

Nils Heglands veg 60 & 62

Evje Sentrum



Prisantydning: **kr 4 800 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglaren.no

Kombinasjonslokale i Evje sentrum

OMRÅDE
Evje Sentrum

ADRESSE
**Nils Heglands veg 60 & 62,
4735 EVJE**

Prisantydning
kr 4 800 000,-

Omkostninger: Formuesverdi: **kr 582 977,-**
Kommunale avgifter: **kr 11 801,- per år**

BRA-i: 334 m²

BRA Total: 334 m²
Boligtype: Kombinasjonslokale
Byggeår: 1920
Soverom: 2 (leilighet)
Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 1106.9 m²



Jan Terje Halvorsen
Eiendomsmegler

928 06 323
janterje.halvorsen@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Setesdal
Ljosheimvegen 1, 4735 Evje
99 56 40 40
sormegleren.no

NILS HEGLANDS VEG 60 & 62

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 50, bnr. 42, ideell andel 1/1
i Evje og Hornnes kommune.

Areal

Leilighet i 2. og 3. etasje

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 0 m² Bod / uinnredet kjellerrom.

1. etasje

BRA-i: 5 m² Gang m/trapp til 2.etg.

2. etasje

BRA-i: 79 m² Gang, kjøkken og 2 stuer.

3. etasje

BRA-i: 38 m² Gang, bad, 2 soverom og 3 kott.

Næringsdel

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 70 m² 6 bodrom

1. etasje

BRA-i: 142 m² Butikklokale, undersøkelsesrom, laboratorie, gang, toalettrom, pauserom/kontor, trappegang til kjeller.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

I kjeller er det et kjellerrom som har gulvplate på cirka 20 kvadrat. Rom høyde i dette rommet er varierende mellom 1,86 og 1,90 m. Arealet vurderes som ikke mål verdig er ikke medregnet i areal oppstillingen over.

I 1. etasje er det medregnet adkomst/gang med trapp opp til leiligheten som internt bruksareal (BRA-i)

I 2. etasje er alle rom med regnet i leilighetens interne bruksareal (BRA-i).

I 3. etasje er alle rom medregnet i leilighetens interne bruksareal (BRA-i). Kottrom i 3.etasjen er ikke målverdige.

Byggetegninger:

Det foreligger ikke tegninger.

Kommentar: Eier opplyser at det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger av leiligheten. Dette på grunn av at bygningen er gammel.

Arealbeskrivelse

Leilighet i 2. og 3. etasje

Bruksareal BRA-I

Kjeller: 0 kvm Bod / uinnredet kjellerrom.

1. etasje: 5 kvm Gang m/trapp til 2.etg.

2. etasje: 79 kvm Gang, kjøkken og 2 stuer.

3. etasje: 38 kvm Gang, bad, 2 soverom og 3 kott.

Næringsdel

Bruksareal BRA-I

Kjeller: 70 kvm 6 bodrom

1. etasje: 142 kvm Butikklokale, undersøkelsesrom, laboratorie, gang, toalettrom, pauserom/kontor, trappegang til kjeller.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1106.9 m²

Adkomst

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmegleren og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Agder Takstsenter AS v/Finn Stedjan

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

TAKKONSTRUKSON

Takkonstruksjon er fra byggeår og av sperretak. Taket har saltaksform. Undertak er av trebord.

VINDUER OG YTTERDØRER

Vinduer i leiligheten i hovedsak av plast og har isolerglass. Vinduer i 2. etasje er skiftet i forbindelse med renovering av etasjen. Det er enkelte vinduer i 3. etasje som er av eldre dato og har enkle glass.

Hovedinngangsdør til leiligheten (til gang i 1.etasje) er av tre og har malt overflate. Balkongdør fra kjøkken til uteplass over tilbygg er av plast.

VERANDA/TERRASSE

Veranda over tilbygd del av mur/betong utgjør uteplass for leiligheten med adkomst fra kjøkken i 2.etasje.

Verandadekket er tekket med papptekking. Det er montert rekkverk av stål med flettverksnetting rundt verandaen. Rekkverket har høyde på 90 cm.

Innhold

Leiligheten går over tre etasjer og inneholder:

1. etasje: Gang med trapp opp til 2. etasje
2. etasje: Gang, kjøkken og 2 stuer
3. etasje: Gang, 2 soverom, bad og 3 kott

Næringsdelen består av 1. etasje + kjeller og inneholder:

1. etasje, BRA ca 142 m² : Butikklokale, undersøkelsesrom, laboratorie, gang, toalettrom, pauserom/kontor, trappegang til kjeller.

Kjeller BRA ca 70 m²: 6 bodrom

Areal står opplyst i tilstandsrapport.

Standard

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten for LEILIGHET I 2. OG 3. ETASJE er utarbeidet av Agder Takstsenter AS v/Finn Stedjan den 13.06.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakkyndigs konklusjon:

Leilighet med beliggenhet i 2. og 3.etasje i kombinert næringsbygg/boligbygg. Det er kun leilighetens innvendige konstruksjoner som er kontrollert i tråd med forskriftskrav, samt vinduer, ytterdører og balkong/veranda utvendig. Adkomst til leiligheten via gang i 1.etasje. Generelt fremstår leiligheten med normal bruksslitasje, dog med noen avvik i forhold til gjeldende forskrift og standard for omsetning av bolig. Avvikene gjelder spesielt rekkverkshøyder i innvendige trapper, våtromsplater på vegger i bad,

høydeforskjell på noen gulvflater, kjellerrom etc. For ytterligere merknader - se de respektive bygningsdeler under Konstruksjoner. Det vurderes å være behov for noen tiltak, da spesielt innvendig i leiligheten for å oppfylle standardens krav. Ellers anbefales det at det utføres jevnlig vedlikeholdstiltak.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3:

Ingen.

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Vurdering av avvik:

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

Rekkverket rundt verandaen har en høyde som er lavere enn dagens krav til rekkverk høyder som er på 1 m.

Innvendig > 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.

Det er på steder hvor det er utført måling av høydeforskjell på gulvflater registrert forskjeller på mellom 15 og 30 mm gjennom hele rommet. Dette gjelder målinger utført i 3. etasje. Høydeforskjellene vurderes å ikke ha annen innvirkning enn at de er der og kan være estetisk synlige. Bruken av rommene vurderes å ikke være vesentlig forringet.

Innvendig > Rom Under Terreng - Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er stedvis registrert merker etter saltutslag i betongfuger mellom naturstein på grunnmuren og stedvis på betonggulv.

Det er stedvis i kjellergulvet registrert sprekkdannelser. Dette synes å være av dato og årsak kan synes å være mindre bevegelser i grunnen under gulvet.

Betonggulvet har stedvis mindre ujevnheter og skjevheter, noe som ikke er unaturlig å registrere i bygninger av slik alder.

Innvendig > Innvendige trapper - Vurdering av avvik:

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

Ved trapp til kjeller er det ikke montert rekkverk/håndløpere på vegger.

Trapp mellom 1. og 2. etasje er rekkverk på trappen 85 cm. Dette er lavere enn dagens krav på 90 cm.

Rekkverk rundt trappeåpning i 2. etasje er målt til 72 cm høyde. Dette er veldig lavt i forhold til dagens høydekrav til rekkverk, og gir økt fare for fall

Åpninger mellom spiler i rekkverket er målt i cirka 14 cm. Dette er større enn dagens krav til åpninger i rekkverk som er på cm.

Innvendig > Innvendige dører - Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Og dør til kjellerrom er det registrert fuktighet/fuktmerker i nedre del av karmen. Dette kan gi ytterligere skadeutvikling. Innvendig dører i 2. og 3. etasje vurderes å være i normal god stand.

Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling - Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ikke montert metallbeslag i bunnen av våtromsplater. Dette gjelder i hele rommet, også i våtsoner hvor dette er spesielt viktig for å oppnå god

vanntetting. Slike metallbeslag er en del av tetting i bunnen av platen, og er tiltenkt å forhindre at skader på platene oppstår, samt hindre vann i å kunne trekke viderer innover i veggen ved direkte vannbelastning på veggflatene. Det er også lite forsegling i bunn av platene.

Det er montert dusjkabinett i rommet på befaringtidspunktet, som beskytter platene mot direkte fuktbelastning. Om dette fjernes må tetting i bunn av platene utføres.

Våtrom > 3.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt - Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

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

Beleggoppkant rundt rørgjennomføring for avløp fra dusjkabinett har sprekkdannelser. Dette kan gi økt fare for lekkasjer rundt rørene ved vannutstrømning på gulvet. Vannrør som er ført gjennom gulvflaten har tetting med silikonmasse, og ikke oppkant av belegget rundt røret.

Tekniske installasjoner > Vannledninger - Vurdering av avvik:

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

- Det er irr på rør.

Det er på enkelte kobberrør i kjellerrom registrert irr på rørkoplingene. Rør i kjelleren har oppnådd høy alder, og mer enn halvparten av forventet brukstid er overskredet. Kobberrør slites normalt fra innsiden og det er vanskelig å kunne kontrollere hvor slitt rørene er.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - Vurdering av avvik:

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

Varmtvannsberederen elektriske tilkobling er til stikkontakt. Regelverket tilsier fast tilkobling til denne type bereder.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg er å variende alder. Noen elektriske ledninger i kjeller er av eldre dato og flettverk utførelse.

Noen brytere er også av eldre dato.

Ifølge eier er det gjort oppgraderinger på de elektriske anlegget i forbindelse med Renovering av leilighet i andre etasje.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

-

Tilstandsrapporten for NÆRINGSDEL er utarbeidet av Agder Takstsenter AS v/Finn Stedjan den 05.08.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Eldre næringsbygg med areal fordelt over kjeller, 1.etasje, 2.etasje og 3.etasje. Bygningen inneholder næringsdel i det meste av kjeller, samt hele 1.etasje. I 2. og 3.etasje er det innredet leilighet som er opprustet betydelig senere år. Bygningen fremstår generelt med noen aldringstegn og bruksslitasje på bygningsdeler, men ut fra alder vurderes vedlikehold å være jevnlig utført. Det er i forbindelse med rapporten registrert noen avvik/merknader på utvendige bygningsdeler - i grove trekk slik:

Utvendig:

- svekkelser i treverk på noen kledningsbord - ytterkledning.

- noen vinduer i mur har kort avstand til grunn ut utsettes for økt fuktbelastning. Noen vinduer har råtedannelser.

- vinduer i trevegger har stedvis aldringstegn/slitasje og begrenset gjenværende brukstid.

- det ble registrert rustdannelser stedvis på takrennekroker.

- generelt behov for vedlikehold på utvendige fasader.

Innvendig:

- saltutslag på innvendige mur/betongvegger og stedvis på betonggulv - tegn på fuktvandring gjennom mur/

- betonggulv.

- et bodrom synes være brukt til røykerom og har omfattende sotansamlinger på overflater.

- ventilering av næringsarealet er med naturlig ventilasjon.

- ventilering av kjellerrom er begrenset og bør med fordel forbedres.

- stedvis mindre ujevnheter i gulvflate i 1.etasje

- toalettrom har begrenset avtrekk/ventilasjonsmuligheter ut over lufting med vindu, samt at det er slitasje

etter bruk.

Forøvrig vises til det til beskrivelse, levetidsbetraktninger, vedlikeholdsintervaller, samt vurdering gitt under de respektive avsnitt og bygningsdeler. Det er viktig at rapporten leses i sin helhet.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3:

Innvendige trapper - Vurdering / Avvik

Trappen har ikke rekkverk og det er heller ikke montert håndrekk på vegg i trappeløpet. Dette gjør mer usikker i bruk og gir økt fare for fall. Det er krav til sikring/rekkverk i trapper, og etter dagens krav skal det være både rekkverk og håndleder på veggen. Selve trappen fremstår ellers med normal god stand.

TG2:

Drenering - Vurdering / Avvik

Med bakgrunn i registrerte saltutslag i flere av kjellerrommene, vurderes drenering å ha svekkelser som gjør at det dannes vannbelastning på muren og at fuktighet vandrer gjennom muren og inn i kjellerrom. Det dannes da saltutslag når vannet fordampes på innsiden av muren. I tillegg vurderes eventuell drenerings alder å være høy, og den har en redusert gjenværende brukstid før til tiltak må gjøres.

Yttervegg - Vurdering / Avvik

Trevegger: Ytterkledning fremstår generelt med aldringstegn og stedvis med vedlikeholdsbehov. Det er lite/svært begrenset med lufting bak ytterkledningen, noe som kan bidra til at kledningen utsettes for økt fuktbelastning om vann kommer inn bak kledningen. Dette kan også gi skader på konstruksjoner bak kledningen. Det er noen steder også "lappet" inn kledningsbord der det tidligere har vært vindu. Stedvis kort avstand fra betongtrapp til kledning, noe som kan gi økt fuktbelastning på kledning/bunnstokk i disse områdene. Det ble enkelte steder registrert flekker med svekkelser i treverk i bunn av kledningen, noe som tilsier at fuktskader kan være under utvikling.

Årsak til registrerte avvik vurderes i hovedsak å være grunnet veggens/kledningens alder.

Betongvegger/murvegger: Betongvegger/murvegger fremstår på befaringen med normal værslitasje. Det ble registrert enkelte mindre riss/ sprekkdannelse i utvendig veggoverflate, da spesielt i nærheten av vinduer. Ellers vurderes synlige deler av betong/murvegger å ha normal god stand.

Vinduer og ytterdører - Vurdering / Avvik

Generelt fremstår vinduene med aldringstegn og slitasje utvendig, og det vil være behov for vedlikeholdstiltak. Noen av vinduene i grunnmur/betongvegg har kort avstand til grunnen, noe som bidrar til økt fuktbelastning på vinduskarmer/rammer. Det er på enkelte vinduer registrert flekker med mykt treverk, noe som kan være begynnelse til skadeutvikling i treverket.

Ytterdører fremstår generelt med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning. Dobbeldør til kjeller har en del slitasje og fuktmerker i bunnsvill, og merker etter opptrekk av fukt utvendig omramming /karm. Det ble på befaringen målt forhøyet fuktinnhold i treverket. Utvendig står gruslagt terreng i kontakt med bunnsvilla/nedre del av karm. Inngangsdør til butikklokale vurderes å være i normal god stand og med normal slitasje etter bruk. Ståldør i murvegg fremstår med normal god stand. Hovedinngangsdør til leilighet er av nyere dato og fremstår i normal god stand.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende Lasterampe > bakside - Vurdering / Avvik

Lasterampen har en høyde over grunnen på over 50 cm, og det er ikke montert rekkverk eller annen form for sikring mot fall fra rampen. Dagens regelverk setter krav til sikring mot fall på alle terrasser/veranda/ balkonger som har høyde over terreng på mer enn 50 cm. Da rampen ble oppført var det ikke normalt at rekkverk ble montert på slike rekkverk, da de ble benyttet i forbindelse med butikkdrift, for mottak av varer. Årsak til at rekkverk ikke er montert er at rampen ble utført slik da den ble bygget.

Yttertak Takteking - Vurdering / Avvik

Taktekingen er besiktiget fra bakkenivå. Tekkingen på hovedtaket fremstår med normal slitasje/elde, og stedvis er det registrert noe grønske på overflaten. Tekkingen vurderes ellers å være i normal god stand, alder tatt i betraktning. Takteking over kjellertrapp har slitasje og har oppnådd høy alder. Tekkingen har løs/utett avslutning mot murvegg. Tekkingen kan på regnes å måtte skiftes.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Vurdering / Avvik

Kjelleren vurderes å ha begrenset utlufting/ventilering. Det er i flere rom registrert saltutslag og fukt skjolder på gulvoverflater og nedre deler av murvegger, noe som tyder på fuktvandring gjennom grunnmuren og betonggulvet. Dette må sees i sammenheng med punkt Drenering. Et kjellerrom har overflater med store mengder sot på alle overflater. Dette synes å ha blitt brukt til røyking av kjøtt i tidligere tider. Rommet står avlukket og ubrukt på befaringstidspunktet. Eier opplyser at det vinterstid har blitt lagret store mengder snø etter skuffing på eiendommen, noe som gjør at det vil kunne trekke store mengder smeltevann ned i grunnen langs grunnmuren. Dette kan også påvirke fuktbelastningen på både grunnmur og betonggulv, og medvirke til fuktopptrekk fra grunnen slik at saltsutslag oppstår.

Årsak til svekket utlufting av kjellerrommene er at det ikke er etablert tilstrekkelig med lufteventiler eller annen form for ventilering av rommene.

Årsak til fuktvandring gjennom mur og betonggulv er mest sannsynlig grunnet svekkelser i drenering og høy fuktbelastning av grunnmuren.

Gulv på grunn kjellergulv - Vurdering / Avvik

Det er i flere rom registrert synlig saltutslag og fuktmerker på gulvflaten, da spesielt stedvis i overgang mellom betonggulv og grunnmur. Gulvflaten har mindre ujevnheter og litt høydeforskjell på overflater i kjellerrommene.

Toalettrom (ikke våtrom) Toalettrom > næringsdel - Vurdering / Avvik

Avtrekk fra rommet vurderes å være begrenset da det kun er utluftingsmulighet via vindu. Ventileringen av rommet vurderes å være begrenset slik den fremstår, lite ventilering av toalettrom kan medvirke til blant annet luktutfordringer ved bruk av klosettet. Rommet fremstår generelt med bruks slitasje.

Innvendige overflater - Vurdering / Avvik

De innvendige overflatene i næringsdelen fremstår generelt med normal slitasje etter bruk. Overflatene er pusset opp senere år og fremstår i normal god stand. Eldste overflater i rommene vil ha behov for noe opprustning i årene fremover. Det er stedvis registrert noen ujevnheter i de innvendige overflatene, da i de minst synlige og brukte rommene.

I kjeller er det et rom som tidligere opplyses å ha blitt benyttet til røyking av kjøtt. Dette rommet har de fleste overflater med store mengder sot, og det er lukt fra rommet. For at rommet skal kunne benyttes uten sotbelastning må dette rengjøres.

Overflate/konstruksjon mot gang tilhørende leiligheten synes å ikke ha tilstrekkelig brannmotstand til å kunne være et brannskille. Om næringsdel og gang til leilighet skal tilhøre separate brannceller må utførelse /konstruksjonen dokumenteres nærmere.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Moderniseringer og påkostninger

Stor oppussing av butikklokale og leilighet i 2013. Leiligheten ble pusset opp av Evje Bygg. Ukjent hvem som hadde ansvar for oppussing av næringsdel.

Parkering

I tillegg til parkering på egen eiendom, er det tinglyst rett til 5 parkeringsplasser plassert på sparebanksiden av Coop Ekstra sin parkering.

Forsikringsselskap

Frende Forsikring, polisenummer: 2503418

Diverse

Evje Optikk AS leier lokalene i dag. De har leid lokalene siden 01.02.2023. Per 03.01.23 var månedlige leieinntekter er kr 23 580. Husleien reguleres en gang i året pr 1. februar etter konsumprisindeksen, neste regulering er 01.02.2025. Årlig Leieavtalen utløper uten oppsigelse 01.06.2026. Leieforholdet kan ikke sies opp i perioden. For spørsmål vedrørende leieavtalen, kontakt megler.

ENERGI

Oppvarming

Elektrisitet i næringsdel. Elektrisitet og vedfyring i leilighet.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Energiklasse næringsdel: Rød G

Energiklasse leilighet: Orange G

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 11 801

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

- Avløp
- Feiing
- Renovasjon
- Vann

Formuesverdi primær

Kr 582 977

Formuesverdi primær år

2022

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

1959/101385-1/93 31.10.1959 ERKLÆRING/AVTALE

Grensegangssak

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1980/102977-1/93 18.08.1980 SKJØNN

Elektriske kraftlinjer

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dokument finnes ikke i Kartverkets arkiv

2017/999417-1/200 13.09.2017 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: TELENOR NORGE AS

ORG.NR: 976 967 631

Bestemmelse om rett til legging av telerør

2016/478214-1/200 31.05.2016 BESTEMMELSE OM PARKERING

Rettighet hefter i: KNR: 4219 GNR: 50 BNR: 13

Bestemmelse om rett til 5 parkeringsplasser

Denne rettigheten kan ikke overføres/selges til

andre eiendommer

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse på grunn av ukjent. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig/forretning/kontor, gang-/sykkelvei og annen veggrunn - teknisk anlegg, tilhører reguleringsplan Områdeplan Evje sentrum, datert 24.01.2013. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie

Kommentar konsesjon

Det er ingen konsesjonsplikt på eiendommen.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Oppdraget reguleres i henhold til Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007 nr. 73. Fravikeligheten som fremgår av lovens § 1-3 og forskriftens §1-2 er anvendt for dette oppdraget.

