

Bakken 69

Bakkemoen



Prisantydning: **kr 2 650 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Enebolig i barnevennlig område få minutter fra Evje sentrum. 2 garasjer og pent opparbeidet solrik tomt

OMRÅDE

Bakkemoen

ADRESSE

Bakken 69, 4735 EVJE

Prisantydning

kr 2 650 000,-

Omkostninger: **kr 86 550,-**

Totalpris: **kr 2 736 550,-**

Formuesverdi: **kr 574 153,-**

Kommunale avgifter: **kr 13 065,- per år**

BRA-i: 171 m²

BRA-e: 24 m²

BRA Total: 195 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2003

Soverom: 2

Etasje: 2

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 1132 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

BAKKEN 69

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 5, bnr. 252, ideell andel 1/1
i Evje og Hornnes kommune.

Areal

BRA - i: 171 m²

BRA - e: 24 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 195 m²

TBA: 44 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 101 m² Stue/kjøkken, Garasje, Gang, Gang 2, Soverom, Soverom 2, Bad/vaskerom

2. etasje

BRA-i: 70 m² Gang, Annet, Stue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

44 m² Terrasse

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 24 m² Garasje

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Store deler av loftsetasjen er uinnredet. Arealene er slik etasjen fremstår i dag. Når det på et senere tidspunkt skal innredes må det påregnes at bruksarealet blir betydelig redusert.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1132 m²

Tomtebeskrivelse

Flat og solrik eiet tomt med asfaltert adkomst og gårds plass. Tomten er flat og pent opparbeidet med plen, hekk og busker. Tomten er oppmålt, men er middels nøyaktig med avvik på inntil 30 cm (se eiendoms kart).

Beliggenhet

Boligen har en barnevennlig beliggenhet i en rolig blindvei. Det er barnehage like i nærheten og lekeplass i gata. Boligen ligger få minutters gange fra Evje sentrum med alle fasiliteter.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Lossius Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte**UTVENDIG**

Bygning oppført i tre over ringmur av betongelementer og støpt plate mot grunn. Yttervegger i hovedsak av isolert bindingsverkkonstruksjon med unntak av loftsrom som ikke er innredet/isolert. Yttervegger er kledd med liggende kledning.

Saltak tekket med betongtakstein. Undertak av sutak, sløyfer og lekter. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av stål. Vinduer med malte karmene og rammer av tre med 2-lags glass. Malt hovedytterdør, balkongdør og boddør mot garasje av tre. Balkongdør har 2-lags isolerglass. Terrasse/platting med terrassebord og rekke av tre. Terrassebord er beiset og er impregnert trevirke. Rekkverk er malt.

INNVENDIG

Parkett og teppe på gulv, malte eller tapetserte vegger og malt takess i himling. Boligen har lakka tretrapp mellom etasjer. Glatte lettdører som innvendige dører.

VÅTROM

Bad med vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og malt takess i himling. Rommet er innredet med toalett, dusjhjørne og baderomsinnredning med nedfelt servant. Rommet kan også benyttes som kombinert vaskerom da det er montert opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med glatte/profilerte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin. Ellers kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side Vann- og avløpsrør i boligen er av plast. Generell luftutskifting i boligen skjer ved naturlig ventilasjon fra vindusventiler og ved at vinduer åpnes. Ca. 200 liters varmtvannstank fra byggeår plassert i rom med sluk. Boligen varmes opp via vedovn, varmepumpe eller annet elektrisk.

Sammendrag selgers egenerklæring

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? Ja

16.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

16.1.2 Årstall: 2023

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Byttet varmepumpe

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Se faktura

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? Ja

25.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

25.1.2 Årstall: 2004

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

25.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Bygget ut loftstue

25.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Smeland

25.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen? Nei 2 Nei, ikke søknadspiktig

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Eneboligen går over to plan og inneholder i 1. etasje; gang, bad, 2 soverom, kjøkken/stue og bod med trapp opp til 2. etasje. I 2. etasje er det ett stort innredet rom og et stort uinnredet rom med muligheter. 2. etasje er ikke godkjent til varig opphold.

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 er utarbeidet av Lossius Takst AS den 11.11.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato, 30.10.2024. 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:

Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden og fremstår i god teknisk stand. Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser ved boligen utover den forventede slitasjen på grunnlag av alder, utenom enkelte punkter som fremkommer i rapporten.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Innvendig > Pipe og ildsted

Sotluken er for nært brennbar materiale. Det mangler ubrennbar plate under/foran sotluke.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Platene er ikke montert iht. monteringsanvisning fra leverandør med bunnskinne og elastisk fugemasse mellom denne og bunn av veggplater.

TGAVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:

Utvendig > Veggkonstruksjon

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

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Isolasjon mellom uinnredet loftsrom og innredet del er noe misfarget, på grunn av varmluftlekkasje og kondensering.

Innvendig > Radon

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger. Boligen ligger for øvrig i et område skravert gult, som betyr aktsomhet "moderat til lav" iht. DSA, som vil si, "lite sannsynlig skadelig", eller "normale forekomster".

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet. Vannrør mangler også sluttuffe.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Varmtvannstank er over 20 år, dvs. at over halvparten av forventet levetid er utgått.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Det mangler samsvarserklæring på el-arbeidet som er utført i boligen. Bør fremskaffes om mulig.

Generelt: Dersom el-arbeider er utført etter 1 juli 1999 er det huseiers ansvar å oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

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.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Robotgressklipperen følger ikke med.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Oppvaskmaskin

Moderniseringer og påkostninger

Sentralstøvsuger og helt ny varmepumpe med Wifi.

TV/Internett/Bredbånd

Det er lagt inn fiber. Bredbånd fra Altibox, installert for to år siden.

Parkering

2 garasjer, en i tilknytning til boligen som brukes som redskapsbod i dag og en frittstående til bil. Det er også gode parkeringsmuligheter på egen grunn.

Forsikringselskap

Gjensidige Forsikring

Polisnummer

83648458

Radonmåling

Det er ikke opplyst at det er foretatt radonmåling.

ENERGI**Oppvarming**

Boligen varmes opp med varmepumpe og vedovn. Varmepumpe ble byttet i 2023 og kan kobles til wifi. Det er varme i gulvet på badet.

Info strømforbruk

Selger opplyser strømforbruket å være va 15-20 000 kWh/år.

Energikarakter

C

Energifarge

Gul

ØKONOMI**Kommunale avgifter**

Kr 13 065

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Inkludert i kommunale gebyrer er; Avløp (kr 5 405), Feiing (kr 481), Renovasjon (kr. 4010), Vann (kr 3169). Dette er priser som kan variere etter bruk og endring i abonnementsgebyr.

Formuesverdi primær

Kr 574 153

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 181 781

Formuesverdi sekundær år 2022

Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4219/5/252:

28.10.2024 - Dokumentnr: 2152601 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Sørmeglere AS

Org.nr: 944 121 331

Elektronisk innsendt

07.03.2003 - Dokumentnr: 3594 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4219 Gnr:5 Bnr:6

01.01.2020 - Dokumentnr: 478156 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0937 Gnr:5 Bnr:252

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest 03.12.2003. Ferdigattesten gjelder enebolig. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.'

