	-----------	------	-----------

Resultat av behandling
Dersom skader trevirke blir skiftet ut og fukt reduserende tiltak iverksettes vil skadedyr angrep kunne fjernes.
Risikovurdering av tiltak
Ingen tiltak gjennomføres.
Kommentar til kontroll/ behandling
I boligen finner vi overraskende lite skader etter stripete borebiller. Vi finner en del døde biller i vinduskarmer. Det er vanskelig å anslå skader i bjelkelag og konstruksjon. Men ut fra visuell kontroll i dag ser det ut som at angrep har begrenset omfang. Dette kan skyldes bruk av kjerneved og harde tresorter I bordtak og konstruksjon. Når det gjelder omfang av skader og vurdering av boligens tilstand, viser vi til takstmannsrapport.

Sjekkpunkt	Navn	Plassering	Ant./akt.	Kommentar
------------	------	------------	-----------	-----------



Støv etter borebiller i kjeller



Fuktighet opp fra gulv



Fukt målt i kjellertak



Støv etter borebiller



Fukt målt langs gulv 1 etasje



Hull etter borebiller i kjellertrapp



Kjellertrapp er spist i stykker



Borebiller i vinduskarm



Borebiller funnet i kjeller

Signatur tekniker	Signatur kunde
	



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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

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.

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.

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.

aktiv.

Adresse: Hovslagervegen 12
4735 EVJE

Meglerforetak: Aktiv Sørlandet
Saksbehandler: Tommy Svendsen

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

Kjøpesum: Kr.

Beløp med bokstaver: Kr.

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

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtakelsesdato:

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

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

aktiv.
Tar deg videre