Det forutsettes at kjøper gjør handelen som ledd i næringsvirksomhet. Dersom budgiver handler som forbruker må dette skriftlig meddeles megler senest ved budgivning.

Ved salg til næringsdrivende overtas eiendommen og dens tilbehør "som den/det er", jfr. avhendingsloven §3-9(2). Avhendingsloven §3-9 fravikes slik at det kun skal kunne gjøres gjeldende at det foreligger mangler i følgende tilfelle:

Dersom selger har forsømt sin opplysningsplikt, jfr. reguleringen i avhendingsloven §3-7 eller dersom selger har gitt uriktig informasjon om eiendommen, jfr. reguleringen i avhendingsloven §3-8

Risikoen for eventuelle skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

Videre fravikes avhendingsloven § 3-3 (2), og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Avhendingsloven §4-19 (2) fravikes også, slik at den endelige reklamasjonsfristen settes til 1 år etter overtakelse.

Selger kjenner ikke til at det er at det er forurensning i tomtgrunnen mv. Kjøper skal, dersom forurensning i ettertid skulle bli oppdaget, bære det fulle ansvar for all forurensning som eksisterer på eiendommen, med unntak av forurensning forårsaket av selger. Det gjøres oppmerksom på regler om avskrivning av faste tekniske installasjoner i avskrivbare bygninger. Partene har selv ansvar for å sette seg inn i regelverket og konsekvensene av dette. Megler er uten ansvar for konsekvenser reglene påfører partene.

Pro & Contra

Partene må selv foreta avregning av kommunale avgifter, felleskostnader, samt eventuelle leieinntekter, festeinntekter/avgifter og liknende i forbindelse med oppgjøret. Megler foretar ikke noe pro & contra pr. overtakelsesdato

Prisantydning

Kr 4 800 000

Totalpris

Kr 4 800 000

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 120 000,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

Sum omkostninger: kr 130 000,-

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

Budgivning

Informasjon i dette prospekt, samt annen informasjon fremlagt i forbindelse med salget, forutsettes gjennomgått og kontrollert av kjøper før bindende bud gis. Videre forutsettes det at eiendommen er besiktiget av kjøper og at kjøper rekvirerer teknisk bistand dersom han finner det formålstjenlig.

Dette forhindrer ikke at megler i en avsluttende fase vil kunne velge å gjennomføre en lukket budrunde. Det tas forbehold om å kreve sikkerhetsstillelse for det bud som blir antatt. Potensielle kjøpere inviteres herved å gi bud i tråd med dette prospekt og de forutsetninger som legges til grunn. Selger forbeholder seg retten til å akseptere eller forkaste ethvert bud.

Alle opplysninger i salgsprospektet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige uten å forringe den generelle standarden. Det tas også forbehold om feil i prospekt. Kontakt megler for mer informasjon.

Det anbefales at bygget gjennomgås med byggeteknisk fagperson før evt. budgivning.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvike kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormeglere.no/personvern

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 2,50 % inkl. mva. kr 120 000

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 1 090,-, oppgjørshonorar kr 11.900,-,

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 133 490,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Selger

Arild Wettre

Oppdragsansvarlig

Jan Terje Halvorsen

Eiendomsmegler

janterje.halvorsen@sormegleren.no

Tlf: 928 06 323

Ansvarlig megler

Jan Terje Halvorsen

Eiendomsmegler

janterje.halvorsen@sormegleren.no

Tlf: 928 06 323

Sørmegleren AS, avd. Setesdal, Ljosheimvegen 1

4735 Evje

Tlf: 995 64 040

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

15.11.2024





Næringslokale 1. etg.







Stue med mye naturlig lys





Kjøkken med spiseplass





Soverom 3. etg.



Trappegang i 2. etg





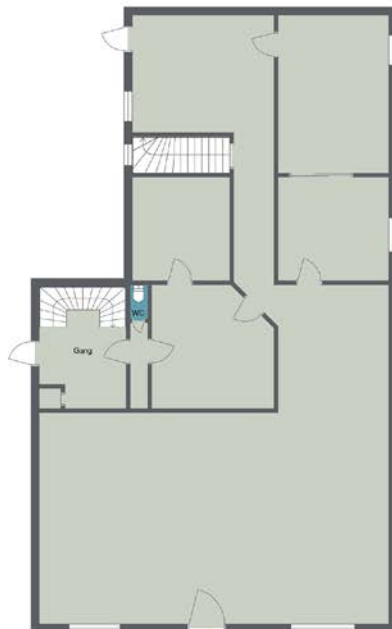




SØRMEGLEREN

Plantegningene er ikke målbare og kan inneholde feil.
Møbleringen på tegningene gjengir ikke faktisk møblering og er der bare som illustrasjon.

Plantegning hele bygget



SØRMEGLEREN

Plantegningene er ikke målbare og kan inneholde feil.
Møbleringen på tegningene gjengir ikke faktisk møblering og er der bare som illustrasjon.

Plantegning 1. etg.



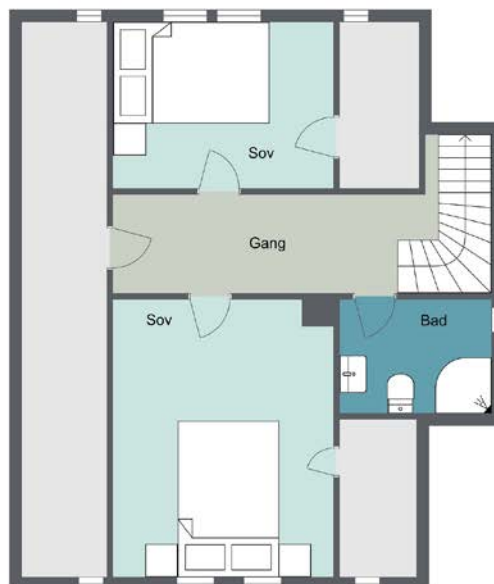
 Boligfotograf.net



SØRMEGLEREN

Plantegningene er ikke målbare og kan inneholde feil.
Møbleringen på tegningene gjengir ikke faktisk møblering og er der bare som illustrasjon.

Plantegning 2. etg.



 Boligfotograf.net



SØRMEGLEREN

Plantegningene er ikke målbare og kan inneholde feil.
Møbleringen på tegningene gjengir ikke faktisk møblering og er der bare som illustrasjon.

Plantegning 3. etg.







Tilstandsrapport - NS 3424

Nils Heglands veg 60 / 62

4735 Evje

Gnr: 50 Bnr: 42



Bygningssakkyndig

Finn Stedjan

Rapport kode: 979478

Opprettet: 05.08.2024

Utskrift: 03.09.2024



Agder Takstsenter AS

Foretaksnr.: 916127197

Adresse: Marnarveien 5159
4536 BJELLAND

E-post: finn@stedjan.no

Telefon: 90929938



Innledning

Tilstandsrapport for bygningen og dens avgrensninger

- Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter.
- Tilstandsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som den bygningssakkyndige har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte.
- Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke den bygningssakkyndiges ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt.
- Eier/ formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

Takrapporten

Takrapporten er spesifikk for sertifiserte bygningssakkyndige.

Rollen til den bygningssakkyndige

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Den bygningssakkyndige har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgiver virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av Byggforskserien Byggforvaltning februar 2017, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Rapportens struktur

- Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig i Tilstandsrapporten, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningssdeler).
- Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med P-799 (mai 2020) veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi.

Befaringen

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste detaljeringsnivå. I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving).
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikkakninger. Stikkakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller som er spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Tilleggsundersøkelser

- Piper og ildsteder. Den bygnings sakkyndige vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenning myndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en EI. takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.
- Arealmålinger utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvirenten ber om det.
- Verditakst er en tilleggstjeneste som kan leveres dersom rekvirenten ber om det.

Kunden/rekvirenten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør den bygnings sakkyndige kontaktes for ny befarings og oppdatering.

Eiers egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema skal kontrolleres av den bygnings sakkyndige. Eventuelle avvik fra gitte opplysninger i egenerklæringsskjemaet og forhold den bygnings sakkyndige har registrert skal kommenteres i rapporten. Ved dødsbo eller andre forhold som egenerklæringsskjema ikke foreligger, skal dette kommenteres.

Andre uttrykk og definisjoner

- Tilstandsgrad(TG):** Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå:** Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt:** Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger:** Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid:** Gjennomsnittlig teknisk levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom:** Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand:** Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se "Tilstandsgrader" under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell:** Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befarings ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktmålerutstyr:** Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Personvern

Den bygnings sakkyndige behandler enkelte personopplysninger om kunden som den bygnings sakkyndige trenger for å utarbeide rapporten.

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år. I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- manglende vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser. Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales. TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler som er tildekket med snø

Bygningssakkyndig - Finn Stedjan

Godkjenningsmerker / logoer

Medlem av

NITO



Premisser og forutsetninger

Premisser

- Rapporten er utarbeidet på bakgrunn av opplysninger gitt av eier, innhentede opplysninger hos teknisk etat i kommunen og tinglysingen.
 - Enkelte rom/ deler av rom i boligen er begrenset / ikke kontrollert grunnet manglende tilkomst/ lagret utstyr.
 - Det er ikke flyttet på møbler eller installasjoner.
 - Arealene måles etter NS 3940:2023. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsstidspunktet, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.
- Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstingeniør med medlemskap i Norsk Takst, og som følger det regelverk og de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for medlemmene.
- Det gjøres oppmerksom på at denne rapporten kun omfatter bygningens næringsarealer i kjeller og 1. etasje.
- Del av bygningen som omfatter leilighet (2. og 3. etasje) er vurdert i en egen rapport etter NS 3600:2018.

Konklusjon

Bygning 1

Eldre næringsbygg med areal fordelt over kjeller, 1.etasje, 2.etasje og 3.etasje. Bygningen inneholder næringsdel i det meste av kjeller, samt hele 1.etasje. I 2. og 3.etasje er det innredet leilighet som er opprustet betydelig senere år. Bygningen fremstår generelt med noen aldringstegn og bruksslitasje på bygningsdeler, men ut fra alder vurderes vedlikehold å være jevnlig utført. Det er i forbindelse med rapporten registrert noen avvik/merknader på utvendige bygningsdeler - i grove trekk slik:

Utvendig:

- svekkelser i treverk på noen kledningsbord - ytterkledning.
- noen vinduer i mur har kort avstand til grunn ut utsettes for økt fuktbelastning. Noen vinduer har råtedannelser.
- vinduer i trevegger har stedvis aldringstegn/slitasje og begrenset gjenværende brukstid.
- det ble registrert rustdannelser stedvis på takrennekroker.
- generelt behov for vedlikehold på utvendige fasader.

Innvendig:

- saltutslag på innvendige mur/betongvegger og stedvis på betonggulv - tegn på fuktvandring gjennom mur/betonggulv.
- et bodrom synes være brukt til røykerom og har omfattende sotansamlinger på overflater.
- ventilering av næringsarealet er med naturlig ventilasjon.
- ventilering av kjellerrom er begrenset og bør med fordel forbedres.
- stedvis mindre ujevnheter i gulvflate i 1.etasje
- toalettrom har begrenset avtrekk/ventilasjonsmuligheter ut over lufting med vindu, samt at det er slitasje etter bruk.

Forøvrig vises til det til beskrivelse, levetidsbetraktninger, vedlikeholdsintervaller, samt vurdering gitt under de respektive avsnitt og bygningsdeler.

Det er viktig at rapporten leses i sin helhet.

For spørsmål vedr. tilstandsrapporten så kan disse rettes til:
Takstingeniør Finn Stedjan - mob: 90929938

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Arild Wettre **Rekvirert dato:** 29.05.2024

Besiktigelse

Til stede: Arild Wettre **Besiktigelsesdato:** 13.06.2024
Finn Stedjan

Kommentarer

Eier var tilstede i begynnelsen av befaringen.

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
4219	50	42

Adresse: Nils Heglands veg 60 / 62, 4735 Evje**Kommune:** Evje Og Hornes

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Arild Wettre

Kommentarer til matrikelopplysninger

Eiendommen omfatter to adresser - en til næringsdel og en til leilighet i 2.og 3. etasje.

Dokumentkontroll

Blandt annet eiers egenerklærings skjema. Registrerte avvik fra eiers egenerklærings skjema kommenteres

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Tegninger		
Matrikelrapport		
Situasjonskart		
Reguleringsplan		

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²):	1106,9
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Kommunens kartdatabase

Tomtebeskrivelse

Tomt

Tomten ligger i flatt terreng og er opparbeidet med blant annet plen/gresslagt areal, samt ellers asfaltert areal. God adkomst til eiendom fra gate
Parkeringsareal er på egen grunn.

Bygninger på eiendommen

Bygning 1

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1920	1965	Tilbygg oppført i 1965.
	2013	Leilighet renoverert innvendig i 2013 (opplyst av eier) - denne er vurdert i egen rapport



Kombinert næringsbygg / boligbygg

Kommentar til bygning

Bygningen er et kombinert bygg med næringsdel i kjeller og 1.etasje og med leilighet for beboelse i 2.og 3.etasje.

Arealopplysninger - NS3940:2012 for Næringsbygg

Bygning 1

Arealskjema

Etasje	BTA (m ²)	BRA (m ²)
Kjeller		70
1.etasje		142
Sum:		212

Romfordeling - BRA

Etasje	Romtype
Kjeller	6 bodrom
1.etasje	Butikklokale, undersøkelsesrom, labratorie, gang, toalettrom, pauserom/kontor, trappegang til kjeller.

Bygningsbeskrivelse

Næringsdel - 1.etasje

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vurdere fallforhold ut fra bygningen, støttemurer. Plassering og alder på utvendige tanker og stikkledninger.

Beskrivelse

Bygningen ligger på en helt flat tomt i sentrum på Evje.

Tomtearealet er opparbeidet med blant annet asfalt og gress/plen, samt stedvis noe gruslagt overflate.

Tiltak / Konsekvens

Det meste av tomten har lite/ingen fall vekk fra muren.

Dette kan medføre at regnvann trekker ned i grunnen ved muren og kan utsette denne for økt fuktbelastning.

I kjellerrom er det registrert saltutslag på grunnmur og stedvis å betonggulv, noe som indikerer fuktvandring gjennom mur/gulv.

Mye vanntilslig langs grunnmuren og svekkelser i drenering kan bidra til at saltutslag kan øke i omfang.

Konsekvens av lite avrenning av overvann/regnvann fra grunnen rundt muren er at dette gir muren økt fuktbelastning, og økt risiko for fuktvandring inn i kjeller.

Generelt anbefales det at fallforhold rundt grunnmur er med fall 1:50 vekk fra muren i ca. 3 meters bredde ut fra muren.

Vann / avløp

Beskrivelse

Vannrør i næringsdelen er i hovedsak av kobber og av eldre dato. Eksakt alder er ikke kjent.

Avløpsrør er av plast og synes i stor grad å være skiftet senere år.

Det er kun synlige deler av røranlegg i næringsdelen som er besiktiget og vurdert på befaringen

Tiltak / Konsekvens

Vannrør har generelt oppnådd høy alder.

Rørene er vanskelig å kunne se slitasje på da denne stort sett oppstår innvendig i rørene.

Alderen og materialbruken på rørene tilsier at de har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid, og det gir økt risiko for at lekkasjer grunnet slitasje kan oppstå. Når og om slike lekkasjer vil oppstå er det vanskelig å kunne si noe nærmere om.

Synlige deler av avløpsrør synes å være skiftet senere år, og vurderes å være i normal god stand.

Konsekvenser av lekkasjer er at dette kan påføre andre konstruksjoner skader.

Levetider

Normal levetid for tynnveggene kobber 20 – 75 år.

Bilder



Rør av kobber - eldre dato.



Avløpsrør av plast - nyere dato

Grunnmur

Det skal normalt bare foretas visuell undersøkelse av grunnmuren. Spesielt må sprekk- og rissdannelser og eventuell avflassing av murpuss kommenteres. Sprekker/riss som er skråstilt vil ofte være en indikasjon på setningsskader. Vertikale og horisontale sprekker indikerer jordtrykk. Det skal også angis hvilken type materialer grunnmuren er bygget av (leca, plaststøpt betong, sparestein, tegl, osv.) dersom dette er mulig å fastslå.

Beskrivelse

Grunnmurer er av betong dels tykke natursteinsmurer.

Murene av naturstein er i følge eier fra opprinnelig byggeår. Grunnmurer av betong opplyses å være fra periode med tilbygging i 1965.

Vurdering / Avvik

TG 1

Synlige deler av grunnmur fremstår generelt med naturlig slitasje/elde. Betongmurer fremstår med enkelte mindre riss i utvendig muroverflate, uten at disse synes være særlig dype.

Det er også registrert enkelte mindre sprekkdannelser i betongfuger mellom naturstein.

Innvendig i kjellerrom er det også mindre riss i overflaten

Årsak til riss/mindre sprekkdannelser i muroverflater synes å kunne ha oppstått under tørking av betongen, og dermed av eldre dato.

Sprekkdannelser i betongfuger mellom naturstein skyldes normalt mindre bevegelser.

Tiltak / Konsekvens

Ingen umiddelbare tiltak vurderes å være nødvendig. Ved fremtidig utvendig fuktsikring anbefales det at sprekker/riss tettes.

Registrerte riss/mindre sprekkdannelser i muroverflater vurderes å ikke ha vesentlig negativ konsekvens ut over at de er synlige på overflaten (estetisk).

Bilder



Små riss i muroverflate - innvendig.



Mindre sprekker i betongfuger mellom naturstein.

Grunn og fundamenter

Det foretas kun visuell vurdering av byggegrunn og fundamenter. Grunnundersøkelse ikke foretatt. Visuelle observasjoner av sprekker og setninger bemerkes.

Beskrivelse

Byggegrunn er av løsmasser

Fundamentering vurderes å være dels tykke natursteinsmurer direkte på grunnen, samt stripefundament under grunnmur/murvegger av betong.

Vurdering / Avvik

TG 1

Det er ingen synlige symptomer på befaringstidspunktet at byggegrunnen under bygningen har vesentlige svekkelser.

Tiltak / Konsekvens

Det vurderes å ikke være nødvendig med umiddelbare tiltak i grunnen under bygningen, slik den fremstår på befaringen.

Drenering

Fuktsikring / drenering av grunnmur vurderes . Aldringsvekkelse av dreneringsrør vurderes. Det utføres visuelle observasjoner.

Beskrivelse

Drenering rundt bygningen er i følge eier fra byggeår, og det er ikke kjent om det er etablert drensledninger/ drensgrøft langs grunnmuren, eller om det er drenering direkte til grunnen. Det er også ukjent om det er etablert utvendig fuktsikring av grunnmuren, og eventuelt hvilken type dette er.

Vurdering / Avvik

TG 2

Med bakgrunn i registrerte saltutslag i flere av kjellerrommene, vurderes drenering å ha svekkelser som gjør at det dannes vannbelastning på muren og at fuktighet vandrer gjennom muren og inn i kjellerrom. Det dannes da saltutslag når vannet fordampes på innsiden av muren. I tillegg vurderes eventuell drenerings alder å være høy, og den har en redusert gjenværende brukstid før tiltak må gjøres.

Tiltak / Konsekvens

Det kan påregnes tiltak for redrenering rundt grunnmuren. Dette for å fjerne fuktbelastning på grunnmuren og dertilhørende fuktvandring gjennom mur og betonggulv.

Levetider

Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.
Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år

Yttervegg

Konstruksjon og fasader kontrolleres. Stikkprøver i treverk. Puss, fuger og drensspalter kontrolleres på vegger oppført av mur, betong og teglstein. Vurderinger av fasadene foretas fra bakkenivå.

Beskrivelse

Yttervegger er dels av reisverk med utvendig trekledning, samt dels av mur/betong med pussede overflater.

Treveggene er opprinnelige og fra 1920, mens betong/murveggene er fra tidspunkt for oppføring av tilbygg i 1965.