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Tegninger viser kun trapperom/gang i loftsetasjen, ellers uinnredet.

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens planløsning. Loftsetasje er delvis innredet og bruksendret etter at ferdigattest er gitt. Rommene er byggemeldt som henholdsvis tilleggsareal/bod. De ombygde rommene ER IKKE godkjent til varig opphold/beboelse. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.12.2003.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til kjørevei, felles avkjørsel og boliger, tilhører reguleringsplan Bakken boligfelt, datert 01.11.2001. 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.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone 200102 (flom/ras etc.) Tiltak som utvikling, terrengendring, bygging etc. kan kreve dispensasjon etter plan og bygningsloven.

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel, men kan fritt leies ut.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Det er ingen konsesjonsplikt på eiendommen.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

KONTRAKTSGRUNNLAG**Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Prisantydning

Kr 2 650 000

Totalpris

Kr 2 736 550

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 66 250,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,- (valgfritt)
HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 86 550,-

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

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

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 avvikle 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 sormegleren.no/personvern

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 2,30 % inkl. mva, 60 950,-

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.900,-, oppgjørshonorar kr 11.900,-, grunnpakke markedsføring kr 11.950,-

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

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 101 200,- 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

Birgit Flåt

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

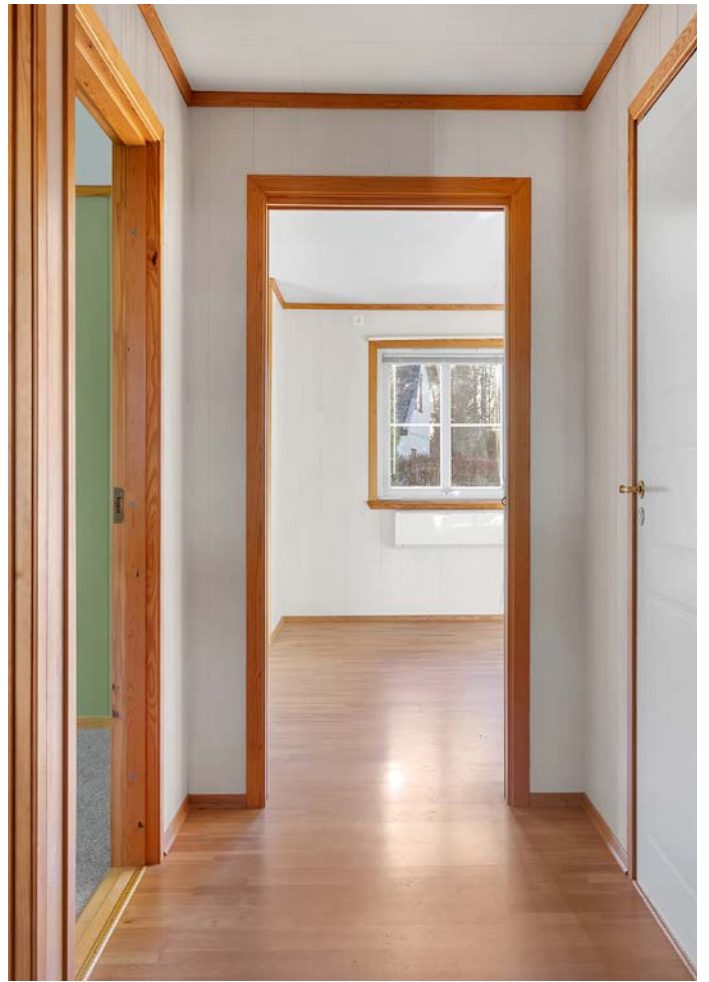
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