Vurdering / Avvik

TG 2

Trevegger:

Ytterkledning fremstår generelt med aldringstegn og stedvis med vedlikeholdsbehov.

Det er lite/ svært begrenset med lufting bak ytterkledningen, noe som kan bidra til at kledningen utsettes for økt fuktbelastning om vann kommer inn bak kledningen. Dette kan også gi skader på konstruksjoner bak kledningen. Det er noen steder også "lappet" inn kledningsbord der det tidligere har vært vindu.

Stedvis kort avstand fra betongtrapp til kledning, noe som kan gi økt fuktbelastning på kledning/bunnstokk i disse områdene.

Det ble enkelte steder registrert flekker med svekkelser i treverk i bunn av kledningen, noe som tilsier at fuktskader kan være under utvikling.

Årsak til registrerte avvik vurderes i hovedsak å være grunnet veggens/ kledningens alder.

Betongvegger/murvegger:

Betongvegger/murvegger fremstår på befaringen med normal værslitasje.

Det ble registrert enkelte mindre riss/ sprekkdannelse i utvendig veggoverflate, da spesielt i nærheten av vinduer.

Ellers vurderes synlige deler av betong/murvegger å ha normal god stand.

Tiltak / Konsekvens

Det anbefales jevnlig vedlikeholdstiltak på utvendig kledning og jevnlig ettersyn av murvegger/betongvegger. Enkelte utskiftninger av kledningsbord kan påregnes, da kledningen har slitasje/elde.

Konsekvens av eldre kledning og begynnelse til svekkelser i treverk er at utskiftninger kan påregnes.

Levetider

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Normal tid før maling av betong uten puss, malt er 8 - 16 år.

Normal tid før overflatebehandling av mur/forblending med overflatebehandling er 8 - 16 år.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.

Normal tid før reparasjon av lettklinker, porebetong er 20 - 60 år.

Bilder



Riss og mindre sprekkdannelser i utvendig betongveggfasader.



Slitasje på ytterkledning. Innlappet kledning i blendet vindusåpning.



Sprekkdannelse under vindusåpning.

Vinduer og ytterdører

Det utføres visuelle undersøkelser. Stikkprøver med hensyn til råteskader. Tilfeldig valgte vinduer og ytterdører kontrolleres ifm. åpne- og lukkemekanismer.

Beskrivelse

Vinduer er av tre og har isolerglass dels koblede glass.

Vinduene har varierende alder. Eier opplyser at store vinduer mot gate ble skiftet på 1980-tallet, og vinduene er med innbrudssikre glass.

Ytterdører er av tre.

Dør til tilbygd del av betong/mur er av stål.

Dørene har varierende alder.

Vurdering / Avvik

TG 2

Generelt fremstår vinduene med aldringstegn og slitasje utvendig, og det vil være behov for vedlikeholdstiltak.

Noen av vinduene i grunnmur/betongvegg har kort avstand til grunnen, noe som bidrar til økt fuktbelastning på vinduskarmer/rammer.

Det er på enkelte vinduer registrert flekker med mykt treverk, noe som kan være begynnelse til skadeutvikling i treverket.

Ytterdører fremstår generelt med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.

Dobbeldør til kjeller har en del slitasje og fuktmerker i bunnsvill, og merker etter opptrekk av fukt utvendig omramming /karmer.

Det ble på befaringen målt forhøyet fuktinnhold i treverket. Utvendig står gruslagt terreng i kontakt med bunnsvilla/nedre del av karmer.

Inngangsdør til butikklokale vurderes å være i normal god stand og med normal slitasje etter bruk.

Ståldør i murvegg fremstår med normal god stand.

Hovedinngangsdør til leilighet er av nyere dato og fremstår i normal god stand.

Tiltak / Konsekvens

Vedlikeholdstiltak på vinduer i næringsdelen må påregnes utført.

Det kan også påregnes noe utskiftninger av vinduer i årene fremover, da spesielt med tanke på vinduer i murvegger og nærmest grunnen.

Konsekvenser av lite vedlikehold er at vinduskarmer/rammer kan få skader, samt også omsluttende deler av vegger.

Vinduer med kort avstand til grunnen har stor risiko for utvikling av fuktskader grunnet fuktbelastningen de utsettes for.

Levetider

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før maling av trevindu, malt er 2 - 6 år.

Normal tid før maling av tredør, malt er 2 - 6 år.

Bilder



Slitasje på kjellerdør - forhøyet fuktverdi i bunnsvill/
nedre del av karm og utvendig omramming.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende Lasterampe - bakside

Visuell vurdering med hensyn til skader og innfesting og dimensjonering. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Vurdering og kontroll av rekkverk mht. stabilitet og høyder.

Beskrivelse

Det er montert en lasterampe med betongdekke langs del av bygningen.

Vurdering / Avvik

TG 2

Lasterampen har en høyde over grunnen på over 50 cm, og det er ikke montert rekkverk eller annen form for sikring mot fall fra rampen.

Dagens regelverk setter krav til sikring mot fall på alle terrasser/veranda/balkonger som har høyde over terreng på mer enn 50 cm.

Da rampen ble oppført var det ikke normalt at rekkverk ble montert på slike rekkverk, da de ble benyttet i forbindelse med butikkdrift, for mottak av varer.

Årsak til at rekkverk ikke er montert er at rampen ble utført slik da den ble bygget.

Tiltak / Konsekvens

For at avviket skal kunne lukkes må rekkverk monteres.

Konsekvens av rampen slik den fremstår uten rekkverk på befaringen er at det gir økt fare for fall og fallskader.

Levetider

Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.

Bilder



Balkongdekke uten rekkverk.

Yttertak Taktekkning

Beskrive type taktekkning. Visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser.

Beskrivelse

Taktekking er av taksteinprofilerte bølgeplater.

Taktekkingen ble i følge eier skiftet for ca. 20 år siden.

Taktekking på overbygg over kjellertrapp er av eldre dato, utan av nøyaktig alder er kjent.

Vurdering / Avvik

TG 2

Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå.

Tekkingen på hovedtaket fremstår med normal slitasje/elde, og stedvis er det registrert noe grønske på overflaten.

Tekkingen vurderes ellers å være i normal god stand, alder tatt i betraktning.

Taktekking over kjellertrapp har slitasje og har oppnådd høy alder.

Tekkingen har løs/utett avslutning mot murvegg.

Tekkingen kan på regnes å måtte skiftes.

Tiltak / Konsekvens

Jevnlig ettersyn og vedlikehold av taktekkingen av bølgeplater av metall anbefales utført.

Taktekking over tak over kjellertrapp bør vurderes skiftet / lagt på nytt.

Konsekvens av slitt og eldre taktekking er at det kan oppstå lekkasjer slik at underliggende konstruksjoner kan skades.

Levetider

Normal levetid for plastbelagte stålplater er 10 til 45 år.

Normal levetid for papptekking er 10 til 30 år.

Renner, nedløp og beslag

Beskriv materialvalg på renner, nedløp og beslag. Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skader, rust m. m.

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør er dels av stål og dels av plast. Rennenes alder er ikke kjent. Heldekkende pipehatt over utvendig del av pipen er av plastbelagt metall og synes å være av nyere dato.

Vurdering / Avvik

TG 1

Takrenner av metall fremstår med normal slitasje/elde. Nedløpsrør slipper takvann til rør i grunnen - hvor dette ledes videre er ikke kjent.

På eldste takrenner av plast er det registrert rustdannelser på rennekroker, samt at rennene har noe aldringstegn.

De eldste rennene har oppnådd slik alder at de vurderes å ha redusert gjenværende brukstid, selv om de ikke har unormal slitasje alder tatt i betraktning.

Nyeste takrenner vurderes å være i normal god stand.

Tiltak / Konsekvens

Takrennekroker og eldste takrenner kan på regnes å måtte skiftes i årene fremover.

Konsekvens av slitte takrenner og rustdannelser på rennekroker gir økt risiko for lekkasje fra rennene.

Levetider

Normalt tid for utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 – 30 år.

Normalt tid for utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 – 35 år.

Bilder



Rust på rennekroker

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje)

Tilfeldig valgte punkter (på tilgjengelige flater) undersøkes og fuktmåles. Risikokonstruksjoner vurderes (dvs. konstruksjonstyper som har høy skadefrekvens).

Beskrivelse

Kjeller under deler av 1.etasje.

I kjelleren er det betonggulv, synlige mur/betongvegger og etasjeskille av betong mot 1.etasje.

Vurdering / Avvik

TG 2

Kjelleren vurderes å ha begrenset utlufting/ventilering.

Det er i flere rom registrert saltutslag og fuktskjolder på gulvoverflater og nedre deler av murvegger, noe som tyder på fuktvandring gjennom grunnmuren og betonggulvet. Dette må sees i sammenheng med punkt Drenering.

Et kjellerrom har overflater med store mengder sot på alle overflater. Dette synes å ha blitt brukt til røyking av kjøtt i tidligere tider. Rommet står avlukket og ubrukt på befaringstidspunktet.

Eier opplyser at det vinterstid har blitt lagret store mengder snø etter skuffing på eiendommen, noe som gjør at det vil kunne trekke store mengder smeltevann ned i grunnen langs grunnmuren. Dette kan også påvirke fuktbelastningen på både grunnmur og betonggulv, og medvirke til fukttopptrekk fra grunnen slik at saltsutslag oppstår.

Årsak til svekket utlufting av kjellerrommene er at det ikke er etablert tilstrekkelig med lufteventiler eller annen form for ventilering av rommene.

Årsak til fuktvandring gjennom mur og betonggulv er mest sannsynlig grunnet svekkelser i drenering og høy fuktbelastning av grunnmuren.

Tiltak / Konsekvens

Det anbefales at lufting/ventilering av kjellerrom forbedres.

Saltutslag og fuktvandring gjennom mur/betonggulv må utbedres ved utvendige tiltak/drenering rundt grunnmuren.

Bilder



Fuktskjolder/saltutslag på mur/betonggulv



Fuktskjolder/saltutslag på mur/betonggulv.

Gulv på grunn Kjellergulv

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Beskrivelse

Gulv på grunn i kjeller er av betong.

Vurdering / Avvik

TG 2

Det er i flere rom registrert synlig saltutslag og fuktmerker på gulvflaten, da spesielt stedvis i overgang mellom betonggulv og grunnmur. Gulvflaten har mindre ujevnheter og litt høydeforskjell på overflater i kjellerrommene.

Tiltak / Konsekvens

Tiltak mot saltutslag og fuktmerker på gulvflaten vurderes å måtte gjøres utvendig ved utbedring av drenering.

Konsekvens av registrerte avvik er at det er fuktvandring inn i kjellerrommene som kan bidra til høy luftfuktighet. Dette kan videre medvirke til økt risiko for soppvekst på konstruksjoner/overflater.

Ujevnheter i gulvflater vurderes å ikke ha vesentlig betydning for bruken av rommene. Om disse skal utbedres må gulvflaten avrettes.

Toalettrom (ikke våtrom) Toalettrom - næringsdel

Ventilasjon på rommet kommenteres. Innredninger beskrives og vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Toalettrom har belegg på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling.

Det er montert klosett i rommet.

Ventilering av rommet er via lufting med vindu.

Oppvarming av rommet er med elektrisk panelovn.

Vurdering / Avvik

TG 2

Avtrekk fra rommet vurderes å være begrenset da det kun er utluftingsmulighet via vindu.

Ventileringen av rommet vurderes å være begrenset slik den fremstår, lite ventilering av toalettrom kan medvirke til blant annet luktutfordringer ved bruk av klosettet.

Rommet fremstår generelt med bruksslitasje.

Tiltak / Konsekvens

Jevnlige vedlikeholdstiltak anbefales utført.

For forbedring av ventileringen av klosettrommet vurderes det som nødvendig å etablere avtrekksvifte i rommet. Dette både for optimal luftskifte/ventilering, og for å eliminere eventuelle luktutfordringer.

Levetider

Normal tid for utskifting av vinylbelegg er 15 – 25 år.

Normal levetid for vannklosett 25 – 75 år.

Bilder



Klosettrom - naturlig avtrekk via vindu.

Innvendige overflater

Visuell observasjon av rom som ikke er beskrevet tidligere. Det beskrives kun overflater som har skader, feil eller avvik.

Beskrivelse

Innvendige overflater er i hovedsak med :

Gulvflater: beleg, laminat, fliser

Vegger: malte plater

Himlinger: malte plater, nedsenket systemhimling, trepanel

Vurdering / Avvik

TG 2

De innvendige overflatene i næringsdelen fremstår generelt med normal slitasje etter bruk.

Overflatene er pusset opp senere år og fremstår i normal god stand.

Eldste overflater i rommene vil ha behov for noe opprustning i årene fremover.

Det er stedvis registrert noen ujevnheter i de innvendige overflatene, da i de minst synlige og brukte rommene.

I kjeller er det et rom som tidligere opplyses å ha blitt benyttet til røyking av kjøtt. Dette rommet har de fleste overflater med store mengder sot, og det er lukt fra rommet.

For at rommet skal kunne benyttes uten sotbelastning må dette rengjøres.

Overflate/konstruksjon mot gang tilhørende leiligheten synes å ikke ha tilstrekkelig brannmotstand til å kunne være et brannskille. Om næringsdel og gang til leilighet skal tilhøre separate brannceller må utførelse /konstruksjonen dokumenteres nærmere.

Tiltak / Konsekvens

Om konstruksjoner mellom næringsdel og gang til leilighet skal være et brannskille må dette utbedres/ dokumenteres at kan være utformet slik det fremstår.

Konsekvenser av svekkelser i brannskiller er blant annet økt fare for brannsmitte mellom enheter ved en brann i bygningen.

Kjellerrom med overflater som har store mengder sot må rengjøres og luktsaneres.

Jevnlige vedlikeholdstiltak på innvendige overflater anbefales også utført.

Bilder



Kjellerrom med sot på overflater.



Kjellerrom med sot på overflater.

Etasjeskillere

Skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik vurderes og beskrives.

Beskrivelse

Etasjeskiller mellom kjeller og 1.etasje er av betong i næringsdel.

Vurdering / Avvik

TG 1

Det er i noen rom registrert mindre ujevnheter og skjevheter i gulvflate, uten at dette medfører noen uvesenlig ulempe for bruken av rommene.

Det må utføres målinger av høydeforskjeller på gulvflatene for å avdekke ujevnheter.

Det er på underside av etasjeskille av betong registrert mindre sprekkdannelser/ riss i overflaten i kjeller.

Årsak til registrert sprekkdannelse er ikke kjent, men kan tyde på å ha oppstått tidlig etter oppføring av konstruksjonen. Blant annet under tørkeperiode kan slike sprekkdannelser oppstå.

Bilder



Riss/mindre sprekkdannelse i underside - etasjeskille mellom kjeller og 1.etasje.

Innvendige trapper

Visuell observasjon spesielt i forhold til lysåpninger i trapp/rekkverk. Håndløper og rekkverkshøyder er også vurdert. Barnesikring vurderes.

Beskrivelse

Innvendig trapp mellom kjeller og 1.etasje er av betong.

Vurdering / Avvik

TG 3

Trappen har ikke rekkverk og det er heller ikke montert håndrekk på vegg i trappeløpet.

Dette gjør mer usikker i bruk og gir økt fare for fall.

Det er krav til sikring/rekkverk i trapper, og etter dagens krav skal det være både rekkverk og håndleder på veggen.

Selve trappen fremstår ellers med normal god stand.

Tiltak / Konsekvens

Rekkverk og håndrekk må monteres i trappen.

Konsekvenser av manglende rekkverk og håndrekk er at trappen blir mindre sikker i bruk, og gir økt fare for fall/fallskader.

Tilstandsgrad er valgt med bakgrunn i manglende rekkverk.

Bilder



Trapp mellom kjeller og 1.etasje

Oppvarming

Beskrivelse

Oppvarming av næringsdelen er med elektrisk oppvarming med panelovner i flere rom.

Tiltak / Konsekvens

Oppvarmingen oppleves som normal for slike næringsarealer og det vurderes å ikke være nødvendig med umiddelbare tiltak.

Radon

Sjekk dokumentasjon av evt. målinger og evt. gjennomførte tiltak.

Beskrivelse

Bygningen har en alder som gjør at den ikke er utført med radonsperre mot grunnen.

Vurdering / Avvik

TG 1

Eier opplyser at det i 2011 ble utført radonmåling i næringslokalet. Måleresultat viste 50 bq, noe som er under grenseverdier for iverksetting av tiltak.

Ifølge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad moderat til lav.

For at det skal kunne konstateres om det er radonverdier inne i lokalet som er over grenseverdier, må radonmåling utføres.

Radon er en radioaktiv, usynlig og luktfri gass om ikke oppdages på annen måte enn ved måling. Gassen ligger i grunnen og kan trekke opp mot overflaten ved endringer / rystelser i grunnen.

Tilstandsgrad er valgt med bakgrunn i at eier har utført radonmålinger under grenseverdier.

Tiltak / Konsekvens

Radonmåling opplyse så være utført i 2011, med måleresultat under grenseverdier. Om det skal ha nyere dokumentasjon på om det radon i bygningen må ny radonmåling utføres.

Elektrisk anlegg

Beskriv om den bygningsfaglige har elektrofaglig kompetanse eller ikke. Plassering av sikringsskap. Automat- eller skrusikringer. Antall kurser. Åpent eller skjult ledningsnett. Beskrive åpenbare feil, mangler og/eller avvik.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg er i følge eier oppgradert senere år.

Det er blant annet oppgradert sikringsskap til automatsikringer.

I følge kursoversikt i sikringsskap er det kursfordeling slik:

6 x 10A, 1x 15A, 8 x 16 A, 2 x 13 A.

Hovedsikring er på 50 A.

Eier opplyser at alle tiltak på det elektriske anlegget er utført av fagfolk - Evje Elektriske AS.

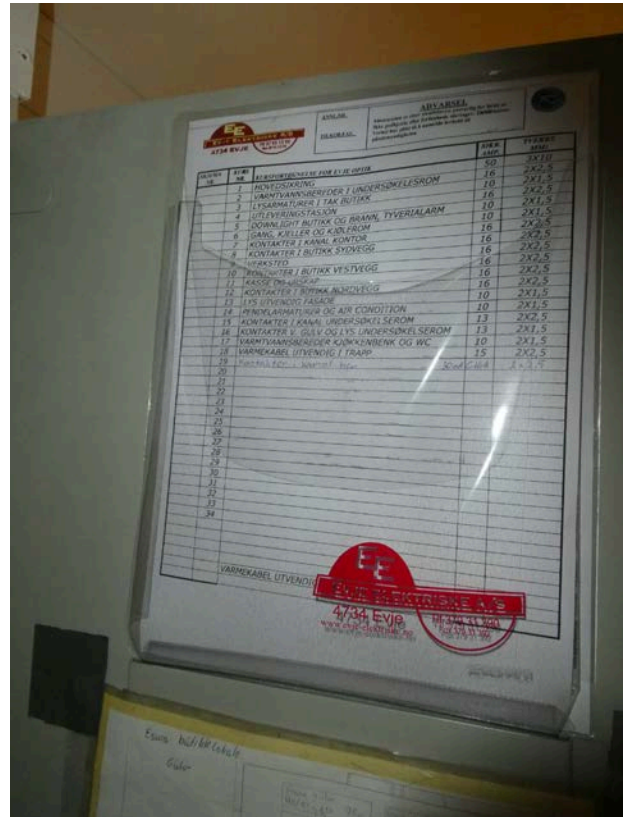
Det elektriske anlegget er ikke nærmere kontroll, da gjennomgang av dette må utføres av sertifisert elektrisinstallasjonsvirksomhet.

Det er ikke funnet full dokumentasjon på det elektriske anlegget på befaringen.

Bilder



Sikringsskap



Kursoversikt

Ventilasjon-anlegg

Beskrive anlegget. Vurdering av kapasitet, alder og tilstand.

Beskrivelse

Ventilering av næringslokalet synes å være med naturlig ventilasjon.

Det er ikke montert mekanisk avtrekk eller ventilasjonsanlegg i næringslokalene.

Tiltak / Konsekvens

Ventileringen av noen rom i næringdelen vurderes å være noe begrenset. Dette gjelder spesielt rom som kan utsettes for mye varmebelastning og personbelastning.

Blant annet kontorlokaler, labratorie og butikklokaler bør ha tilstrekkelig luftskifte, som da oppnås med mekanisk avtrekk/balansert ventilasjonsanlegg.

Konsekvens av begrenset ventilering i næringslokaler kan være svekket inn klima og arbeidsmiljø, økt fare for høy luftfuktighet og dermed fare for oppblomstring av eks. soppvekst, samt spredning av lukt mellom rommene.

Det bør etableres forbedret ventilering i næringslokalet, da med mekanisk avtrekk/balansert ventilasjonsanlegg allers helst med varmegjenvinning for god energisparing.

Branntekniske forhold

Vurdere rømningsvei, brannceller, slokkeutstyr osv. Etterspør dokumentasjon.

Beskrivelse

Brannlukkeutstyr er registrert i gang tilhørende leiligheten. I næringsdelen ble det ikke registrert synlig brannlukningsutstyr.

Næringsdelen skal i følge eier utgjøre en egen branncelle.

Det er registrert gjennomføringer i gang tilhørende leilighet og næringlokalet som synes å ikke være tett forskriftsmessig mot brannsmitte mellom gang og næringsdel, og som kan medvirke til at det ved en eventuell brannutvikling i den ene eller den andre delen vil kunne trekke røyk inn i tilstøtende lokaler.

Dør i samme veggen kan ikke sees å ha brannmotstand, og om veggen skal være et brannskille så må både vegg og dør ha tilstrekkelig motstand mot brann.

Det er ikke mottatt dokumentasjon på utførelsen av skillevegg mellom gang til leiligheten og næringsdelen.

Tiltak / Konsekvens

Det bør gjøres nærmere undersøkelser på om vegg mellom gang og næringsdel er brannskille, og eventuelt kunne fremskaffe dokumentasjon på utførelsen.

Bilder



Gjennomføring av elektriske ledninger i vegg mot næringsdel - sett fra gang til leiligheten. Dør har ikke brannmotstand.

Signatur





Signatur

BJELLAND - 03.09.2024

Sted - Dato

FINN STEDJAN

Tilstandsrapport

-  Leilighet (2 og 3 etasje)
-  Nils Heglands veg 60, 4735 EVJE
-  EVJE OG HORNNES kommune
-  # gnr. 50, bnr. 42

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 13.06.2024

Rapportdato: 03.09.2024

Oppdragsnr.: 20025-1476

Referansenummer: SF4953

Autorisert foretak: Agder Takstcenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Finn Stedjan



 AGDER
TAKSTENTER AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

AGDER TAKSTSENTER AS

Agder Takstsenter AS er et takstforetak som har base i kontorlokaler i Søgne i Kristiansand kommune.

Arbeidsområdet strekker seg over hele Agder, og det tilbys takseringstjenester innen de fleste områder.

Takstsenteret eies og drives av Finn Stedjan, som har lang og variert erfaring innen både byggebransje og taksering.

Alle våre takstingeniører er medlem av Norsk Takst, som er bransjeorganisasjonen for takstforetak i Norge.

Det stille strenge krav til kompetanse, etikk og etterutdanning som medlem i Norsk Takst, og ansatte i foretaket gjennomfører årlig pålagt etterutdanning.

Foretaket har sertifisering innen skade- og reklamasjonstaksering, tilstandsanalyse, energimerking, naturskadetaksering, landbrukstaksering og taksering av næringsseiendommer.

Rapportansvarlig

Finn Stedjan

finn@agder-takstsenter.no

909 29 938



Medlem av
NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet med beliggenhet i 2. og 3. etasje i kombinert næringsbygg/boligbygg.
Det er kun leilighetens innvendige konstruksjoner som er kontrollert i tråd med forskriftskrav, samt vinduer, ytterdører og balkong/veranda utvendig.
Adkomst til leiligheten via gang i 1. etasje.
Generelt fremstår leiligheten med normal bruksslitasje, dog med noen avvik i forhold til gjeldende forskrift og standard for omsetning av bolig.
Avvikene gjelder spesielt rekkverkshøyder i innvendige trapper, våtromsplater på vegger i bad, høydeforskjell på noen gulvflater, kjellerrom etc. For ytterligere merknader - se de respektive bygningsdeler under Konstruksjoner.
Det vurderes å være behov for noen tiltak, da spesielt innvendig i leiligheten for å oppfylle standardens krav.
Ellers anbefales det at det utføres jevnlig vedlikeholdstiltak.

Leilighet (2 og 3 etasje) - Byggeår: 1920

UTVENDIG

[Gå til side](#)

TAKKONSTRUKSJON

Takkonstruksjon er fra byggeår og av sperretak.
Taket har saltaksform.
Undertak er av trebord.
Loftet ble kontrollert fra loftsluken grunnet at det ikke er gangbart gulv, men kun åpen isolasjon.
Eier opplyser at det i tillegg til etterisolering med mineralullisolasjon, fortsatt ligger noe opprinnelig isolering med flis i takkonstruksjon mot 3. etasje.
Synlige deler av takkonstruksjon i kottrom og på kaldtloft viser ingen tegn til betydlige svekkelser/skader.

VINDUER OG YTTERDØRER

Vinduer i leiligheten i hovedsak av plast og har isolerglass.
Vinduer i 2. etasje er skiftet i forbindelse med renovering av etasjen.
Det er enkelte vinduer i 3. etasje som er av eldre dato og har enkle glass.
Hovedinngangsdør til leiligheten (til gang i 1. etasje) er av tre og har malt overflate. Døren er av nyere dato.
Balkongdør fra kjøkken til uteplass over tilbygg er av plast og er skiftet senere år.

VERANDA/TERRASSE

Veranda over tilbygd del av mur/betong utgjør uteplass for leiligheten med adkomst fra kjøkken i 2. etasje.
Verandadekket er tekket med papptekking.
Det er montert rekkverk av stål med flettverksnetting rundt verandaen. Rekkverket har høyde på 90 cm

INNVENDIG

[Gå til side](#)

INNVENDIGE OVERFLATER:

De innvendige overflatene i boligen er i grove trekk slik:
Gulvflater: Laminat/parkett, furugulv, belegg, teppe
Veggflater: Malte plater, trepanel
Himlinger: Malte plater, trepanel
De innvendige overflatene i leiligheten vurderes generelt å ha normal slitasje etter bruk.

ETASJESKILLERE

Etasjeskiller mellom 1. og 2. etasje er av trebjelkelag. Bjelkelaget opplyses å være lagt nytt senere tid.
Etasjeskiller mellom 2. og 3. etasje er også av trebjelkelag.
Det er utført måling av høydeforskjell på gulvflater i 2. og 3. etasje.
I 2. etasje er måling utført i stue og kjøkken. I 3. etasje er måling utført i et soverom og gang.

RADON

Eier opplyser at det er utført radonmåling i leiligheten i 2011. Måleresultat viste 48 bq som er under grenseverdi på 100 bq.

PIPE OG ILDSTED

Pipe er av murstein og har pussede log malte overflater. Det er tilknyttet vedovn til pipen i stue i 2. etasje.
Ifølge eier er pipen renoveret og det er montert nytt keramisk røykløp innvendig i pipen i 2013 i hele pipens lengde (både næringsdel og leilighet). I tillegg er opprinnelig pipestokk demontert til under takkonstruksjon på loft, og bygget opp på nytt til over tak.
Sotluke er montert i næringsdelen / butikkløpale. Det er kun synlige og tilgjengelige deler av pipen inne i leiligheten som er kontrollert i forbindelse med rapporten. Pipen videre nedover i underliggende etasjer er ikke kontrollert i forbindelse med leiligheten.

ROM UNDER TERRENG

Kjellerrom har betonggulv, vegger av naturstein og himling av trebord. Himlingen er utført med stubbeloftsutførelse.

INNVENDIGE TRAPPER

Innvendig trapp til kjeller er av betong.
Innvendig trapp fra gang i 1. etasje til leiligheten i 2. og 3. etasje er av tre.

INNVENDIGE DØRER

Innvendig dør til kjeller rom er av tre. Døren er av eldre dato
Innvendige dører i 2. etasje er av tre og har malt overflate.
Dører i 3. etasje er av tre og har malt overflate.
Dørene i denne etasjen er av noe eldre dato.

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD - 3.ETASJE

Badet har belegg på gulv med oppkant på vegg. Vegger har våtromsplater og det er malte plater i himling.

I rommet er det montert dusjkabinett, servant, klosett og avløp for vaskemaskin.

Avtrekk på rommet er via mekanisk avtrekksvifte i yttervegg. Tilluft fra tilstøtende rom via luftehull i dørbblad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkenet har laminat på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling.

Kjøkkeninnredning er av nyere dato og er av tre. Innredningen har malte overflater.

Ifølge eier er kjøkkenet renovert senere år. Kun liten del av kjøkkeninnredning er eldre dato.

Avtrekk fra kjøkkenet er via kjøkkenventilator over komfyr.

Det er montert komfyrvakt under ventilatoren

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

INNVENDIGE VANN-OG AVLØPSLEDNINGER

Vannrør i leiligheten er av plast og dels kobber. Kobberrør er registrert i kjellerrom. Rørene er av eldre dato.

Avløpsrør i leiligheten er av plast. Ifølge eier ble rørene skiftet i forbindelse med renovring av leiligheten.

VENTILASJON

Leilighetens hovedventilering er naturlig ventilasjon. Dette via åpning av vinduer og ventiler i yttervegger.

Ved normal bruk av leiligheten vurderes ventilasjonen/ventilasjonsmuligheter må være tilstrekkelig. Om det skulle vise seg at det er behov for ytterligere ventilering av rom anbefales det at flere lufteventiler monteres i ytterveggene.

VARMTVANNSTANK

Varmtvannstank er plassert i kjeller og er på 200 l. Berederen har produksjonsår 2009.

ELEKTRISK ANLEGG

Elektrisk anlegg er å variende alder.

Noen elektriske ledninger i kjeller er av eldre dato og flettverk utførelse. Noen brytere er også av eldre dato.

Ifølge eier er det gjort oppgraderinger på de elektriske anlegget i forbindelse med Renovring av leilighet i andre etasje.

BRANNTEKNISKE FORHOLD

Slokkeutstyr i leiligheten er brannslukkingsapparat.

Røykvarslere montert i flere rom i hver etasje.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

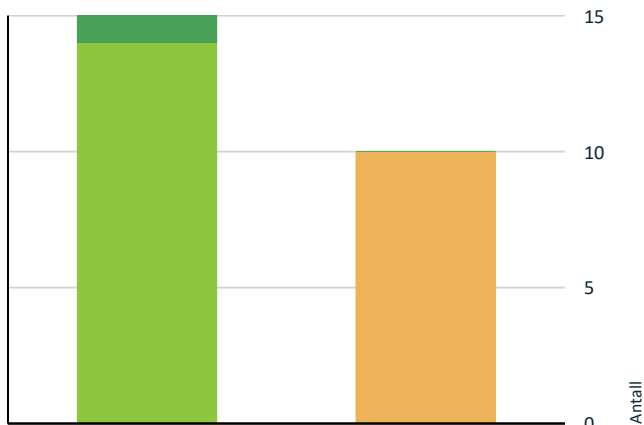
Leilighet (2 og 3 etasje)

- Det foreligger ikke tegninger

Eier opplyser at det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger av leiligheten. Dette på grunn av at bygningen er gammel.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- [! Innvendig > Innvendige dører](#) [Gå til side](#)
- [! Våtrom > 3.etasje > Bad > Overflater vegger og himling](#) [Gå til side](#)
- [! Våtrom > 3.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt](#) [Gå til side](#)
- [! Tekniske installasjoner > Vannledninger](#) [Gå til side](#)
- [! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank](#) [Gå til side](#)
- [! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg](#) [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om regulering/ tomt/ bebyggelse er innhentet fra kommunens bygningsarkiv.

Opplysninger om eiendommen er gitt av rekvirenten.

Oppdraget omfatter: Tilstandsrapport - Leilighet i 2.og 3.etasje.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet (2 og 3 etasje)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- [! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger](#) [Gå til side](#)
- [! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn](#) [Gå til side](#)
- [! Innvendig > Rom Under Terreng](#) [Gå til side](#)
- [! Innvendig > Innvendige trapper](#) [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET (2 OG 3 ETASJE)



Byggeår
1920

Kommentar

Eier opplyser byggeår mellom 1900 og 1920. Nøyaktig byggeår er ikke kjent. Byggeår for tilbygg opplyses å være ca 1965.

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt. Det er i følge eier utført omfattende opprustningsarbeider i leilighet i 2013.

Tilbygg / modernisering

2013	Modernisering	Nytt el-anlegg i 2.etasje.
2013	Modernisering	Nytt bjelkelag og gulvflater mot 1.etasje
2013	Modernisering	Oppgradert kjøkken inkl. ny kjøkkeninnredning.

UTVENDIG

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon er fra byggeår og av sperretak. Taket har saltaksform.

Undertak er av trebord.

Loftet ble kontrollert fra loftsluken grunnet at det ikke er gangbart gulv, men kun åpen isolasjon.

Eier opplyser at det i tillegg til etterisolering med mineralullisolasjon, fortsatt ligger noe opprinnelig isolering med flis i takkonstruksjon mot 3.etasje.

Synlige deler av takkonstruksjon i kottrom og på kaldtloft viser ingen tegn til betydlige svekkelser/skader.

Vinduer

Vinduer i leiligheten i hovedsak av plast og har isolerglass.

Vinduer i 2. etasje er skiftet i forbindelse med renovering av etasjen.

Det er enkelte vinduer i 3. etasje som er av eldre dato og har enkle glass.

Dører

Hovedinngangsdør til leiligheten (til gang i 1.etasje) er av tre og har malt overflate. Døren er av nyere dato.

Tilstandsrapport

Balkongdør fra kjøkken til uteplass over tilbygg er av plast og er skiftet senere år.
Dørene fremstår med normal god stand på befaringstidspunktet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda over tilbygd del av mur/betong utgjør uteplass for leiligheten med adkomst fra kjøkken i 2. etasje.
Verandadekket er tekket med papptekking.
Det er montert rekkverk av stål med flettverksnetting rundt verandaen. Rekkverket har høyde på 90 cm

Vurdering av avvik:

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

Rekkverket rundt verandaen har en høyde som er lavere enn dagens krav til rekkverk høyder som er på 1 m.

Årsak:

Rekkverket er montert i en tid da kravet til rekkverkshøyder var 90 cm, og var da i tråd med gjeldende regelverk.
Kravene er endret etter at rekkverket ble montert, og det er dermed lavere en dagens krav til rekkverkshøyder, som gjeldende standard tilsier er referansenivå for vurdering av rekkverk på veranda, terrasser og balkonger.

Konsekvens/tiltak

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

Selv om rekkverket er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyder er det ikke krav om at det må utbedres opp til dagens krav.
Ved et eventuelt fremtidig skifte av rekkverket kan høyden økes til 1 m.

Konsekvens:

Konsekvens av registrert rekkverkshøyde vurderes å være begrenset, men lavere rekkverk enn dagens krav kan likevel gi økt fare for fall.

INNENDIG

Overflater

De innvendige overflatene i boligen er i grove trekk slik:
Gulvflater: Laminat/parkett, furugulv, beleg, teppe
Veggflater: Malte plater, trepanel
Himlinger: Malte plater, trepanel
De innvendige overflatene i leiligheten vurderes generelt å ha normal slitasje etter bruk.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller mellom 1. og 2. etasje er av trebjelkelag. Bjelkelaget opplyses å være lagt nytt senere tid.
Etasjeskiller mellom 2. og 3. etasje er også av trebjelkelag.
Det er utført måling av høydeforskjell på gulvflater i 2. og 3. etasje.
I 2. etasje er måling utført i stue og kjøkken. I 3. etasje er måling utført i et soverom og gang.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er på steder hvor det er utført måling av høydeforskjell på gulvflater registrert forskjeller på mellom 15 og 30 mm gjennom hele rommet. Dette gjelder målinger utført i 3. etasje.

Høydeforskjellene vurderes å ikke ha annen innvirkning enn at de er der og kan være estetisk synlige. Bruken av rommene vurderes å ikke være vesentlig forringet.

Årsak:

Årsak til høydeforskjellene vurderes å være grunnet bygningens alder, og kan ha oppstått av belastning på bygningsdelene gjennom årene siden byggeår.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- 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.

De registrerte høydeforskjell vurderes å ikke ha vesentlig innvirkning på bruk av leiligheten. Ved en eventuell fremtidig opprustning kan gulvflater som har høydeforskjeller rettes opp.

Det vurderes å ikke være behov for umiddelbare tiltak, men for lukket avviket må tiltak utføres.

Konsekvens:

Det vurderes å ikke være vesentlige konsekvenser av registrert avvik selv om det er et avvik i forhold til gjeldende standard., og derfor ikke behov for umiddelbare tiltak.



Målt høydeforskjell på gulvflate.



Målt høydeforskjell på gulvflate.

TE 1 Radon

Eier opplyser at det er foretatt radonmåling i leiligheten i 2011. Måleresultat i leiligheten viste da 48 bq, noe som er under grenseverdi på 100 bq.

TE 1 Pipe og ildsted

Pipe er av murstein og har pussede log malte overflater. Det er tilknyttet vedovn til pipen i stue i 2. etasje.

Ifølge eier er pipen renoveret og det er montert nytt keramisk røykløp innvendig i pipen i 2013 i hele pipens lengde (både næringsdel og leilighet). I tillegg er opprinnelig pipestokk demontert til under takkonstruksjon på loft, og bygget opp på nytt til over tak.

Sotluke er montert i næringsdelen / butikklokale.

Det er kun synlige og tilgjengelige deler av pipen inne i leiligheten som er kontrollert i forbindelse med rapporten. Pipen videre nedover i underliggende etasjer er ikke kontrollert i forbindelse med leiligheten.

TE 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjellerrom har betonggulv, vegger av naturstein og himling av trebord. Himlingen er utført med stubbeloftsutførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er stedvis registrert merker etter saltutslag i betongfuger mellom naturstein på grunnmuren og stedvis på betonggulv.

Det er stedvis i kjellergulvet registrert sprekkeformasjoner. Dette synes å være av dato og årsak kan synes å være mindre bevegelser i grunnen under gulvet.

Betonggulvet har stedvis mindre ujevnheter og skjevheter, noe som ikke er unaturlig å registrere i bygninger av slik alder.

Årsak:

Årsak til registrerte avvik vurderes å være i hovedsak byggets alder og byggemåte.

Saltutslag skyldes normalt fuktvandring gjennom muren, og kan også være et symptom på at drenering / utvendig fuksikring rundt muren kan ha svekkelser.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det anbefales også at god lufting sikres i kjellerrommet
Sprekker i betong gulv anbefales fuget/tetthet

Konsekvens:

Konsekvens av begrenset lufting av kjellerrom under bakken er at det kan bli høy luftfuktighet i rommet som kan gi økt fuktinnhold i tilleggende konstruksjoner. Videre kan høy fuktighet i treverk gi økt fare for skadeutvikling.

Sprekker i gulvflaten vurderes å ikke ha vesentlig konsekvens ut over det estetiske.



Saltutslag - grunnmur



Sprekker i gulvflate

TE 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp til kjeller er av betong.

Innvendig trapp fra gang i 1.etasje til leiligheten i 2. og 3. etasje er av tre.

Vurdering av avvik:

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

Ved trapp til kjeller er det ikke montert rekkverk/håndløpere på vegger.

Trapp mellom 1. og 2. etasje er rekkverk på trappen 85 cm. Dette er lavere enn dagens krav på 90 cm.

Rekkverk rundt trappeåpning i 2.etasje er målt til 72 cm høyde. Dette er veldig lavt i forhold til dagens høydekrav til rekkverk, og gir økt fare for fall
Åpninger mellom spiler i rekkverket er målt til cirka 14 cm. Dette er større enn dagens krav til åpninger i rekkverk som er på cm.

Årsak:

Håndløper i kjellertrapp er ikke montert da trappen ble bygget.

Rekkverkshøyder som er lavere enn dagens krav er grunnet at trappen ble utført slik da den ble montert. Dette gjelder også lavt rekkverk rundt trappeåpning.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør monteres håndløpere på vegg i trappen ned til kjelleren, slik at trappen blir sikrest mulig i bruk.