16.11.2024







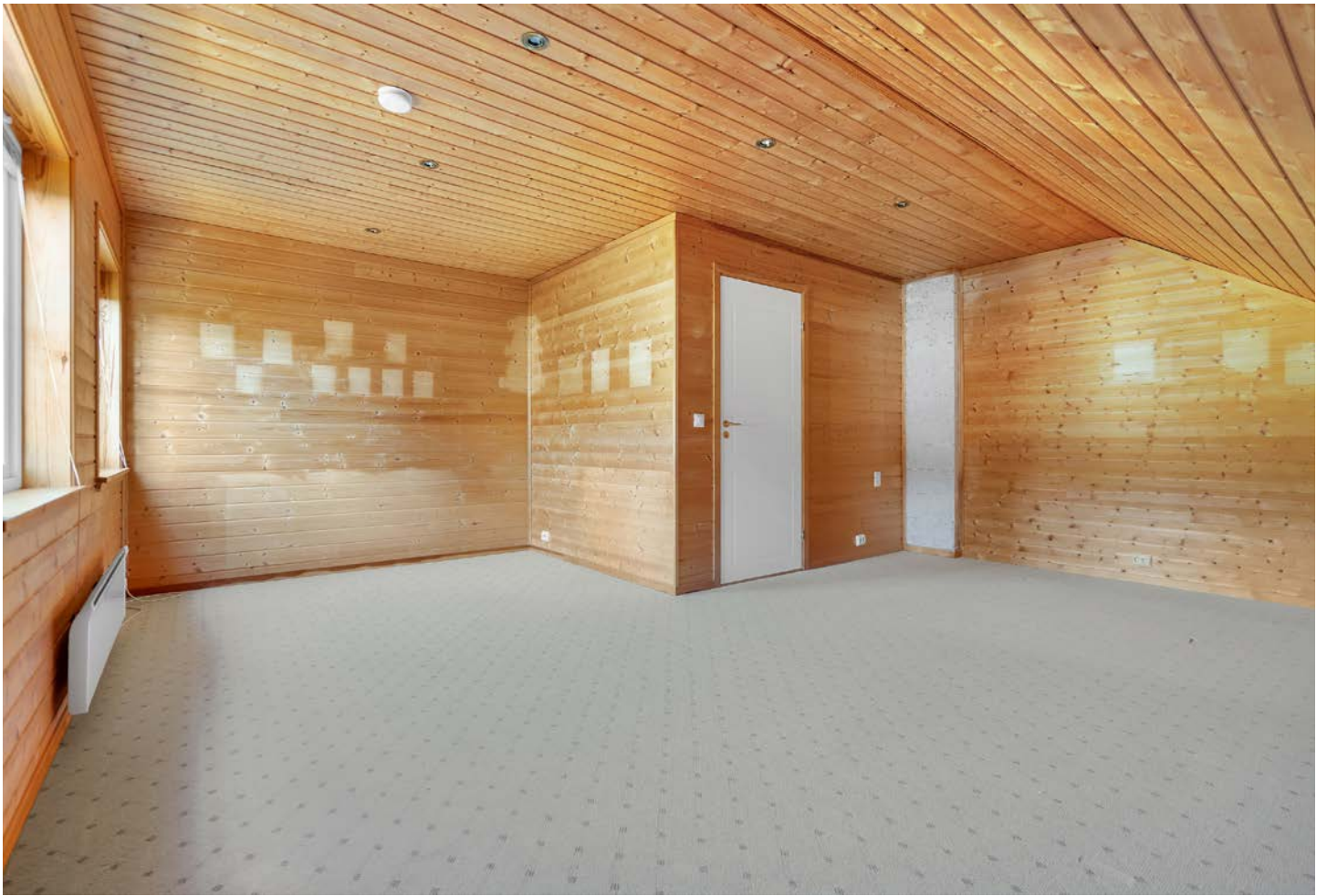








Innredet loft, ikke godkjent til varig opphold



Innredet loft, ikke godkjent til varig opphold

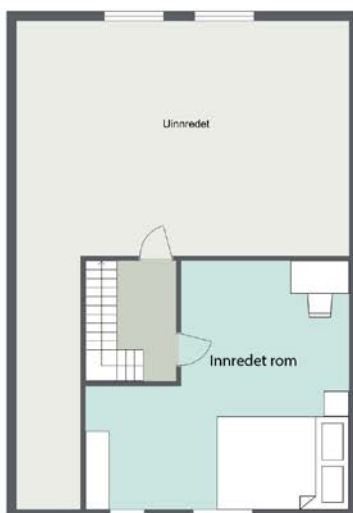




SØRMEGLEREN

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

Plantegning 1. etg.



SØRMEGLEREN

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

Plantegning loftsetasje



SØRMEGLEREN

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

Plantegning enebolig





Nabolagsprofil

Bakken 69

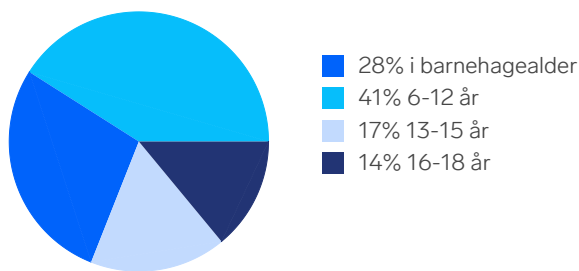
Offentlig transport

🚏 Evje sentrum Linje 170, 175, 178	8 min 🚶 0.6 km
🚏 Evje rutebilstasjon Linje 170, 172, 175, 178, 1972, 1975	11 min 🚶 0.8 km
✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 4 min 🚗

Skoler

Evje barneskule (1-7 kl.) 226 elever, 16 klasser	24 min 🚶 1.7 km
Evje ungdomsskule (8-10 kl.) 172 elever, 8 klasser	23 min 🚶 1.7 km
Setesdal vgs avd. Hornnes 210 elever, 11 klasser	7 min 🚗 4.1 km
KVS - Bygland 80 elever, 4 klasser	32 min 🚗 35.3 km

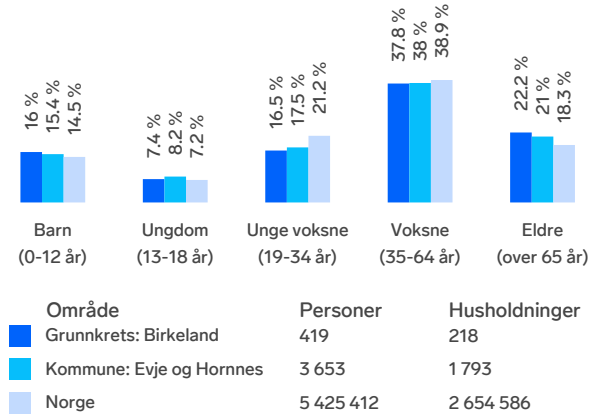
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Babuschka barnehage (1-5 år) 15 barn	1 min 🚶 0.1 km
Oddeskogen barnehage (1-5 år) 110 barn	5 min 🚗 2.7 km
Hornnes barnehage (1-5 år) 48 barn	8 min 🚗 4 km


Dagligvare

Kiwi Evje PostNord	13 min 🚶 0.9 km
Spar Evje	14 min 🚶

Sport

🏟️ Evje Stadion Fotball, friidrett, sandvolleyball	18 min 🚶 1.3 km
🏟️ Evje barneskole Aktivitetshall, ballspill	23 min 🚶 1.6 km
🏊‍♂️ Treningssenter	24 min 🚗

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Bakken 69, 4735 EVJE

 EVJE OG HORNNES kommune

 # gnr. 5, bnr. 252

Sum areal alle bygg: BRA: 195 m² BRA-i: 171 m²



Befaringsdato: 30.10.2024

Rapportdato: 11.11.2024

Oppdragsnr.: 20811-1717

Referansenummer: MR1005

Autorisert foretak: Lossius Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ruben Lossius

Vår ref: Ruben Lossius



 | Lossius Takst

 Medlem av
Sørlandstakst



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 bygnings sakkyndige 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. Bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige 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.

Om Lossius Takst AS

Lossius Takst AS er et takst- og bygningskontroll foretak som leverer tjenester i hele Agder. Vi utfører jevnlige oppdrag i Kristiansand, Lillesand, Grimstad, Arendal, Birkenes og Vennesla. I tillegg har vi faste turer i innlandet av østlige deler av Agder, samt Setesdal, Brokke og Hovden.

Vi tilbyr blant annet:

Tilstandsrapport, verditakst av bolig og tomt, byggelånsoppfølging, reklamasjon, skadetakst, skjønnsvurdering, bistand ved overtagelse av bolig, våtromskontroll, forhåndsregistrering før gravearbeid/rystelser og annet.

KONTAKT OSS gjerne på telefon, sms eller e-post. For ytterligere info, besøk vår hjemmeside eller på Facebook.



Rapportansvarlig

Ruben Lossius

Uavhengig Takstingeniør

ruben@lossiustakst.no

468 37 434



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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

KONKLUSJON TILSTAND - ENEBOLIG

Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden og fremstår i god teknisk stand. Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser ved boligen utover den forventede slitasjen på grunnlag av alder, utenom enkelte punkter som fremkommer i rapporten.

Merk: Enkelte bygningsdeler kan være i god stand og helhetlig være vurdert/merket som TG1 i beskrivelsestekst, mens samme bygningsdel kan ha lokale avvik merket TG2.

Oppsummering av avvik som defineres som TG2 vises fra side 6 i rapporten. Det er ingen avvik som vurderes som TG 3.

Hele rapporten må leses.

Enebolig - Byggeår: 2003

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygning oppført i tre over ringmur av betongelementer og støpt plate mot grunn. Yttervegger i hovedsak av isolert bindingsverkkonstruksjon med unntak av loftsrom som ikke er innredet/isolert. Yttervegger er kledd med liggende kledning.

Saltak tekket med betongtakstein. Undertak av sutak, sløyfer og lekter. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av stål.

Vinduer med malte karmene og rammer av tre med 2-lags glass. Malt hovedytterdør, balkongdør og boddør mot garasje av tre. Balkongdør har 2-lags isolerglass.

Terrasse/platting med terrassebord og rekke av tre. Terrassebord er beiset og er impregnert trevirke. Rekkverk er malt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Parkett og teppe på gulv, malte eller tapetserte vegger og malt takess i himling.

Boligen har lakka tretrapp mellom etasjer.

Glatte lettdører som innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og malt takess i himling. Rommet er innredet med toalett, dusjhjørne og baderomsinnredning med nedfelt servant. Rommet kan også benyttes som kombinert vaskerom da det er montert opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte/profilerte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin. Ellers kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann- og avløpsrør i boligen er av plast.

Generell luftskifting i boligen skjer ved naturlig ventilasjon fra vindusventiler og ved at vinduer åpnes.

Ca. 200 liters varmtvannstank fra byggeår plassert i rom med sluk.

Boligen varmes opp via vedovn, varmepumpe eller annet elektrisk.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

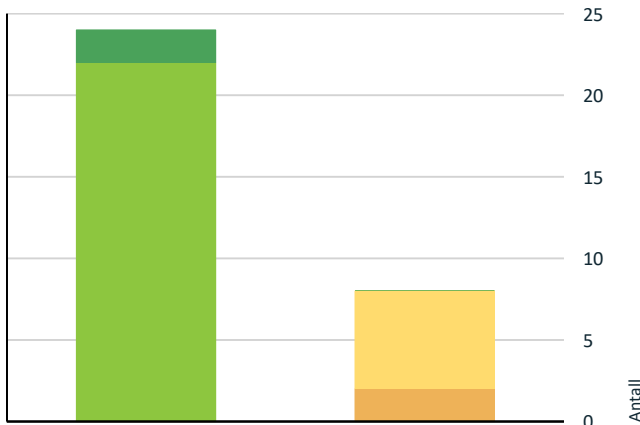
Enebolig

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

Tegninger viser kun trapperom/gang i loftsetasjen, ellers uinnredet.

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.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Sotluken er for nært brennbar materiale. Det mangler ubrennbar plate under/foran sotluke.



Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Platene er ikke montert iht. monteringsanvisning fra leverandør med bunnskinne og elastisk fugemasse mellom denne og bunn av veggplater.

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Isolasjon mellom uinnredet loftsrom og innredet del er noe misfarget, på grunn av varmluftlekkasje og kondensering.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger. Boligen ligger for øvrig i et område skravert gult, som betyr aktsomhet "moderat til lav" iht. DSA, som vil si, "lite sannsynlig skadelig", eller "normale forekomster".



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad




Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet. Vannrør mangler også sluttmuffe.

Sammendrag av boligens tilstand

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

 **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Varmtvannstank er over 20 år, dvs. at over halvparten av forventet levetid er utgått.


 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

 **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

Det mangler samsvarserklæring på el-arbeidet som er utført i boligen. Bør fremskaffes om mulig.

Generelt:

Dersom el-arbeider er utført etter 1 juli 1999 er det huseiers ansvar å oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
2003

Kommentar
Iflg. eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak tekket med betongtakstein. Undertak av sutak, sløyfer og lekter.
Fremstår i god stand med normal slitasjegrad basert på alder.

Taket ble kun inspisert fra bakkenivå.



Nedløp og beslag

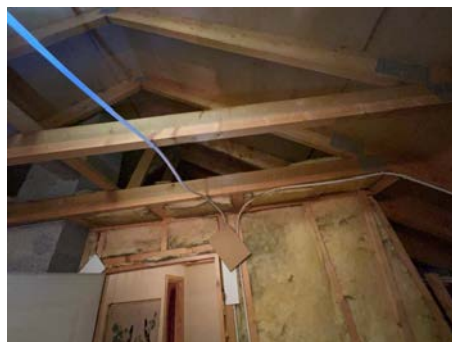
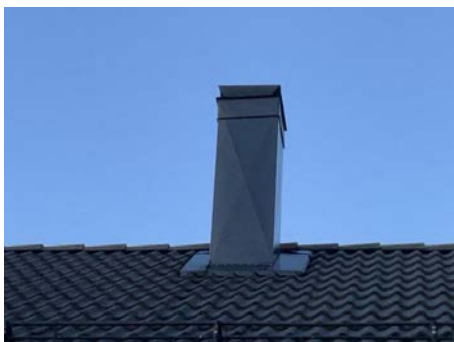
Takrenner, nedløpsrør og beslag er av stål fra byggeår. Nedløpsvann føres videre til terreng.

Snøfangere er montert ihht. byggeårets krav.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år



Tilstandsrapport



TO 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon kledd med liggende bordkledning.

Kledningen fremstår godt vedlikeholdt og i normal god stand.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkkonstruksjon med A-takstoler i tre besiktiget fra uinnredet loftsrom og i loftshimling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Isolasjon mellom uinnredet loftsrom og innredet del er noe misfarget, på grunn av varmluftlekkasje og kondensering.

Konsekvens/tiltak

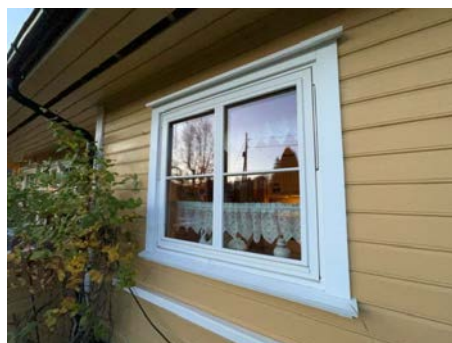
- Tiltak:
 - Utbedring er ikke prekært. Ved en senere innredning av resten av loftet, må mulig noe av isolasjon byttes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 1 Vinduer

Vinduer med malte karmene og rammer av tre med 2-lags glass.

Vinduene fremstod i god stand og fungerte som tiltenkt.



Tilstandsrapport



TC 1 Dører

Malt hovedytterdør, balkongdør og boddør mot garasje av tre.
Balkongdør har 2-lags isolerglass.

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill, samt for eventuelle avvik ved montering/eller skader.

Generelt har ytterdørene normal bruksslitasje og fungerte som tiltenkt.



TC 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse/platting med terrassebord og rekke av tre.

Terrassebord er beiset og er impregnert trevirke. Rekkverk er malt.

Terrasse i god stand, tilsynelatende jevnlig vedlikeholdt.

INNENDIG

TC 1 Overflater

Parkett og teppe på gulv, malte eller tapetserte vegger og malt takess i himling.

Jevnt over fine overflater med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning, merker etter bilder, hyller og solbleking må normalt påregnes.



Tilstandsrapport



TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille/bjelkelag av tre.

Ved kontroll av nivåforskjell på gulv ble det kun registrert normale avvik alder tatt i betraktning basert på standardens krav. Kontrollen er kun stikkmessig utført.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjer er ikke kontrollert.

Trinnlyd i trapper og stedvis knirk i gulvflater forekommer. Dette er normalt og må forventes i boliger bygd i tre.



TO 2 Radon

Vedr. radon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

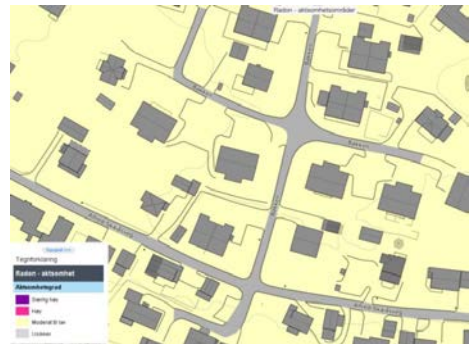
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger. Boligen ligger for øvrig i et område skravert gult, som betyr aktsomhet "moderat til lav" iht. DSA, som vil si, "lite sannsynlig skadelig", eller "normale forekomster".