Trapper mellom etasjene i leiligheten vurderes å ikke ha behov for umiddelbare tiltak, selv om de er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyder. Trappene er gamle og ble montert i en periode med andre krav til rekkverkshøyder og åpninger i rekkverk enn det er i dag.

Rekkverk rundt trappeåpning bør skiftes til høyere rekkverk, da det slik det fremstår er fare for fall.

Konsekvens:

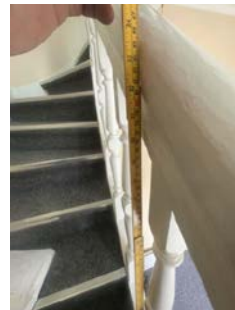
Konsekvens av manglende rekkverk/håndleder i kjellertrapp, samt rekkverk med lavere høyde enn dagens krav, er at det kan gi økt fare for fall. Dette gjelder også rekkverk rundt trappeåpning.

Videre at spesielt trapp til kjeller har redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

Tilstandsrapport



Ikke montert rekkverk/håndrekke i kjellertrapp



Rekkverkshøyde - interntapper i leiligheten.



Åpninger i rekkverk større enn 10 cm.



Rekkverk rundt trappeåpning i etasjeskiller - 72 cm

Innvendige dører

Innvendig dør til kjeller rom er av tre. Døren er av eldre dato
Innvendige dører i 2. etasje er av tre og har malt overflate.
Dører i 3. etasje er av tre og har malt overflate. Dørene i denne etasje er av noe eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Øg dør til kjellerrom er det registrert fuktighet/fuktmerker i nedre del av karmen. Dette kan gi ytterligere skadeutvikling.

Innvendig dører i 2. og 3. etasje vurderes å være i normal god stand.

Årsak:

Fuktighet i karmen/svill i kjellerdør skyldes opptrekk av fuktighet fra grunnen da treverket står i direkte kontakt med betonggulv. Hvis fuktighet får stå i treverk over lang tid vil dette kunne utvikle seg til fukt- og råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren til kjeller har behov for vedlikeholdstiltak. Det bør også gjøres tiltak for å hindre at fuktighet kan trekke fra grunnen og opp i dørkarmen

Konsekvens:

Kjellerdør vil kunne utvikle ytterligere fukt- og råteskader om treverket blir utsatt for langvarig og gjentakende fuktbelastning. Beskyttelse mot fuktopptrekk fra grunnen bør utføres.

Tilstandsrapport



Fuktmerker og fukt i treverk mot grunn - kjellerdør.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Badet har belegg på gulv med oppkant på vegg.

Vegger har våtromsplater og det er malte plater i himling.

I rommet er det montert dusjkabinett, servant, klosett og avløp for vaskemaskin.

Avtrekk på rommet er via mekanisk avtrekksvifte i yttervegg. Tilluft fra tilstøtende rom via luftehull i dørbled.

3. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har våtromsplater på vegger og malte plater i himling.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ikke montert metallbeslag i bunnen av våtromsplater. Dette gjelder i hele rommet, også i våtsoner hvor dette er spesielt viktig for å oppnå god vanntetting. Slike metallbeslag er en del av tetting i bunnen av platen, og er tiltenkt å forhindre at skader på platene oppstår, samt hindre vann i å kunne trekke viderer innover i veggen ved direkte vannbelastning på veggflatene. Det er også lite forsegling i bunn av platene.

Det er montert dusjkabinett i rommet på befaringstidspunktet, som beskytter platene mot direkte fuktbelastning. Om dette fjernes må tetting i bunn av platene utføres.

Årsak:

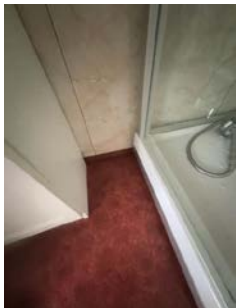
Årsak til manglende beslag i bunn av våtromsplater er at dette ikke er blitt montert da platene ble montert.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det anbefales at metallbeslag monteres i bunnen av våtromsplater, for å beskytte mot fuktopptak i enden av platene og slik at fuktskader ikke oppstår. Så lenge platene er beskyttet av dusjkabinett og ikke utsettes for direkte vannbelastning vurderes løsningen og kunne brukes. Hvis kabinettet skal fjernes må metallbeslag/vanntetting i bunn av platene monteres. Dette medfører normalt at platene på vegger må monteres på nytt.

Tilstandsrapport



Mangler beslag / forsegling i bunn av våtromsplater i våtsoner.

3.ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Badet har belegg på gulv med oppkant på vegg.

Fallforhold er målt fra dør til sluk med en måleavstand på ca. 1,2 m. Fall mot sluk er mål til 14 mm.

3.ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har belegg på gulvflate som tettesjikt i rommet. Tettesjikt på vegger er av våtromsplater.

Gulvsluk er av plast og plassert i nærheten av yttervegg. Avløp fra dusjkabinett er dirkte via rør ned i gulvflaten.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Beleggpoppkant rundt rørgjennomføring for avløp fra dusjkabinett har sprekkdannelse. Dette kan gi økt fare for lekkasjer rundt rørene ved vannutstrømning på gulvet.

Vannrør som er ført gjennom gulvflaten har tetting med silikonmasse, og ikke oppkant av belegget rundt røret.

Årsak:

Årsak til sprekkdannelse i beleggpoppkant synes å være grunnet at oppkanten er utført slik da gjennomføringen ble utført.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales tiltak for å øke høyde på oppkant rundt rørgjennomføringer i gulvflaten, samt sjekke nærmere om utettheter rundt gjennomføringene.

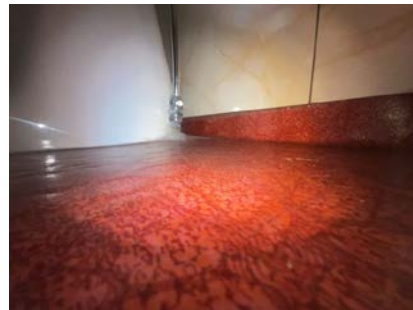
Konsekvens:

Konsekvens av svekkelser i tetting rundt rørgjennomføringer er at dette gir økt fare for lekkasjer. Videre kan lekkasje gi fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Sprekkdannelse/rift i beleggoppkant rundt avløpsrør i gulvflaten.



Rørgjennomføring med silikonmasse rundt.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert dusjkabinett, servant, og avløp/vannforsyning for vaskemaskin i rommet.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk på rommet er via elektrisk vifte i yttervegg, og med tilluft fra tilstøtende rom via luftehull i dørbildet

3. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6 %. Hulltaking er foretatt i skillevegg mellom soverom og bad.



Fuktmåling i skillevegg mot bad

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har laminat på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling.

Det opplyses være montert vannstopper under kjøkkeninnredning for avstengning av vanntilførsel ved lekkasje fra rør i kjøkkeninnredningen.

Kjøkkeninnredning er av nyere dato og er av tre. Innredningen har malte overflater.

Ifølge eier er kjøkkenet renoverert senere år. Kun liten del av kjøkkeninnredning er eldre dato.

Tilstandsrapport



Kjøkken



Kjøkkeninnredning - kun enkelte seksjoner er av eldre dato

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk fra kjøkkenet er via kjøkkenventilator over komfyr.
Det er montert komfyrvakt under ventilatoren



Avtrekk via ventilator over komfyr



Komfyrvakt er montert

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i leiligheten er av plast og dels kobber.
Kobberrør er registrert i kjellerrom. Rørene er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Det er på enkelte kobberrør i kjellerrom registrert irr på rørkoplingene.

Rør i kjelleren har oppnådd høy alder, og mer enn halvparten av forventet brukstid er overskredet. Kobberrør slites normalt fra innsiden og det er vanskelig å kunne kontrollere hvor slitt rørene er.

Årsak:

Årsak til irr på kobberrør og vurdert begrenset gjenværende brukstid for kobberrør er rørenes alder.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det kan ikke utelukkes at det må utføres utskiftninger av eldre kobberør i tilknytning til kjellerrom og leiligheten.

Konsekvens:

Konsekvens av eldre kobberør med ukjent slitasje er at det kan plutselig oppstå lekkasjer som kan påføre skader på tiliggende konstruksjoner.



Eldre kobberør i kjeller - irr på koblinger



Isolasjon rundt kobberør - ukjent om kan inneholde asbestmateriale

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i leiligheten er av plast. Ifølge eier ble rørene skiftet i forbindelse med renovering av leiligheten.



Avløpsrør av plast i kjellerrom

TG 1 Ventilasjon

Leilighetens hovedventilering er naturlig ventilasjon. Dette via åpning av vinduer og ventiler i yttervegger.

Ved normal bruk av leiligheten vurderes ventilasjonen/ventilasjonsmuligheter må være tilstrekkelig. Om det skulle vise seg at det er behov for ytterligere ventilering av rom anbefales det at flere lufterventiler monteres i ytterveggene.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank er plassert i kjeller og er på 200 l. Berederen har produksjonsår 2009.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannsberederen elektriske tilkobling er til stikkontakt. Regelverket tilsier fast tilkobling til denne type bereder.

Årsak:

Årsak er at den elektriske tilkoblingen av berederen er utført slik den fremstår da berederen ble montert.

Tilstandsrapport

Tiltak for fast tilkobling av berederen bør utføres.

Konsekvens:

Tilkobling av bereder med slik effekt og størrelse er at det kan gi økt fare for brannutvikling.



Størrelse , produksjonsår og effekt på bereder



Tilkobling til strøm via stikkontakt.

ⓘ 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 bygningsakkyndig 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.

Elektrisk anlegg er å variende alder.

Noen elektriske ledninger i kjeller er av eldre dato og flettverk utførelse. Noen brytere er også av eldre dato.

Ifølge eier er det gjort oppgraderinger på de elektriske anlegget i forbindelse med Renovering av leilighet i andre etasje.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2007

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Dokumentasjon i sikringskap er utstedt av Aurebekk Elektro AS.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja Det ble funnet dokumentasjon på utførte tiltak på det elektriske anlegget knyttet til leiligheten datert i 2007. Det er ikke kjent om det foreligger dokumentasjon på eventuelle tiltak etter dette tidspunktet.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det anbefales en gjennomgang av det elektriske anlegget grunnet at deler av anlegget er av eldre dato. Dette gjelder spesielt i kjeller. Eier opplyser at det er montert nytt elektrisk anlegg i deler av leiligheten da 2.etasje ble renoveret.



Delvis eldre elektriske anlegg i kjeller.

TGO Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Slokkeutstyr i leiligheten er brannslukkingsapparat.

Røykvarslere montert i flere rom i hver etasje.

1. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

2. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

3. Er det skader på røykvarslere?

Nei

4. Er det mangler for brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Tilstandsrapport



Røykvarsler



Røykvarseler



Brannslukkingsutstyr

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

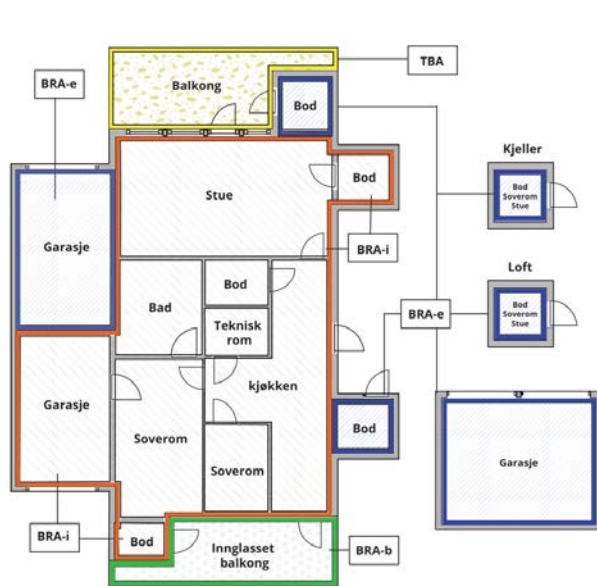
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

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 bygningsskonstruksjoner 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 branncelleinddeling

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 bygningssakkyndige 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

Leilighet (2 og 3 etasje)

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3.etasje	38			38	
2. Etasje	79			79	
1. Etasje	5			5	
Kjeller					
SUM	122				
SUM BRA	122				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.etasje	Soverom , Soverom 2, Gang , Bad , Kott , Kott 2, Kott 3		
2. Etasje	Kjøkken , Stue , Stue 2, Gang		
1. Etasje	Gang med trapp til 2.etg		
Kjeller		Bod / uinnredet kjellerrom.	

Kommentar

I kjeller er det et kjellerrom som har gulvplate på cirka 20 kvadrat. Rom høyde i dette rommet er varierende mellom 1,86 og 1,90 m. Arealet vurderes som ikke mål verdig er ikke medregnet i areal oppstillingen over.

I 1. etasje er det medregnet adkomst/gang med trapp opp til leiligheten som internt bruksareal (BRA-i)

I 2. etasje er alle rom med regnet i leilighetens interne bruksareal (BRA-i).

I 3. etasje er alle rom medregnet i leilighetens interne bruksareal (BRA-i). Kottrom i 3.etasjen er ikke målverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Eier opplyser at det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger av leiligheten. Dette på grunn av at bygningen er gammel.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Fra gang i 1.etasje som er adkomst for leiligheten er det også dør inn til butikkdel. Denne døren har ikke brannmotstand. I 1.etasje synes veggskille mellom gang til leilighet og butikkdel ikke utført som brannskille. Det er også registrert utette gjennomføringer av strømkabler i skillevegg mot næringsdel.

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)
Leilighet (2 og 3 etasje)	120	2

Kommentar

Leilighet (2 og 3 etasje)

I kjeller er det et kjellerrom som tilhører leiligheten. Rommet har varierende høyde mellom 1,86 og 1,90 cm. Rommet vurderes å ikke være mål og ikke medregnet arealoppstillingen.

I 1. etasje er gang for adkomst til leiligheten med regnet i leilighetens areal. Rommet er tatt med som del av primær arealet.

I 2. etasje er alle rom unntatt bodrom under trapp til loft medregnet i leilighetens primær del.

Bodrom er medregnet i leilighetens sekundær del

I 3. etasje er alle rom med regnet i leilighetens primær del. Kottrom i etasjen er ikke målverdige.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.6.2024	Finn Stedjan	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4219 EVJE OG HORNNES	50	42		0	1106.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Nils Heglands veg 60							
Hjemmelshaver Wettre Arild							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Evje er et større bygd i nedre del av Setesdal, og er gjennomfartsvei for all trafikk som skal videre opp Setesdalen. Området har senere år vært under utbygging både når det gjelder næring, og det utvikles blant annet flere sentrumsbygninger som inneholder butikker/næringsvirksomhet. Evje viser også en positiv utvikling når det gjelder næringsutvikling og i å skape nye arbeidsplasser. Skoler og barnehager i gangavstand fra sentrum. En kjøretur på ca. 1 time fra Evje så når man både Kristiansand, Brokke, Åseral, Arendal mm.

Adkomstvei

Avkjørsel og tilkomst til eiendommen direkte fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

REGULERINGSPLAN:

Planidentifikasjon: 201115
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Plannavn: Områdeplan Evje sentrum
Planbestemmelse: Planbestemmelser både kart og tekst
Ikrafttredelsesdato: 24.01.2013
Arealformål: Bolig/forretning/kontor
Feltbetegnelse: B/F/K5

Om tomten

Tomt med beliggenhet i flatt terreng i sentrum av Evje. Tomtearealet er opparbeidet med blant annet plen, busker, trær, asfaltert parkeringsareal/adkomst mm. Tomten ligger i sentrum og grenser mot hovedvei gjennom sentrum av Evje. Utsikt over omkringliggende bebyggelse/butikker i sentrum.

Tinglyste/andre forhold

Hjemmelsopplysninger er kontrollert hos Ambita
Det er ingen tinglyste forhold som har innvirket på takstverdien.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
600 000	1995

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplan			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Matrikkelrapport			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, og betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

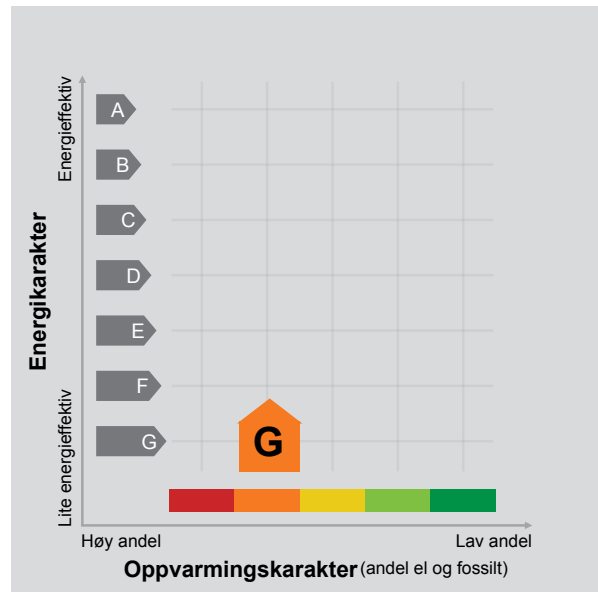
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SF4953>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST

Adresse	Nils Heglands veg 62
Postnummer	4735
Sted	EVJE
Kommunenavn	Evje og Hornnes
Gårdsnummer	50
Bruksnummer	42
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	167789129
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2024-26066
Dato	17.09.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.


Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Vask med fulle maskiner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Montering tetningslister**
- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.


Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1920
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	122
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Mekanisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen


Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 2: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Brukertiltak

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kranner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

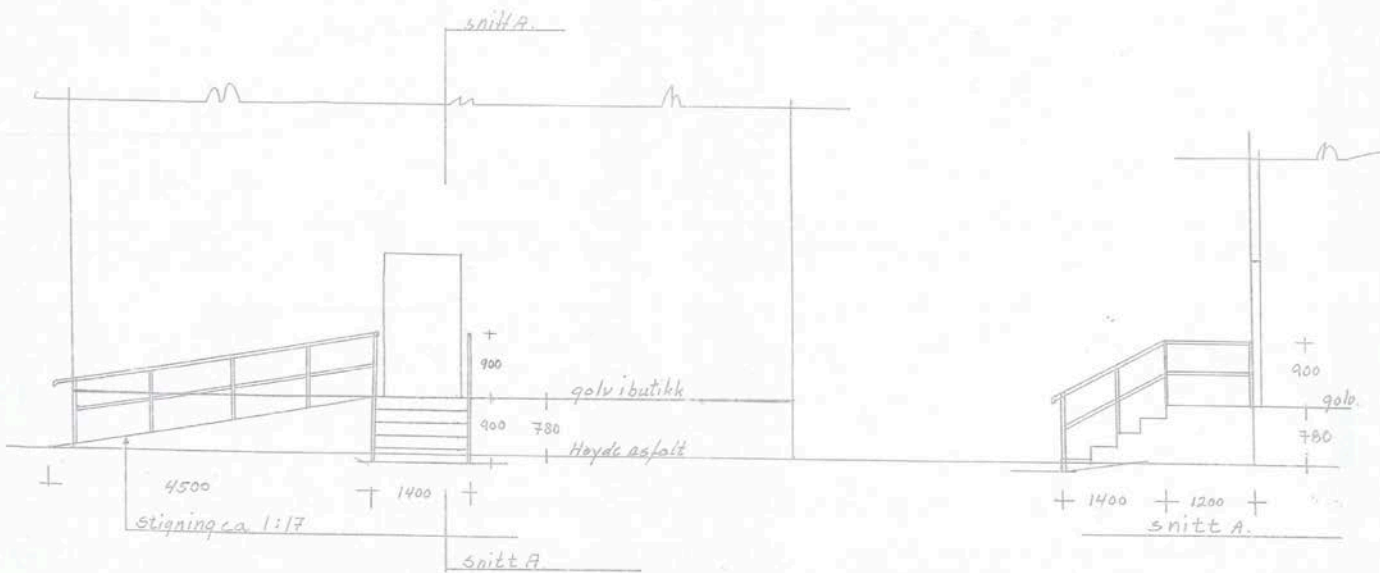
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

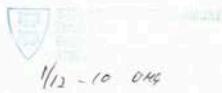
Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.



TRAPP OG RAMPE I BETONG - VARMEKABLER
REKKEVERK I SMJERN



Data	11/11/10	Konstr./Tegnet	K.T.	Godkjent	Målestokk	1:50	Wettre 4/3
							Wils Hegglandere i
							Erstatning for
							Erstattet av:
Ny trapp/rampe hos Wettre 4/3							Evi. Bygg 4/3
Byggesetning: 1/12							K.T.
Br.nr 50 bna.nr 4/3							

17% 1:6
8% 1:12

	Evje og Hornnes kommune	Utskriftsdato: 17.09.2024
	Org.nr.: 964 966 109 Telefon: 37 93 23 00 E-post: post@e-h.kommune.no	

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	42	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Nils Heglands veg 60, 4735 EVJE								

Ferdigattest / Midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Det foreligger ferdigattest:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Det foreligger midlertidig brukstillatelse:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentarar:	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 UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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

Forvaltning

Arild Wettre

Tingbergvn 41
4735 EVJE

Vår ref:
2010/433 – 4

Saksbeh:
Olav Morten Hegglund, ☎ 37 93 23 34
E-post: oheggland@e-h.kommune.no

Arkivkode:
50/42

Dato:
01.12.2010

Søknad om tiltak. Trapp m/rampe m.m. Gnr. 50 bnr. 42. etter plan- og bygningsloven § 20-2.

SAKSOPPLYSNINGER

Søknad datert 12.11.2010 om oppføring av ny trapp med rapo og rampe.

Byggested: Gnr 50, bnr 42, Nils Heglandsvei, 4735 EVJE
Tiltakshaver: Arild Wettre, Tingbergvn. 41, 4735 Evje,

- Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i hht. plan- og bygningslovens § 21-3. Det er ikke innkommet bemerkninger til saken.
- Vilkårene for å behandle saken i hht. plan- og bygningslovens § 20-2 er etterkommet.

BYGNINGSMYNDIGHETENS KOMMENTAR

Søknaden er gjennomgått og funnet i orden. Byggemeldingsgebyr kr. 550,- betales Evje og Hornnes kommune, jfr. § 33-1 i plan og bygningsloven. Bankgiro vil bli tilsendt. Vi gjør oppmerksom på at det er tiltakshavers ansvar å sørge for at arbeidet blir utført i samsvar med gjeldende lover og regler.

Merknader:

Dispensasjon fra midlertidig forbud mot tiltak Evje Sentrum er gitt av Plan- og Bygningsrådet

Postadresse:
Postboks 85
4733 Evje

Telefon: 37 93 23 00
Telefaks: 37 93 23 48

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

i møte den 26.11.2010

Det må være rekkverk/håndlist på begge sider, jfr. TEK § 7-17.

Generelle bestemmelser

- Er ikke arbeidet igangsatt innen 3 år etter at meldingen er sendt kommunen, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningslovens § 96.
- Tiltakshaver må varsle kommunen når arbeidet igangsettes og når det er ferdig.
- Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens § 15 og forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremsettes skriftlig innen 3 uker etter at vedtak er fattet.

Med hilsen

Olav Morten Heggland
Olav Morten Heggland
ingeniør



Evje og Hornnes kommune

Internett: www.e-h.kommune.no

Arkiv: 50/42
Saksmappe: :2010/433 -2
Saksbehandler: :OMH
Dato: 17.11.2010

Saksframlegg

Evje og Hornnes kommune

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
83/10	Plan- og Bygningsrådet	26.11.2010

Søknad om dispensasjon fra planlovens § 13-1, midlertidig forbud mot tiltak for gnr. 50, bnr. 42, i Evje Sentrum. Forretning Wettre A/S.

Rådmannens forslag til vedtak:

Dispensasjonssøknaden vurderes av Plan- og Bygningsrådet.

Saksprotokoll i Plan- og Bygningsrådet - 26.11.2010

Behandling:

Dreng Homme (Ap) foreslo følgende:

Plan- og bygningsrådet gir dispensasjon i medhold av Planloven § 13 – 1 til å bygge ny trapp og rampe på gnr. 50 bnr 42, som omsøkt.

D. Hommes forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Plan- og bygningsrådet gir dispensasjon i medhold av Planloven § 13 – 1 til å bygge ny trapp og rampe på gnr. 50 bnr 42, som omsøkt.

Saksutredning

Sammendrag/ konklusjon

Dispensasjonssøknaden vurderes av Plan- og Bygningsrådet.

Bakgrunn for saken

Med bakgrunn i vedtaket i Plan- og Bygningsrådet den 26.02.2010 om midlertidig forbud mot endring av eiendom, fremmes nå søknad om dispensasjon til ny trapp og rampe på gnr. 50 bnr. 42. Forretning Wettre A/S.

Formelt grunnlag

Postadresse:
Ejemoen
4735 Evje

Telefon: 37 93 23 00
Telefaks: 37 93 23 90
E-post: post@e-h.kommune.no

Bankgiro: 2901 07 40 264
Org.nr: 964 966 109

Planloven § 13-1. Midlertidig forbud mot tiltak.

Finner kommunen eller vedkommende myndighet at et område bør undergis ny planlegging, kan den bestemme at oppretting og endring av eiendom eller tiltak etter § 1-6 og andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet, ikke kan settes i gang før planspørsmålet er endelig avgjort.

Kommunen kan samtykke i at tiltak som er nevnt i første ledd blir gjennomført hvis det etter kommunens skjønn ikke vil vanskeliggjøre planleggingen.

Gjelder den påtenkte planen areal for omforming og fornyelse med hensynssone for særlige samarbeids- eller eierformer, jf. §§ 11-8 bokstav e og 12-6, kan kommunen også bestemme at grunneier eller rettighetshaver ikke uten samtykke fra kommunen kan råde rettslig over eiendom på en måte som kan vanskeliggjøre eller fordyre gjennomføringen av planen. Kommunen skal la slikt vedtak tinglyse på de berørte eiendommer.

I kraft 1 juli 2009, se § 34-1.

Det er foretatt nabovarsel, ingen merknader er innkommet.

Vurderinger og konsekvenser

Arild Wettre søker om å bygge ny trapp og rampe for inngang til butikken. Det er i dag kun trapp. Høydeforskjellen mellom asfalt og gulv er 78 cm.

Det ønskes å tilpasse rampen til fasadelengden på bygget. Rampen blir da 4,5 meter lang. Stigningen blir 1: 6 (17 %).

Kravene er i TEK § 7-17 stigning 1: 20 (5%). Dersom kravet til stigning skulle overholdes her, måtte rampen gå 11,1 meter langs den andre veggen.

Med høydeforskjell på 0,78 meter blir rampen 15,6 meter lang med stigning 1: 20.

Tiltakshaver ønsker av praktiske årsaker ikke å gå lengre enn fasaden med rampen.

Etter saksbehandlers vurdering blir situasjonen adskillig bedre enn dagens situasjon med den omsøkte rampen.

Trapp og rampen er tenkt utført i betong og med steinforblending og rekkverk i smijern, for å tilpasses byggestilen på bygningen.

Det legges varmekabel i betongen.

Det må være rekkverk/håndlist på begge sider, jfr. TEK § 7-17

Når det gjelder vurdering av dispensasjonssøknaden fra Midlertidig forbud mot tiltak, har ikke saksbehandler forutsetning for å vurdere dette.

Saksbehandler har ikke deltatt i Plansmie/Reguleringsplanarbeidet, og kjenner ikke planforutsetningene her.

Plan- og bygningsrådet har deltatt i denne prosessen, så det forutsettes at de kan vurdere om dette omsøkte tiltaket kan vanskeliggjøre planarbeidet i Evje Sentrum.

Evje, 01.12.2010

Rådmann

Vedlegg:

1. Søknad
2. Foto
3. Nabovarsel
4. Tegning
5. TEK
6. Plan- og Bygningsråd sak 6/10

Andre dokumenter i saken:



Evje og Hornnes kommune

Internett: www.e-h.kommune.no

Arkiv: 50/117
Saksmappe: :2010/178 -2
Saksbehandler: :OMH
Dato: 02.06.2010

Saksframlegg

Evje og Hornnes kommune

Utv.saknr	Utvalg	Møtedato
39/10	Plan- og Bygningsrådet	25.06.2010

Søknad om dispensasjon fra planlovens § 13-1, midlertidig forbud mot tiltak for gnr. 50, bnr.117, i Evje Sentrum.Evje og Hornnes Sparebank.

Rådmannens forslag til vedtak:

Plan og bygningsrådet gir dispensasjon fra planlovens § 13-1 til behandling av søknad om tiltak på gnr. 50, bnr. 117, i Evje sentrum.

Saksprotokoll i Plan- og Bygningsrådet - 25.06.2010

Behandling:

Rådmannens tilråding ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Plan og bygningsrådet gir dispensasjon fra planlovens § 13-1 til behandling av søknad om tiltak på gnr. 50, bnr. 117, i Evje sentrum.

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Med bakgrunn i vedtaket i Plan- og Bygningsrådet den 26.02.2010 om midlertidig forbud mot deling, fremmes nå søknad om dispensasjon til innvendige ombyggingsarbeider og fasadeendring på gnr. 50, bnr. 117, Evje og Hornnes Sparebank i Evje Sentrum.

Formelt grunnlag

Planloven § 13-1.Midlertidig forbud mot tiltak.

Finner kommunen eller vedkommende myndighet at et område bør undergis ny planlegging, kan den bestemme at oppretting og endring av eiendom eller tiltak etter § 1-6 og andre tiltak

Postadresse:
Ejemoen
4735 Evje

Telefon: 37 93 23 00
Telefaks: 37 93 23 90
E-post : post@e-h.kommune.no

Bankgiro: 2901 07 40 264
Org.nr: 964 966 109

som kan vanskeliggjøre planarbeidet, ikke kan settes i gang før planspørsmålet er endelig avgjort.

Kommunen kan samtykke i at tiltak som er nevnt i første ledd blir gjennomført hvis det etter kommunens skjønn ikke vil vanskeliggjøre planleggingen.

Gjelder den påtenkte planen areal for omforming og fornyelse med hensynssone for særlige samarbeids- eller eierformer, jf. §§ 11-8 bokstav e og 12-6, kan kommunen også bestemme at grunneier eller rettighetshaver ikke uten samtykke fra kommunen kan råde rettslig over eiendom på en måte som kan vanskeliggjøre eller fordyre gjennomføringen av planen. Kommunen skal la slikt vedtak tinglyse på de berørte eiendommer.

I kraft 1 juli 2009, se § 34-1.

Vurderinger og konsekvenser

Planloven sier at kommunen kan samtykke i tiltak hvis det etter kommunens skjønn ikke vanskeliggjør planleggingen. Det er Plan og bygningsrådet som gir dispensasjon i slike saker. Dette er ikke en godkjenning av selve byggesaken, men søknad om dispensasjon slik at byggesøknaden kan behandles nå og ikke må utsettes i påvente av reguleringsplanen for Evje sentrum.

Søknaden gjelder innvendig ombygging og fasadeendring.

Tiltaket er ikke i strid med verken reguleringsplanen for Evje sentrum eller føringene fra Plansmia til utarbeidelse av ny reguleringsplan.

Området er i dag regulert til Forretninger, kontorer m.v. og vil i forhold til føringene i Plansmia også i framtida bli regulert til dette formålet.

Rådmannen mener derfor at det kan gis dispensasjon slik at tiltaket kan behandles i kommunen. Dersom det gis dispensasjon, vil søknad om tiltak behandles som en vanlig byggesak i kommunen.

Evje, 06.07.2010

Rådmann

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad
2. Søknad
3. Situasjonsplan
4. Søknad om ansvarsrett
5. Tegninger

Andre dokumenter i saken:



Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

Utskriftsdato: 16.09.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Evje og Hornnes kommune

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	42	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nils Heglands veg 60, 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	4 230,01 kr
Feiing	481,25 kr
Renovasjon	4 010,00 kr
Vann	2 433,99 kr
Sum	11 155,25 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	17 m3	19,69 kr	1/1	0 %	334,69 kr	251,02 kr
Abonnem.gebyr avløp	1 stk	4 230,00 kr	1/1	0 %	4 230,00 kr	3 172,50 kr
Å konto avløp	17 m3	34,31 kr	1/1	0 %	583,31 kr	437,48 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	11 801,00 kr	8 964,00 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

Utskriftsdato: 16.09.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Evje og Hornnes kommune

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	42	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nils Heglands veg 60, 4735 EVJE								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
64129945	986	17.10.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	16

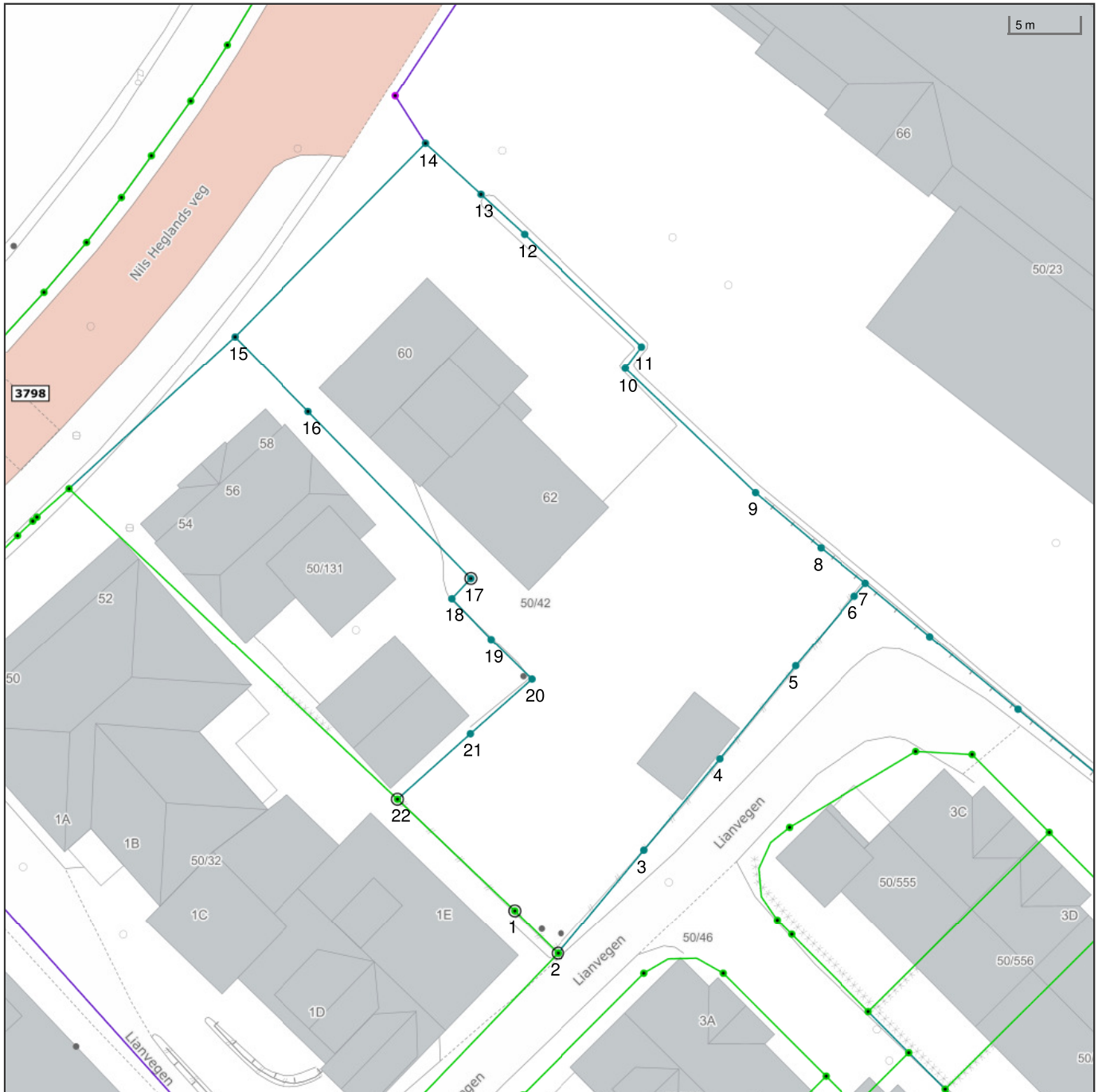
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Eiendomskart for eiendom 4219 - 50/42//



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 106,90 m ²	Arealmerknad	
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord 6494673,21 Øst 430690,99

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6494647,39	430687,93	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,53	
2	6494644,28	430690,97	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,35	
3	6494651,55	430697,25	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	9,61	
4	6494657,94	430702,78	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	8,45	
5	6494664,47	430708,3	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	8,55	
6	6494669,38	430712,61	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	6,53	
7	6494670,28	430713,41	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	1,20	
8	6494672,86	430710,26	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	4,07	
9	6494676,87	430705,66	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	6,10	
10	6494685,89	430696,54	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	12,83	
11	6494687,41	430697,72	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	1,92	
12	6494695,57	430689,49	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	11,59	
13	6494698,47	430686,43	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	4,22	
14	6494702,17	430682,54	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,37	
15	6494688,64	430668,68	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,37	
16	6494683,2	430673,83	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,49	
17	6494671,13	430685,22	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,60	
18	6494669,71	430683,84	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	1,98	
19	6494666,75	430686,59	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	4,04	
20	6494663,85	430689,45	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	4,07	
21	6494660,04	430684,99	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	5,87	
22	6494655,48	430679,71	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,98	