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det er ikke krav om radonmåling for boliger som ikke leies ut, men anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TO 2 Pipe og ildsted

Boligen har vedovn tilkoblet elementpipe. Vedovn var ikke i bruk på befaringsdagen, men fremstod tilsynelatende i OK stand. Overflater på pipe, OK.

For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Sotluken er for nært brennbart materiale. Det mangler ubrennbar plate under/foran sotluke.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det er krav til sotlukestein i pipa dersom gulv under luka består av brennbart materiale. Det er anbefalt at ildfast plate monteres under sotluke, men ikke et krav.



Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakka tretrapp fra byggeår mellom etasjer.

Trappen har forskriftsmessig montert rekkverk og håndløper på vegg.

Normal trinnlyd og knirk må kunne forventes.

Trappen fremstod i god stand.



TG 1 Innvendige dører

Glatte lettdører som innvendige dører.

Dørene ble kontrollert for heng i karmen og dørsvill. Funksjon, enkelte dører kan med fordel justeres noe, ellers OK.

Dørene fremstod med normal slitasje på overflater og ellers i normal god stand. Helhetsvurdering TG1.



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad med vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og malt takess i himling. Rommet er innredet med toalett, dusjhjørne og baderomsinnredning med nedfelt servant. Rommet kan også benyttes som kombinert vaskerom da det er montert opplegg for vaskemaskin.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden mellom 1997 og 2010. (TEK 97)

Det er ikke fremvist dokumentasjon på arbeider og materialer som er benyttet i rommet.



ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TO 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og takess i himling.

Våtromsplater ansees som en god løsning for rom med vanninstallasjoner og som til tider er utsatt for høy luftfuktighet. Platene vil normalt også tåle direkte vannsprut om de er montert korrekt etter monteringsanvisning fra leverandør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Platene er ikke montert ihht. monteringsanvisning fra leverandør med bunnskinne og elastisk fugemasse mellom denne og bunn av veggplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Underkant av plater må fuktsikres i våtsone som er disponert for dusjvann for å unngå svelling i plater.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Overflater Gulv

Rommet har vinylbelegg på gulv med oppkant langs vegger og ved dør.

Bruksvann renner til sluk.

Lekkasjesikkerhet:

Gulvet har tilstrekkelig høydeforskjell fra tett oppkant ved dørterskel mot to sluker. Ved en eventuell lekkasje vil vann kunne renne til sluk før det kan gjøre skade på tiliggende bygningsdeler (TG1).

Belegg fremstår fagmessig montert. Overflater er fine uten nevneverdig slitasje (TG 1)

Høydeforskjell ble målt til over 25 mm. mellom topp slukrist og topp dør.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Gulv med sveiset vinylbelegg med oppkanter langs vegger og ved dør som tettesjikt, belegg er klemt i plastsluker.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med toalett, dusjhjørne og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Rommet kan også benyttes som kombinert vaskerom da det er montert opplegg for vaskemaskin.

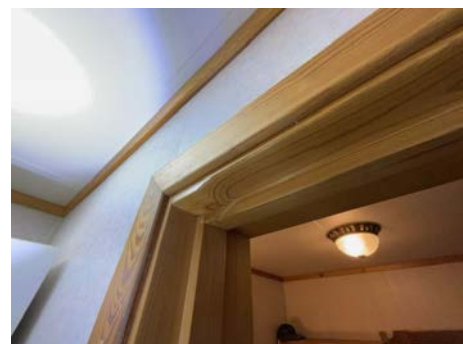
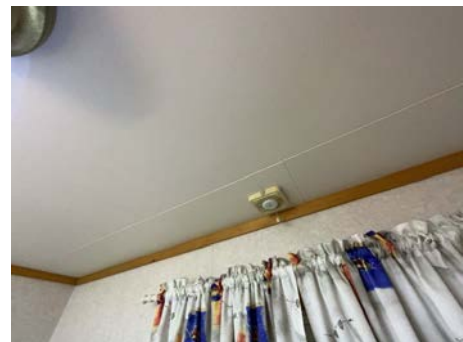
Innredning fremstod i god stand, VVS-utstyr fungerte på befaringdagen. Det ble ikke registrert avvik utover normal slitasje basert på alder og bruksbelastning, TG 1.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Våtrommet har mekanisk avtrekksvifte. Det er tilrettelagt for tilluft ved dør. Avtrekk ble kontrollert og fungerte fint.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Ved annen form for kontroll av belastede områder ble det ikke avdekket symptom på unormale forhold.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TO 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte/profilerte fronter og laminert benkeplate.

Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin.

Kjøkkenet fremstår i normal god stand alder tatt i betraktning. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at funksjonstest/kontroll av hvitevarer (oppvaskmaskin) ikke inngår som en del av tilstandsvurderingen. Henviser til selger for informasjon om tilstand og funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

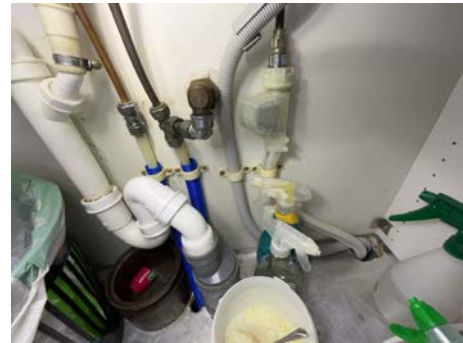
- Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet. Vannrør mangler også sluttmuffe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Komfyrvakt og lekkasjevarsler og sluttmuffe på vannrør bør monteres for å ivareta brannsikkerhet og lekkasjesikring, men var ikke et krav på oppføringstidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Fungerte på befaringsdagen. Generelt anbefales det jevnlig rengjøring og rens av filter påregnes for å ivareta tiltenkt effekt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Vann- og avløpsrør i boligen er av plast fra byggeår.

Vannrørøppegget er av typen rør-i-rør og ble besiktiget i rørfordelersskap plassert i bad/vaskerom. Fordelersskap har dreneringsutløp til rom med sluk.

Stoppekran påvist.

Det ble ikke registrert indikasjon på lekkasje. Rørarbeidet er montert av autorisert rørlegger og fremstår med fagmessig utførelse.



Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Hovedsakelig ligger avløpsrør skjult i konstruksjon. Synlige avløpsrør ble imidlertid besiktiget på bad og kjøkken. Fremstår fagmessig montert.

Det ble ikke registrert lekkasje fra rørboblinger ved funksjonstest ved vannspyling i vask.

TG 1 Ventilasjon

Generell luftutskifting i boligen skjer ved naturlig ventilasjon fra vindusventiler og ved at vinduer åpnes. Normalt for byggeperioden.

Ventilasjon og avtrekk på vanlige boliger har hatt lite oppmerksomhet helt fram til slutten av 90-tallet. En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.

TG settes etter hva som var gjeldende krav på oppføringstidspunktet, ikke etter dagens standard for ventilasjon og varmegjenvinning.



TG 2 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannstank fra byggeår plassert i rom med sluk. Varmtvannsbereder fungerte, ingen lekkasje registrert. OK.