Grunnkart

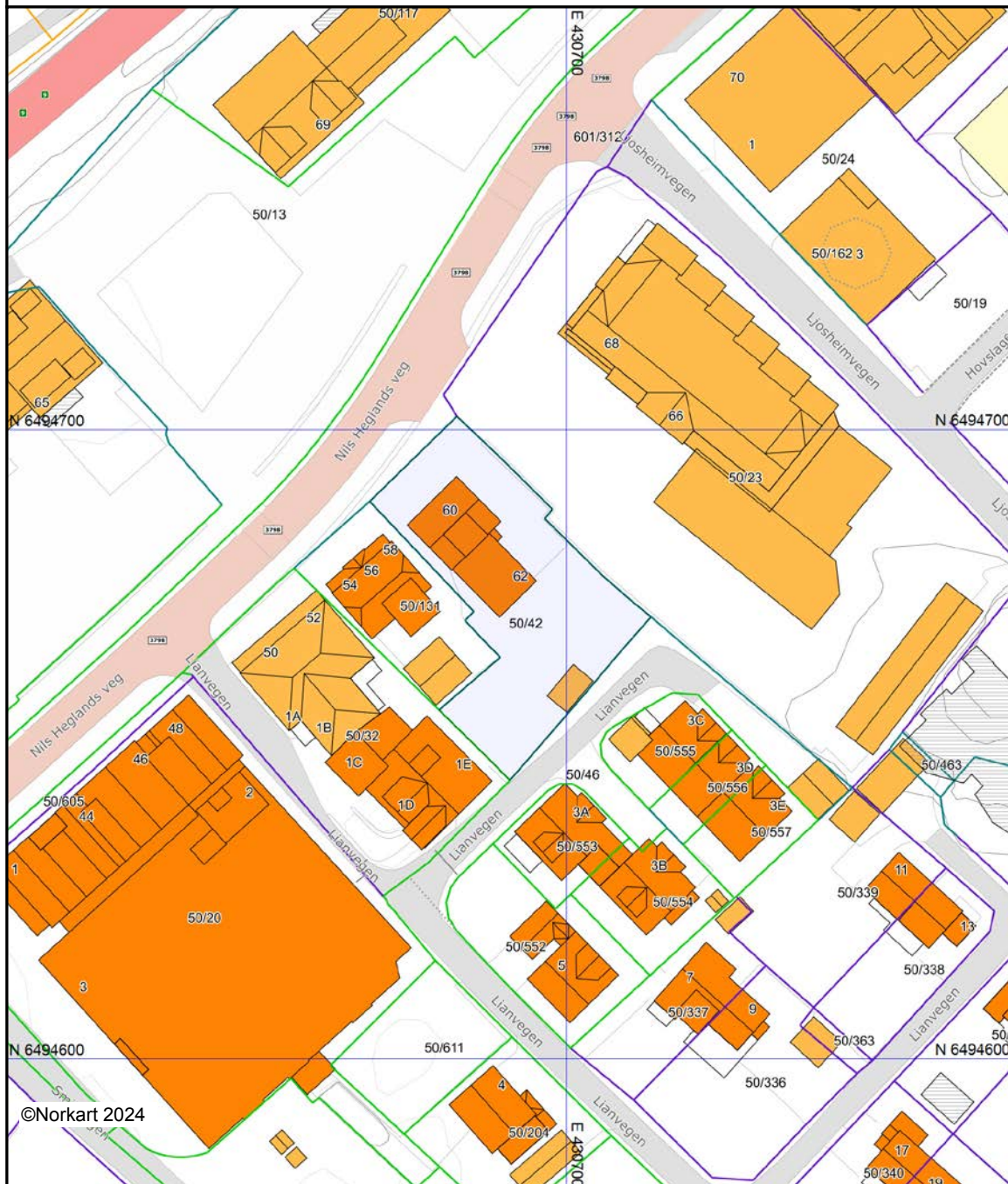
Eiendom: 50/42
Adresse: Nils Heglands veg 60
Dato: 16.09.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

vje og Hornnes kommun

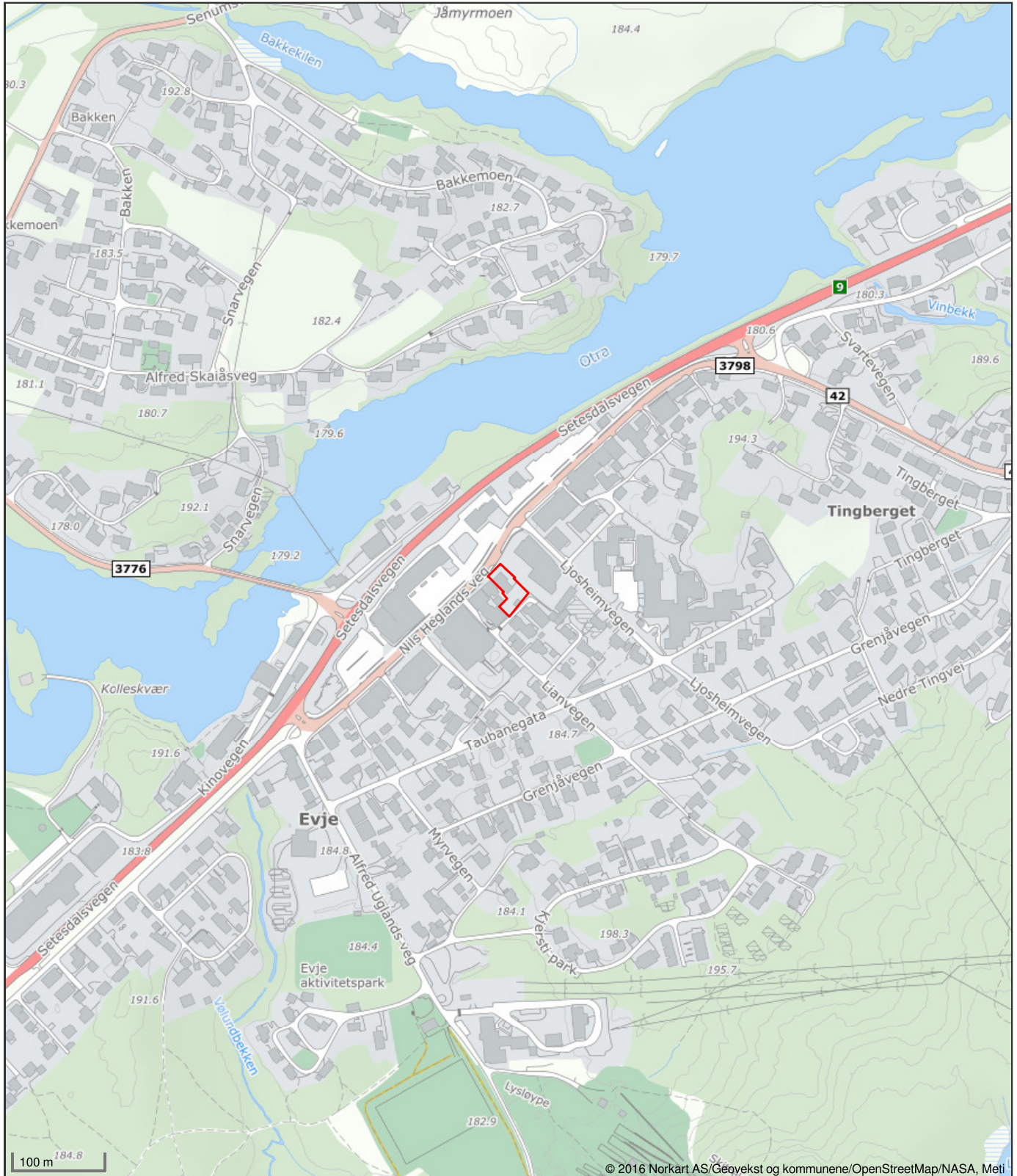
Eiendomsgr. nøyaktig ≤ 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig ≥ 500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punktteste	



©Norkart 2024

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Oversiktskart for eiendom 4219 - 50/42//



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	HEGLAND	Beregnet areal	1106.9
Etablert dato	03.04.1903	Historisk oppgitt areal	1107
Oppdatert dato	11.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	50/42
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	22.06.2012 23.08.2012	12/403		50/32, 50/42, 50/46, 50/131
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Kartforretning	05.01.2006 18.04.2012	M 1450		50/20, 50/32, 50/42, 50/46, 50/101, 50/131, 50/203, 601/312
Skylddeling Skylddeling	08.07.1935			50/42, 50/131
Skylddeling Skylddeling	03.04.1903			50/34, 50/42

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6494673.21	430690.99	0	Ja	1106.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
WETTRE ARILD F140945*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	TINGBERGVEGEN 41 4735 4735 EVJE	Bosatt (B)

Adresser

Vegadresse: Nils Heglands veg 60

Adressetilleggsnavn:

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

Vegadresse: Nils Heglands veg 62

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	167789110		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
2	167789129		Annen boligbyg.(sek. reindrift (199)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 167789110: 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
Endre bygningsdata	01.12.2023	01.12.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	50/42	-	-	-	-	-

2: Bygning 167789129: Annen boligbyg.(sek. reindrift (199), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	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
Annet enn bolig	Nils Heglands veg 60	H0101	50/42	0	0	0	0	

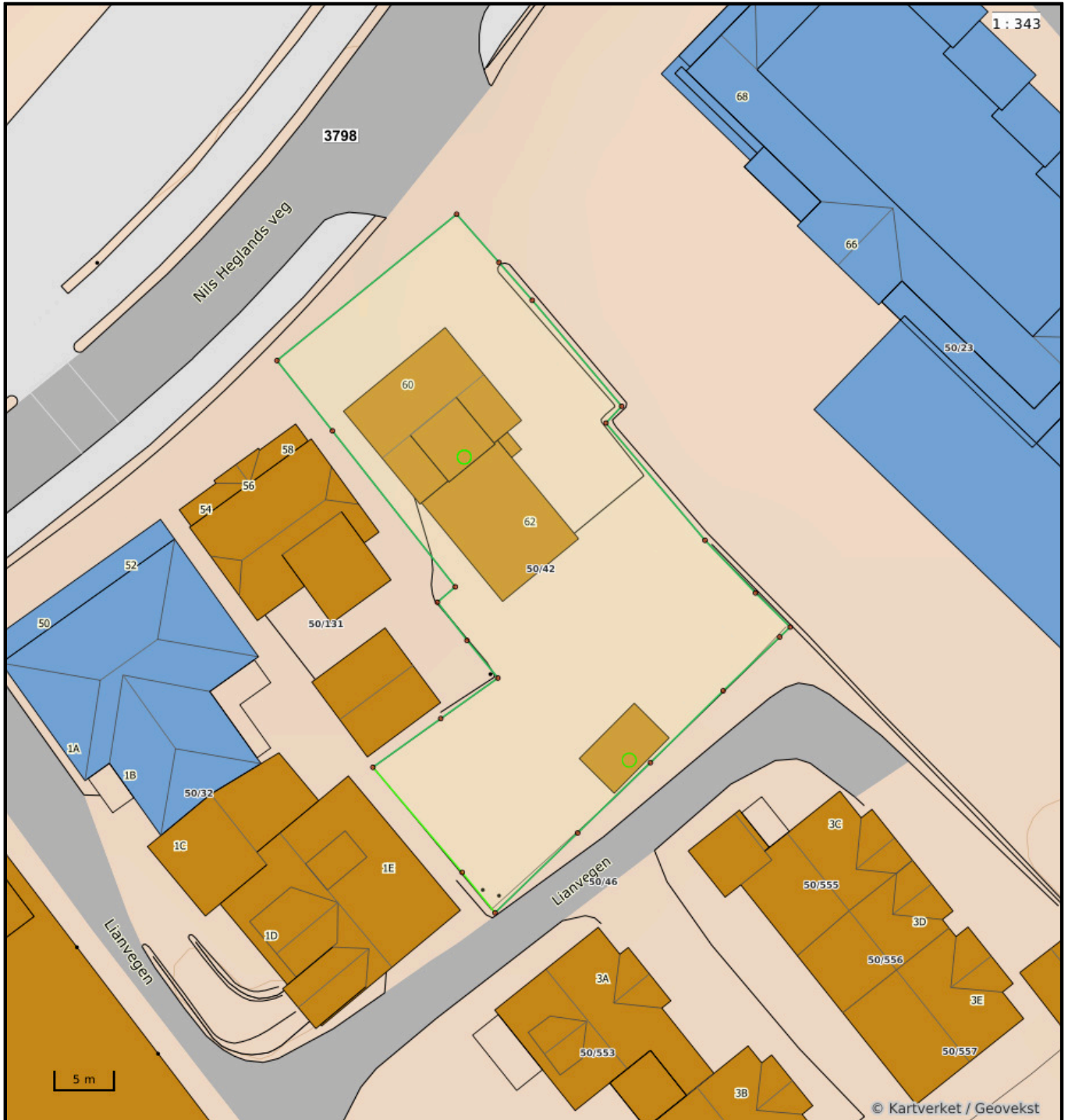
Bolig	Nils Heglands veg 62	H0201	50/42	0	0	0	0	
-------	----------------------	-------	-------	---	---	---	---	--

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	1	0	0	0	0	0	0
H01	0	0	0	0	0	0	0

Matrikkelkart
Oversiktskart

Kommune Evje Og Hornnes KNR 4219 - GNR 50 / BNR 42 / FNR 0 / SNR 0



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

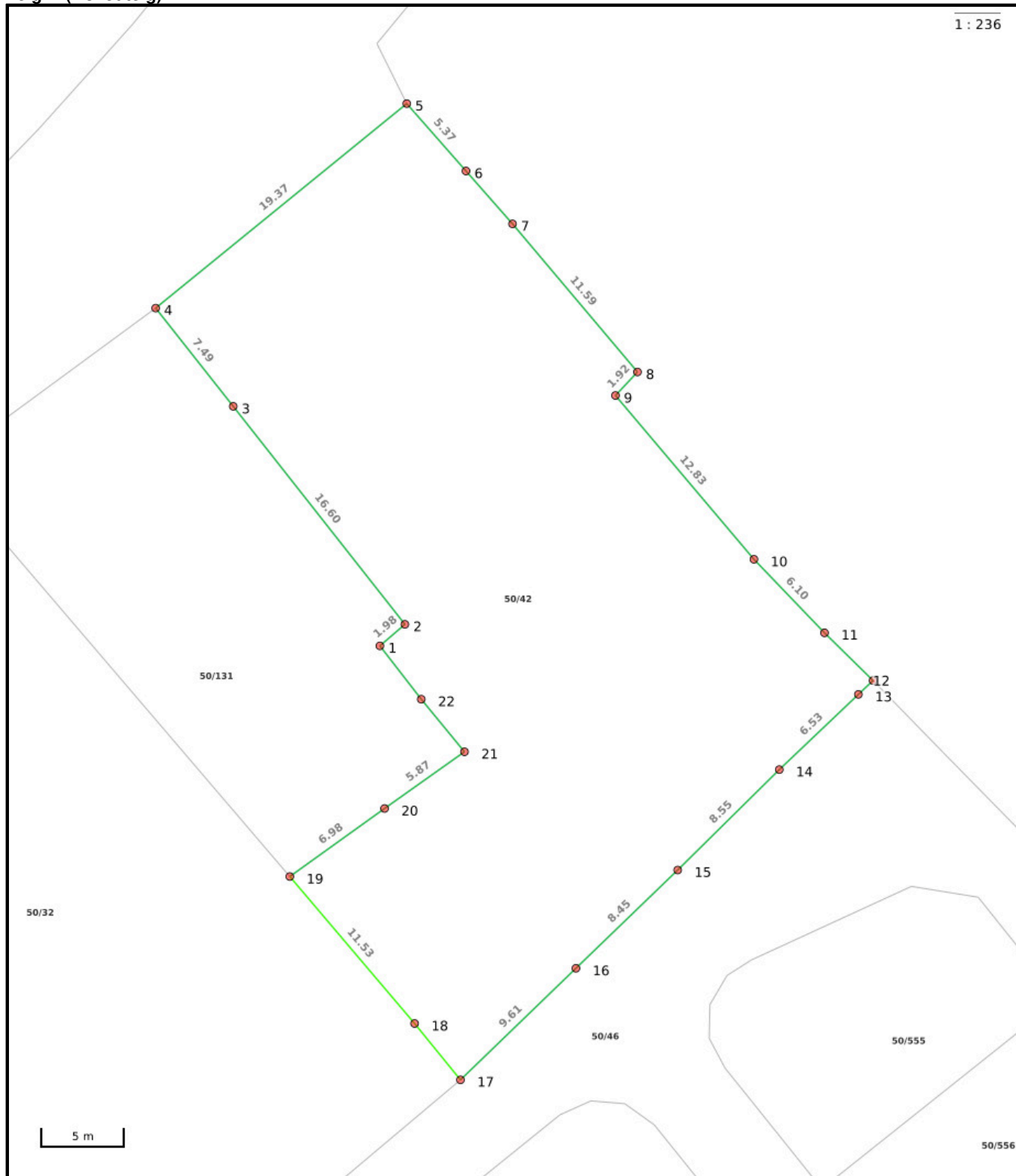
- - Vannkant
- - Veikant
- ⋯ Fiktiv / Teigdeler
- ⋯ Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - △ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)

1 : 236



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - △ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 106,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

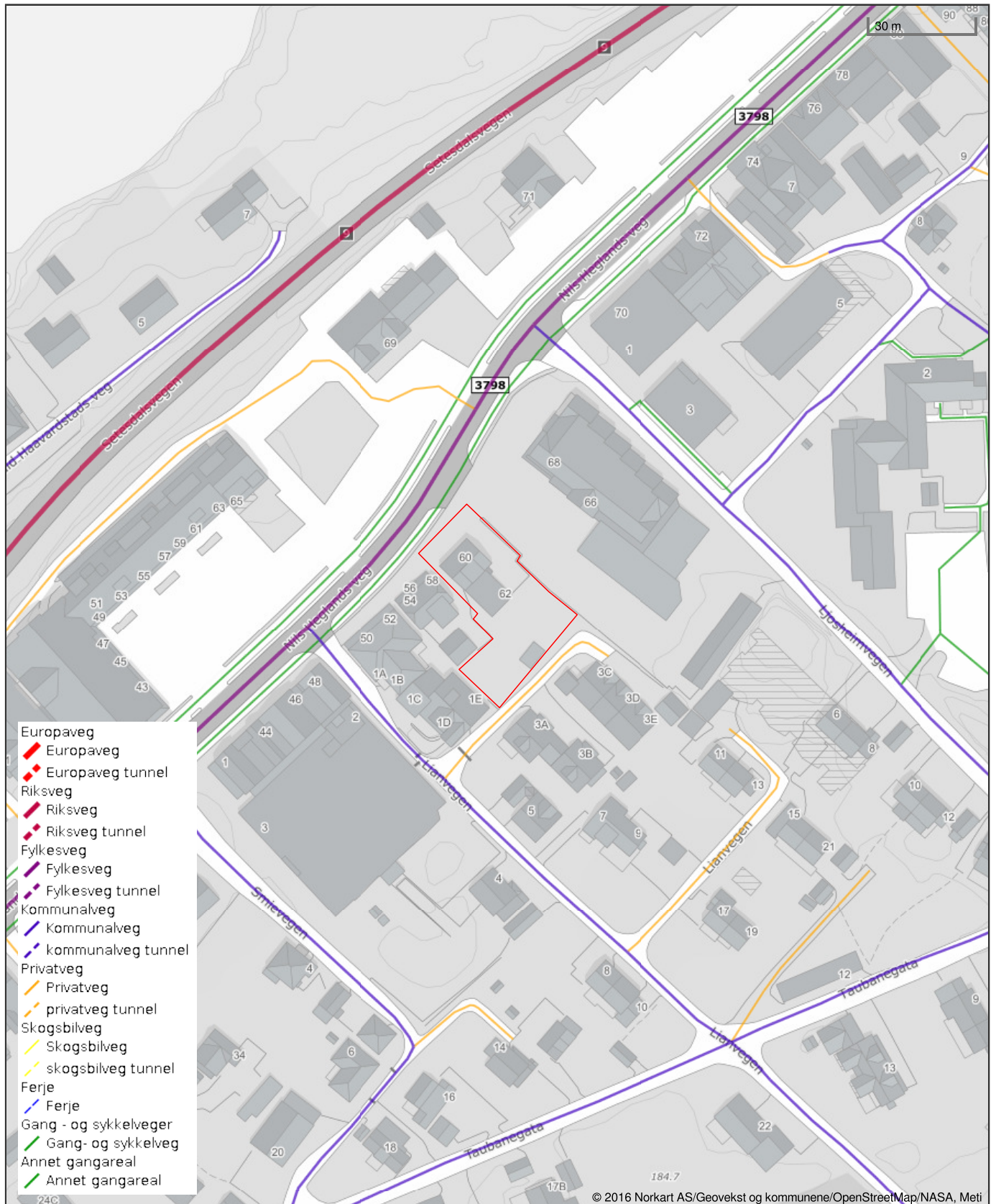
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 494 669,71	430 683,84	1,98m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
2	6 494 671,13	430 685,22	16,60m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 494 683,20	430 673,83	7,49m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 494 688,64	430 668,68	19,37m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 494 702,17	430 682,54	5,37m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 494 698,47	430 686,43	4,22m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
7	6 494 695,57	430 689,49	11,59m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
8	6 494 687,41	430 697,72	1,92m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
9	6 494 685,89	430 696,54	12,83m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
10	6 494 676,87	430 705,66	6,10m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
11	6 494 672,86	430 710,26	4,07m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
12	6 494 670,28	430 713,41	1,20m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
13	6 494 669,38	430 712,61	6,53m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
14	6 494 664,47	430 708,30	8,55m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
15	6 494 657,94	430 702,78	8,45m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
16	6 494 651,55	430 697,25	9,61m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
17	6 494 644,28	430 690,97	4,35m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
18	6 494 647,39	430 687,93	11,53m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
19	6 494 655,48	430 679,71	6,98m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
20	6 494 660,04	430 684,99	5,87m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
21	6 494 663,85	430 689,45	4,07m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
22	6 494 666,75	430 686,59	4,04m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



Vegstatuskart for eiendom 4219 - 50/42//



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.