Gulv og sluk blir vurdert i annet punkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Varmtvannstank er over 20 år, dvs. at over halvparten av forventet levetid er utgått.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Andre installasjoner

Tilstandsrapport

Boligen varmes opp via varmepumpe fra 2023. Denne fungerte på befaringsdagen.

Henviser til selger for mer informasjon.

TG gis for at varmepumpen fungerte på befaringsdagen.



TO 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det mangler samsvarserklæring på el-arbeidet som er utført i boligen. Bør fremskaffes om mulig.

Generelt:

Dersom el-arbeider er utført etter 1 juli 1999 er det huseiers ansvar å oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

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.
Byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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 Det er ikke opplyst om dette. Normal må det påregnes at sikringer går ved overbelastning og ved lyn- og tordenvær.

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TO 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent eksakt byggegrunn. Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgraving og langvarige målinger.

TG settes ikke for byggegrunn, kun til informasjon.



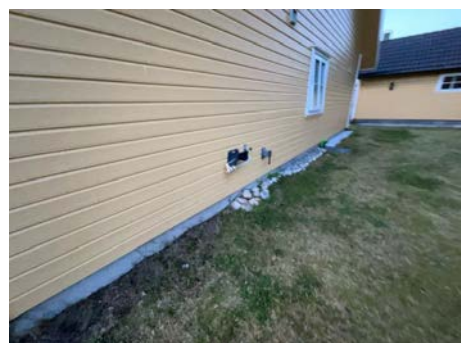
TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen har ikke kjeller.

Det er drenerende masser rundt deler av boligen eller fast dekke på gårdsplass.

Det ble ikke registrert avvik på drenerende masser som vil kunne ha innvirkning på selve boligen, da det er god høydeforskjell fra utvendig terrengnivå til innvendig gulv.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Isolerte grunnmurs elementer dekket med fasadeplater. Betongplate mot grunnen.
Ukjent isolasjonsløsning, antar helt isolert med isopor under støp.

Betongplaten er i hovedsak tildekket med gulvoverflater, og derfor ikke tilgjengelig for kontroll etter sprekker.

Ingen indikasjon på vesentlige skjevheter eller andre forhold som kan relateres til feil ved grunnmursarbeid.



TG 0 Terrengforhold

Eiendommen og boligen er i sin helhet på flatt terreng omgitt av opparbeidet hage med plen og naturlig vegetasjon.

Boligen vurderes til å være plassert i område som ikke er utsatt for flom eller jord- /snøskred.

Mindre vannansamling må kunne påregnes lokale steder på gårdsplass etter regnvær.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør og vannledning av plast (PEL) Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Undertegnede har ikke mottatt informasjon fra selger på at det har vært problemer med V/A. TG settes ut fra antatt god gjenværende levetid.



Septiktank

Det er ikke nedgravd septiktank på eiendommen. Kun til opplysning, TG settes ikke.

Oljetank

Tilstandsrapport

Det er ikke nedgravd oljetank på eiendommen. Kun til info, TG settes ikke.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Normal garasje/bod standard. Uisolert.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Uisolert modul garasje fra Igland garasjen AS.

Garasjen er montert på støpt betongsåle med ringmur av betongblokker. Bindingsverk av tre.

Yttervegger er kledd med liggende kledning og har saltak tekket betongtakstein og undertak av sutaksplater som boligen for øvrig. Takrenner og nedløp av stål.

Enkel delisolert garasjeport i stål/aluminium/PVC med elektrisk portåpner.

Vurdering:

Garasjen fremstår i forventet normal god stand og normal standard for å være uisolert garasje. Det ble ikke registrert vesentlige avvik verdt å nevne. Normal slitasje og vedlikeholdsbehov basert på alder må likevel kunne forventes.

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

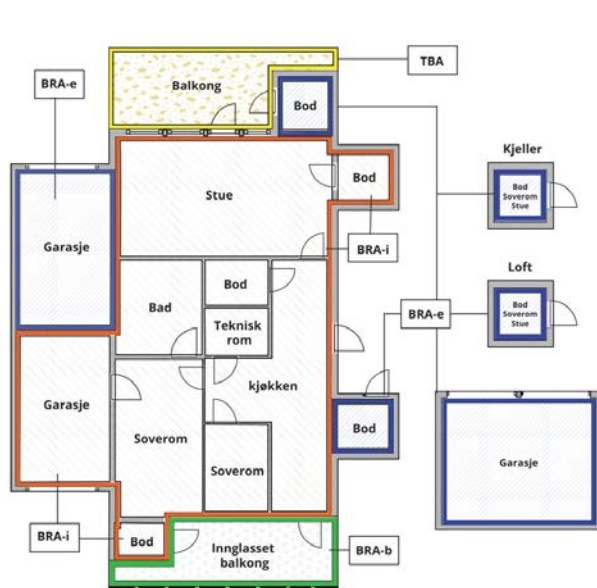
Hva er måleverdig areal?

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 branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	101			101	44
Loft	70			70	
SUM	171				44
SUM BRA	171				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken , Garasje , Gang , Gang 2, Soverom , Soverom 2, Bad/vaskerom		
Loft	Gang , Annet , Stue		

Kommentar

Merk. Store deler av loftsetasjen er uinnredet. Arealene er slik etasjen fremstår i dag. Når det på et senere tidspunkt skal innredes må det påregnes at bruksarealet blir betydelig redusert.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger viser kun trapperom/gang i loftsetasjen, ellers uinnredet,

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		24		24	
SUM		24			

SUM BRA	24
---------	----

Romfordeling

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

Kommentar

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	110	61
Garasje	0	24

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.10.2024	Ruben Lossius	Takstingeniør
	Birgit Flåt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4219 EVJE OG HORNNES	5	252		0	1132 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Bakken 69							
Hjemmelshaver Flåt Birgit							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2014	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.10.2024	Mottatt fra selger via megler (Dato for signert skjema)	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.11.2024	Takst verktøy/nettside. (Dato for sist besøk/kontroll)	Gjennomgått		Nei
Tegninger	01.04.2007	Daterte tegninger fra kommunens byggesaksarkiv mottatt via megler.	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 Rapportensammendrag 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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/MR1005>

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

Egenerklæring

Bakken 69, 4735 EVJE

24 Oct 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bakken 69	Bakken 69	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

Fullmaktshaver fyller ut alene Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Ikke bodd, men god kjennskap.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Ble bygget i 2002

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Hele tiden

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49



Informasjon om selger

Hovedselger

Flåt, Øystein

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 16.1.2 Årstall
2023
- 16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært
- 16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Byttet varmepumpe
- 16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Se faktura
- 16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?



Ja Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

2004

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

25.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bygget ut loftstue

25.1.5 Hvilket firma utførte jobben?



Smeland

25.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

Ja Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94195492

Egenerklærings skjema

Name: Flåt, Øystein Date: 2024-10-24

Identification
 Flåt, Øystein



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
 Kjøleskap / kombiskap Frysenskap / -boks Komfyr/stekeovn/koketopp
 Oppvaskmaskin Annet: _____
- Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
- Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- TV, radio og musikkanlegg.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
- Baderomsinnredning.** badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
- Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
- Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
- Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. **Fastmontert vegglander/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau,** feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller,** bodhyller, lagringshyllor og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løssøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

Robotgressklipper følger ikke med.