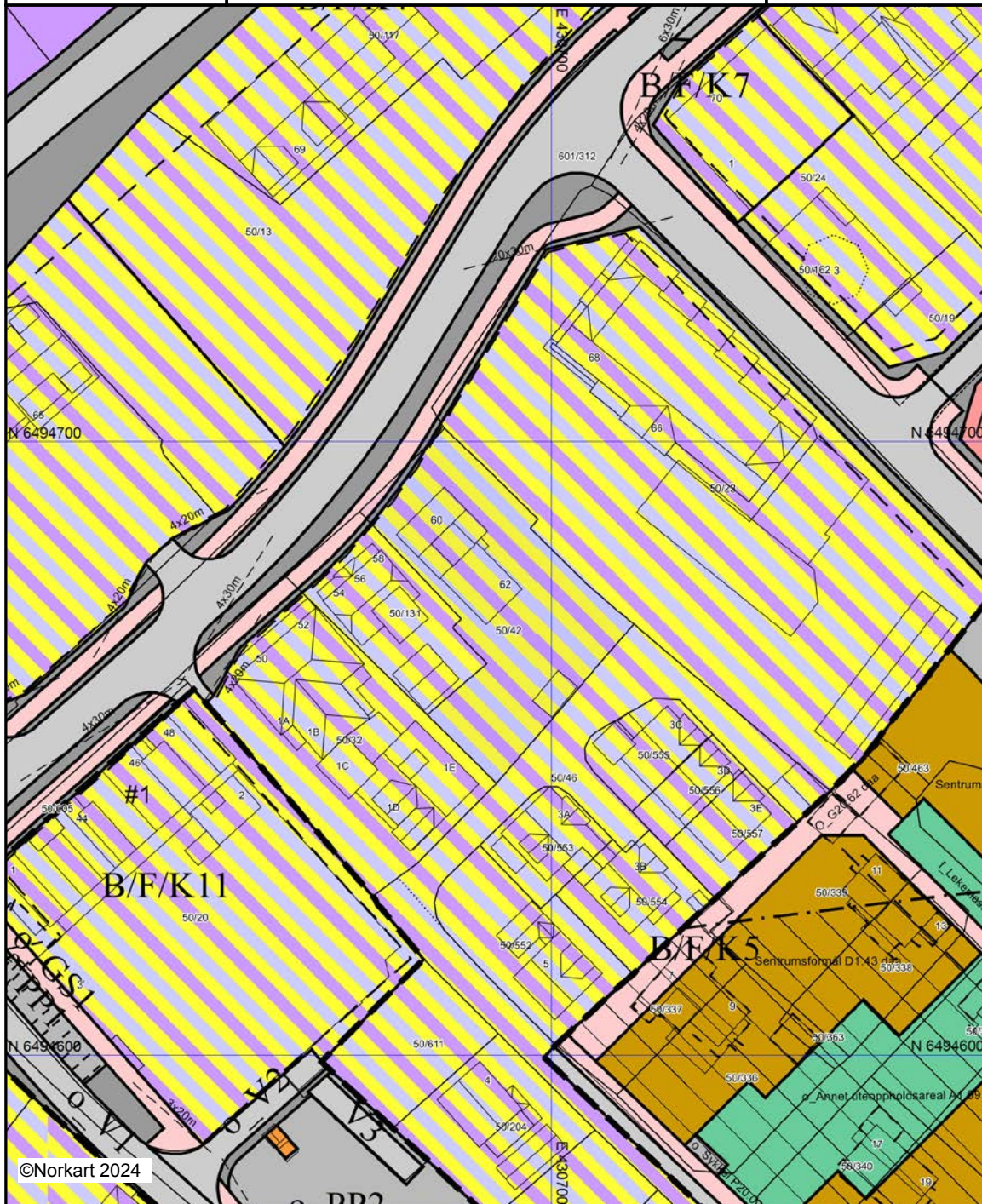
Reguleringsplankart



Vje og Hornnes kommune

Eiendom: 50/42
Adresse: Nils Heglands veg 60
Utskriftsdato: 16.09.2024
Målestokk: 1:1000

UTM-32



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

Tegnforklaring

	<i>Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 4)</i> Område for bustader med tilhøyrande anlegg
	<i>Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 10)</i> Kjøreveg
	Anna veggrunn
	<i>Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 11)</i> Frisiktsone ved veg
	<i>Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt</i> Grense for restriksjonsområde
	<i>Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 § 12)</i> Sentrumsformål
	Institusjon
	Hotell/overnatting
	Renovasjonsanlegg
	Andre kommunaltekniske anlegg
	Leikeplass
	Anna uteopphaldsareal
	Bustad/forretning/kontor
	<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i> Veg
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Annan veggrunn - tekniske anlegg
	Annan veggrunn - grøntareal
	Kollektivhaldeplass
	Parkering
	Parkeringsplassar
	<i>Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og friluft</i> Friluftformål
	<i>Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vass</i> Friluftsområde
	<i>Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12)</i> Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442
	<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i> Støysonegrense
	<i>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008</i> Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planen si avgrensing
	Formålsgrense
	Byggjegrænse
	Bygningar som skal fjernast
	Frisiktslinje
	Regulert parkeringsfelt
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift plantilbehør
Abc	Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift

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 veier. 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 gruvehistorie 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^o. 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 II

- 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 tilstrekkelig 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. Utnytningsgrad 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.



Skatteetaten

Dato
18.09.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

MARI RUE
REVELJEN 24 H0101
3734 SKIEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4219 EVJE OG HORNNES

Gnr 50 Bnr 42 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Nils Heglands veg , 4735 EVJE

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig: kr 582 977
Som sekundærbolig: kr 2 215 311

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Dagbok nr. 1385 18 59
Setesdal sorenskriverembete 21/10.59

efn.

241

Utskrift

av jordskifterettsbok nr.18 for Setesdal domssokn,
for så vidt etterstående angår.

År 1959 den 18. juni ble jordskifterett satt i huset til
tannl. Skomedal, ^{pa galleland} gnr.14 bnr.131 i Evje herred.

Rettens formann: Jordskiftestemmer Knut Brødsjø.

Jordskiftemenn: 1. Tønnes Haugland, Evje.
2. Steffen Kleveland, "

Protokollfører: Jordskifteass. Johannes Toppe.

Sak nr. 1/1958.

Saksøker: Gunstein og Anund Skomedal.

Saksøkt: Eierne av gnr.14 bnr.32, Erling, Anna og Signe
Gullestad.

Eier av gnr.14 bnr.42, fru Sigrid Kjetså.

Saka gjelder: Grensegang mellom bnr.131, 32 og 42 i gnr.14
i Evje herred.

Til stede var: Gunstein Skomedal, Erling Gullestad, Anna
Gullestad, fru Sigrid Kjetså.

Som vitner møtte postfullm. Åge Hansen og Olav
Tveit.

Formannen forklarte reglene for ugildhet, domstollovens
§§.106-108. Hverken partene eller jordskiftemennene visste
om forhold som skulle gjøre noen av rettens medlemmer ugild.

Jordskiftemennene har tidligere avgitt forsikring som
jordskiftemenn.

På forespørsel framkom ingen merknad mot rettens sam-
mensetning.

Rettens formann la fram:

1. Krav om grensegang fra Gunstein og Anund Skomedal, dat.
13/1 1958.
2. Innkalling til Setesdal jordskifterett, dat.23.mai 1959,
med foreløbig og endelig mennsoppnevning, vedheftet post-
verkets kvittering for innlevert rek.brev til sakens
parter.
3. Innkalling av jordskiftemenn, dat. 30.mai 1959, vedheftet
kvittering for mottatt varsel.
4. Erklæring fra postfullm. Åge Hansen.
5. Skylddelingsforretning av 20.juni 1935.

De framlagte dokumenter ble lest opp.

2.

6. Det ble framlagt utskrift av pantebok for Setesdal sorenskriveri av 10.juni 1901.

Jordskifteretten sammen med partene foretok så åstedsbefaring, hvor partene fikk anledning til å forklare seg om saka.

Det viste seg å være endel uklarhet om grensene mellom bnr.32, 42 og 131, men ved jordskifterettens mekling ble partene enig om grensen og disse beskrives her således:

De i forretningen interesserte parter og bruk er:

gnr.14 bnr.32 eier Erling, Anna og Signe Gullestad.

" 14 " 42 " Sigrid Kjetså.

" 14 " 131 " Gunstein Skomedal.

Grense 1. - mellom gnr.14 bnr.131 til høyre og den kommunale vei til venstre av denne linje.

Linjen går ut fra eikepel(1) i veiens syd-østlige side og går NO. litt O. 16 m.(2), gjør vinkel til høyre og går SO. litt S. 24.30 m. til nedsatt jernrør(3), gjør vinkel til høyre og går SV. litt V. 1.97 m. til gjerdestolpe(4), gjør vinkel til venstre og går SO. litt S. 7.73 m. til gjerdestolpe (5), gjør vinkel til høyre og går SV. litt V. 12.60 m. til nedsatt jernrør(6), hvor gnr.14 bnr.32 motstøter.

Grense 2. - mellom gnr.14 bnr 32 til høyre og gnr.14 bnr.42 til venstre for denne linje.

Linjen går ut fra endepunktet av linje 1. og går SO. litt S. 11.50 m. til nedsatt jernrør(7) og videre et kort stykke til nabogrensen.

Grense 3. - mellom gnr.14 bnr.131 på høyre og gnr.14 bnr.32 på venstre side av linjen.

Linjen går ut fra endepunktet av linje 1. og går NV. litt N. 32.25 m. til merke 1. - eikepel i veikanten.

4. Det bemerkes at i byttelinje 1. mellom merkene 2. og 3, er der felles vei mellom bnr.42 og 131. Midtlinjen av veien ligger i byttelinjen og veibredden skal være lik til begge kanter.

På denne del av linjen må ikke gjerde oppsettes på en slik måte at det hindrer veiadkomsten for noen av partene.

5. Forretningen bilegges en skisse over ^{bytte}linjer og byttemerker.

6. Den tinglyste utskrift av forretningen oppbevares for ettertiden av gnr.14 bnr.131, nåværende eier Gunstein Skomedal, til fri avbenyttelse for de interesserte parter.

De til forretningen medgatte omkostninger er:

Tilsammen: ----- kr. 96.40
som er betalt.

3.

Kunngjøring.

Kunngjøring fant sted i huset til Gunstein Skomedal den 18.juni 1959, ved at rettsboka ble lest opp. Tilstede var: Gunstein Skomedal, Sigrid Kjetså, Erling Gullestad, Anna Gullestad.

I krafttreden.

Partene var enig om at forretningen trer i kraft idag. På forespørsel framkom ingen merknad til forhandlingene, eller føringa av rettsboka.

Retten hevet
Evje, 18.juni 1959.

Knut Brödsjö.
Tønnes Haugland. Steffen Kleveland.



Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

 Innsender iht. folgebrev/
 innsender ikke oppgitt:

 912955915

 org.nr./fødselsnr.

Innsenders navn (rekvirent): Arild Wettre		Plass for tinglysningsstempel	
Adresse: Tingbergvegen 41		 Doknr.: 999417 Tinglyst: 13.09.2017 STATENS KARTVERK	
Postnummer: 4735	Poststed: Evje		
Fødselsnr./Org.nr. 140945	Ref.nr.		

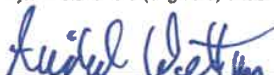
1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Arild Wettre	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 140945

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr. 0937	Kommunenavn Evje og Hornes	Gnr. 50	Bnr. 42	Fnr.	Snr.

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr. 0937	Kommunenavn Evje og Hornes	Gnr. 50	Bnr. 42	Fnr. Snr.
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn Telenor Norge AS	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 976967631			

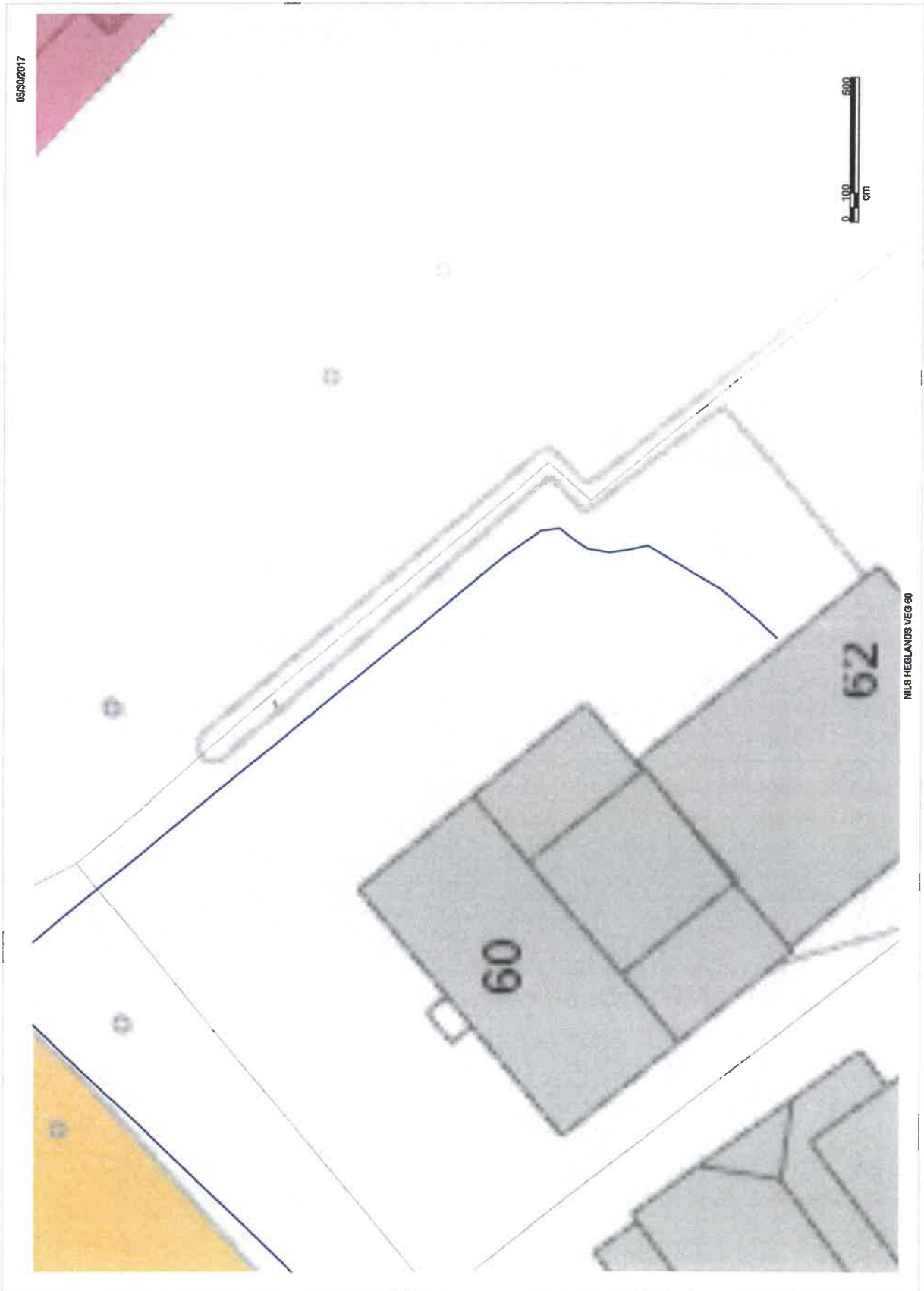
Dato 20/4-2017	Hjemmelshavers underskrift ⁵ <i>Arild Wettre</i>
-------------------	--



4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Gjelder rett til legging av telerør for fremføring av telekabel ith. vedlagt trasékart.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸
Euge 20/4-2017	

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktlig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



Innsendt av:

Evje og Hornnes kommune

Kasernevegen 19

4735 Evje

Org. Nr. 964966109

Parkeringsrettigheter i Evje sentrum.

Evje og Hornnes kommune v/Ordfører samtykker til at gnr 50 bnr 42 får rettigheter til 5 – fem-parkeringsplasser innenfor avmerket område (se vedlagt kart) på gnr 50 bnr 13 . Antall tinglyste parkeringsplasser tilsvarer antall parkeringsplasser som bortfaller ved bygging av fortau langs fv. 312. Denne rettigheten kan ikke overføres/selges til andre eiendommer.

Sted Evje Dato 4/5-2015Sted Evje Dato 27/4-15

For gnr 50 bnr 13 og 483

Sjå A. Ropstad

EVJE OG HORNNES KOMMUNE

V/BJØRN ROPSTAD

Org. Nr. 964966109



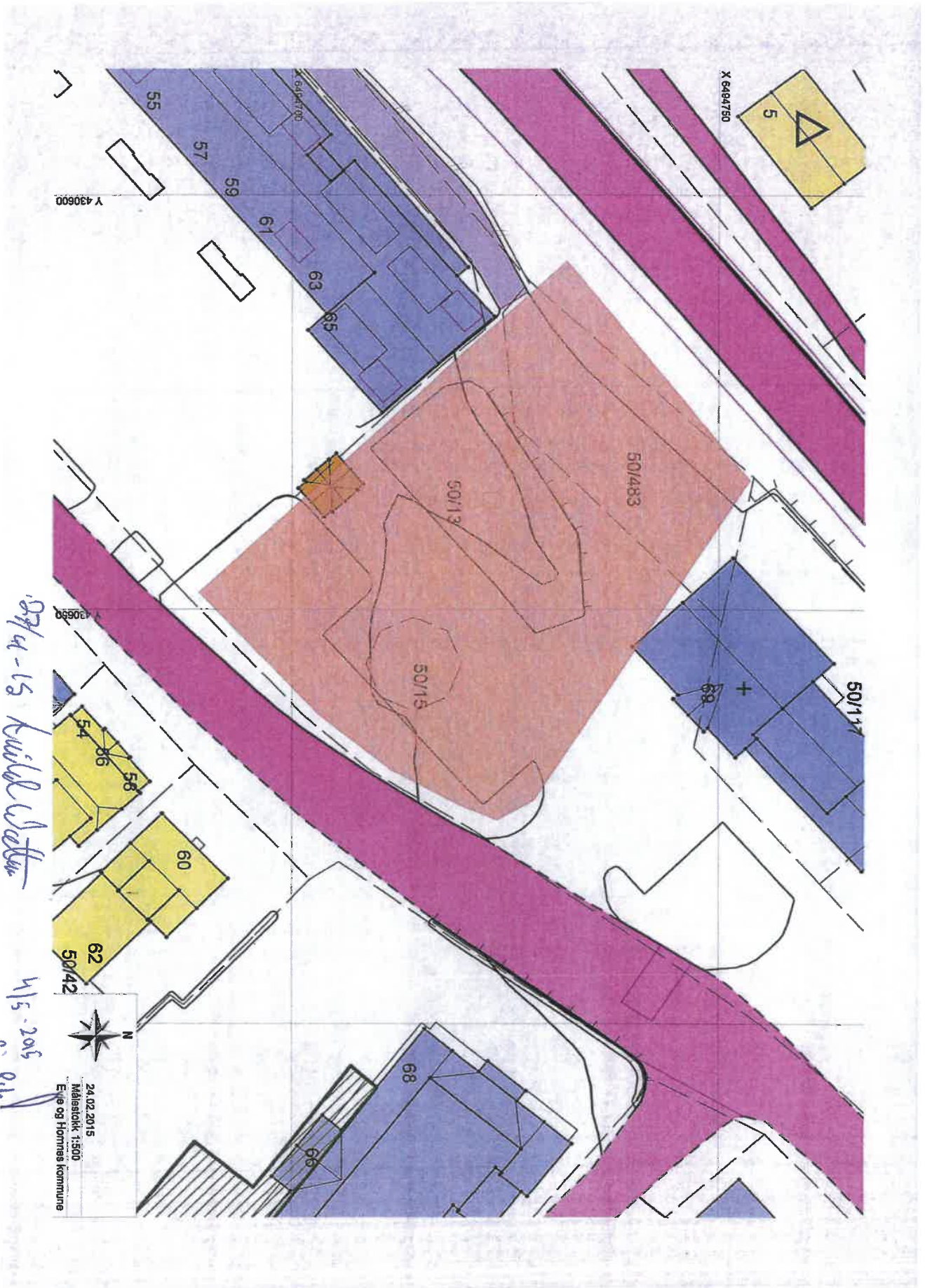
For gnr 50 bnr 42

Arild Wettre

Arild Wettre

140945 [REDACTED]

Doknr: 478214 Tinglyst: 31.05.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



SØRMEGLEREN AS, AVD. ADMINISTRASJON
V/NINA MODALSLID
POSTBOKS 33
4611 KRISTIANSAND S

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 17240075
Vår referanse: 3584660/24926590
Bestilling: C3 2024-09-17 (7) 55

Dato
17.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
102977	93	18.8.1980	SKJØNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4219 EVJE OG HORNNES	15	1	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen 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 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Eiendom:

Nils Heglands veg 60 & 62, 4735 EVJE

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
--------------------	------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:	
-----------------	--

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

JAN TERJE HALVORSEN | Eiendomsmegler | **928 06 323**

janterje.halvorsen@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. SETESDAL** | Ljosheimvegen 1 | 99 56 40