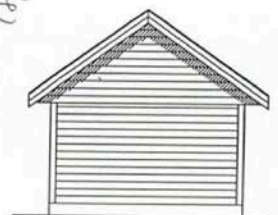
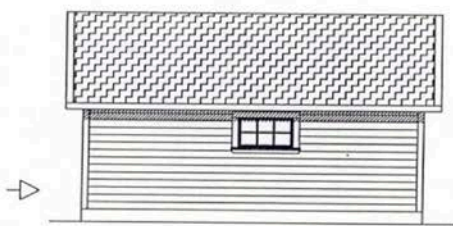
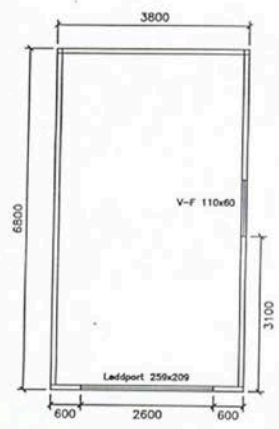
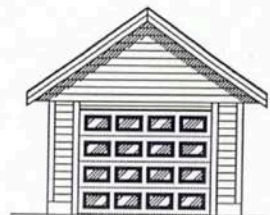
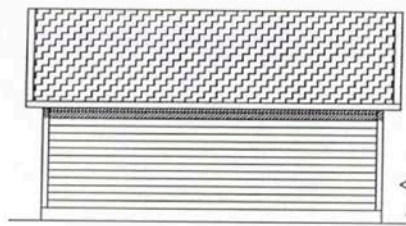
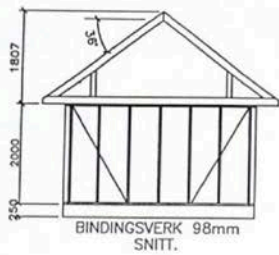
Evje 25.10.24

Sted/dato



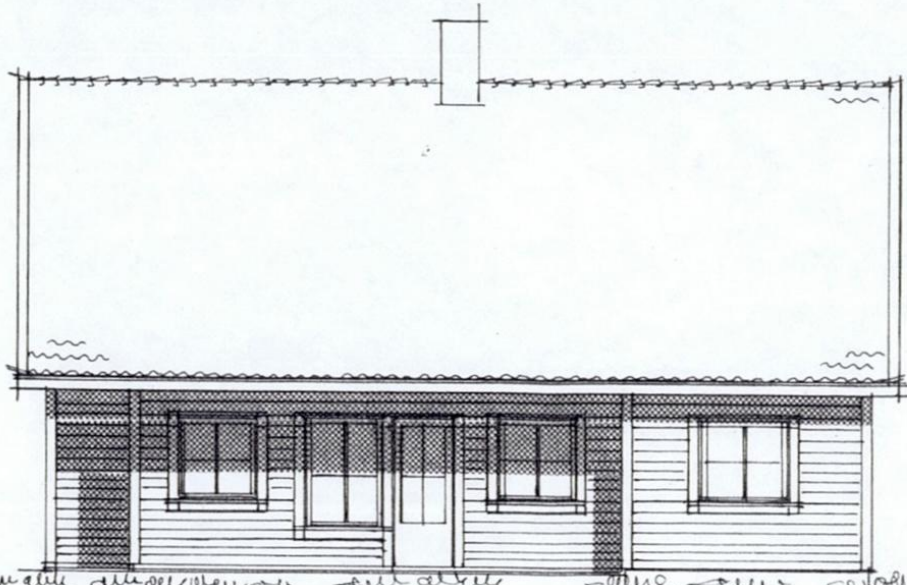
Selgers signatur

Selgers signatur



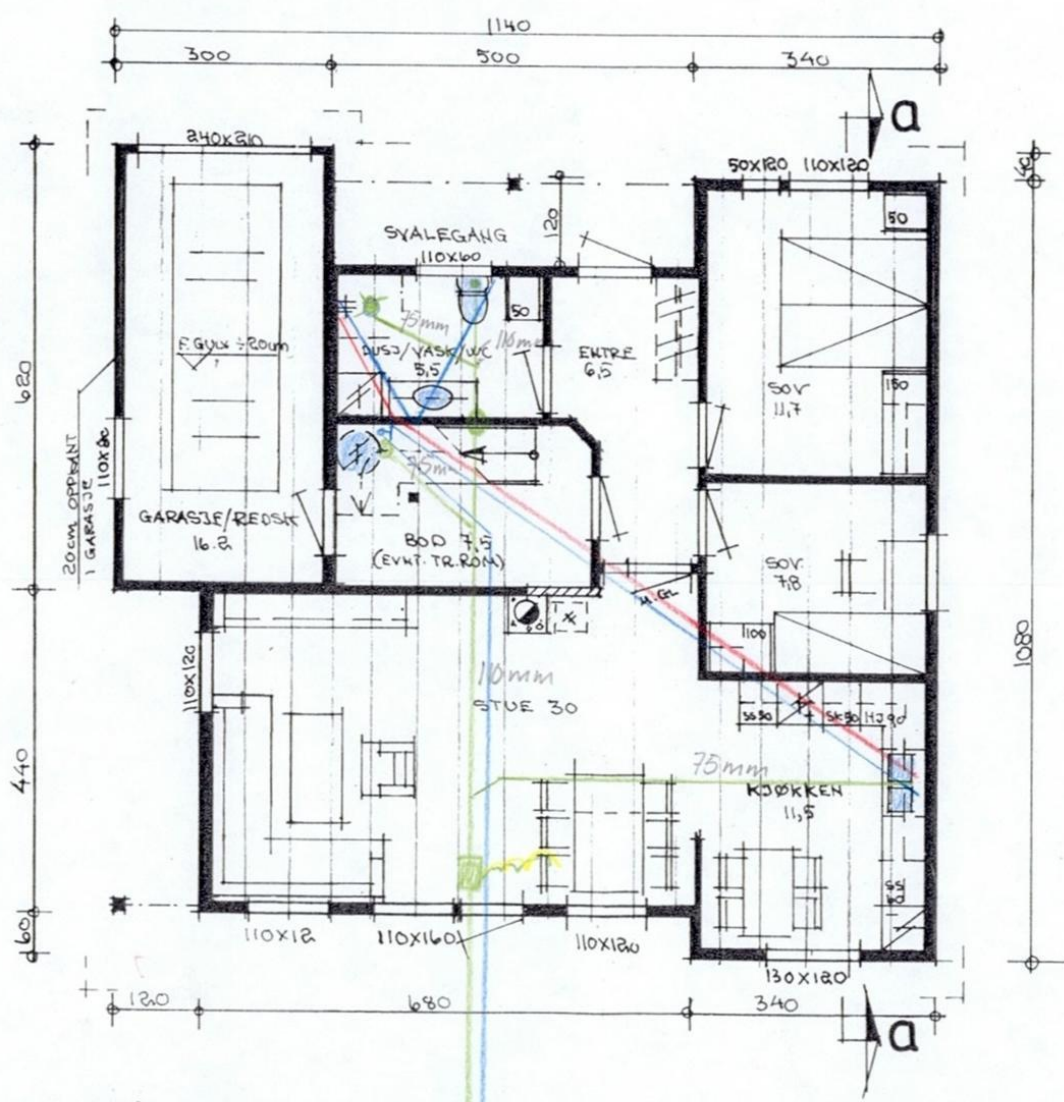
EVJE OG MØRKHES ARCHITECTS
 Forvaltning
 Evgårmen
 4735 EVJÆ
 17/6-08 044

IGLAND GARASJEN		Byggherre: Osmund Flåt		
IGLAND INDUSTRIER AS 4892 GRIMSTAD		Konstr/tegnet: FRH		
Gnr:	Bnr:	Ordrenr: 104628	Takvinkel: 36°	Dato: 04.03.08
E2	Målestokk: 1:100	Tlf: 37 25 70 70 Fax: 37 25 70 71 E-post: post@igland.no	Tegningsnr: 3868E2Li	
Tegningen er Igland Industrier AS's eiendom. Kan ikke brukes til byggemelding annet enn ved kjøp av Igland Garasjen og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningsansvar må kan ellers fremføres.				



Handwritten note: malle alternanser til dette som er ca. 30

FASADE MOT SYD-VEST

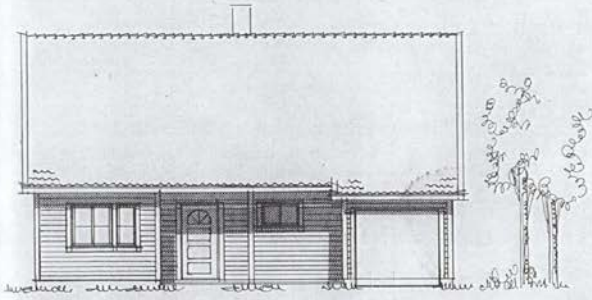


Hovedplan BRUTTO 110,3m² / BRA=101m² INKL. GARASJE

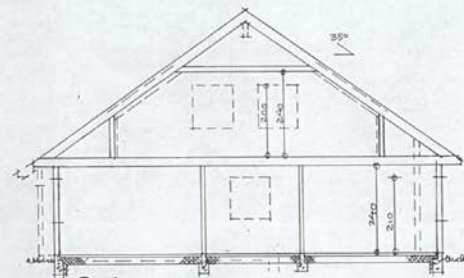
EVJE OG HORNES KOMMUNE
Teknisk-, næring og miljøetaten
4734 EVJE

1/4-07 GMA

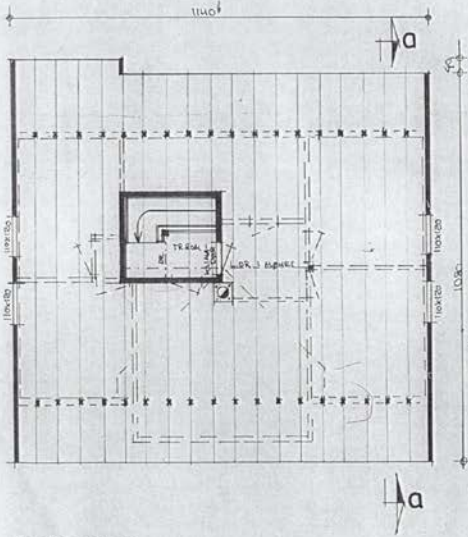
Vedlegg 3



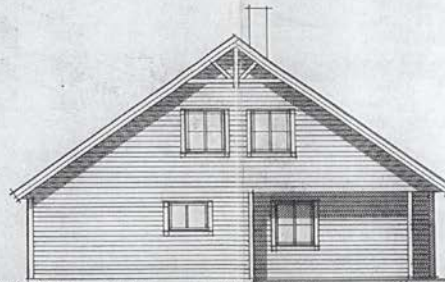
FASADE MOT NORD-ØST



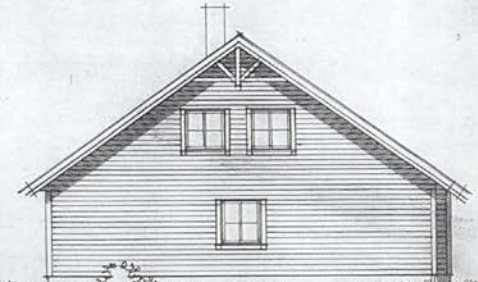
Snitt a-a



Loftsplan BRÅ = 67M²



FASADE MOT NORD-VEST

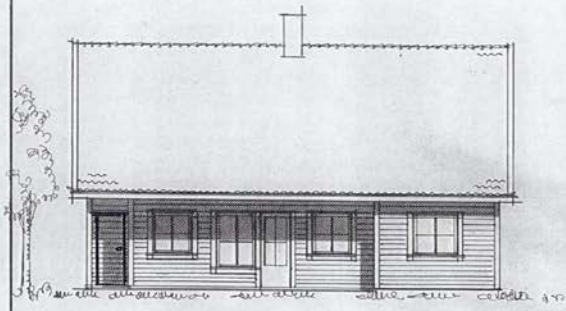


FASADE MOT SYD-ØST

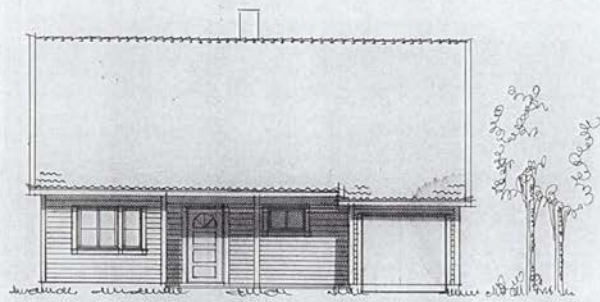
EVJE OG HORNES KOMMUNE
Teknisk, planlegging og miljøkontroll
4734 EVJE

14-07 OKD

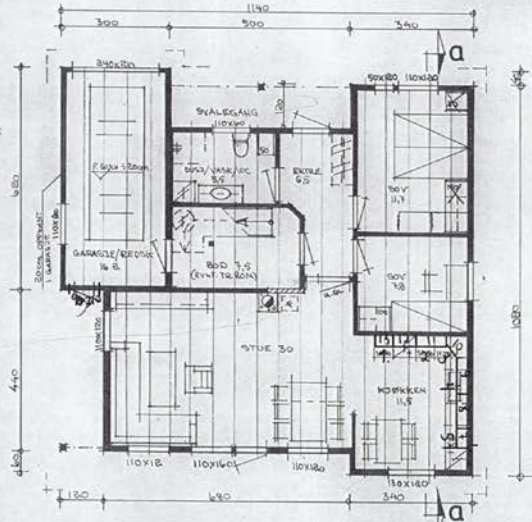
Byggherre: Åsmund Flåt	Arkiv nr.:
Byggeområde: BÅRKEN NR 49	Mål: 1:100
Byggekommune: EVJE OG HORNES	
PLAN, SNITT OG FASADER	Dato: 22.11.08
	Korr:
	Sign:
	Tegn:



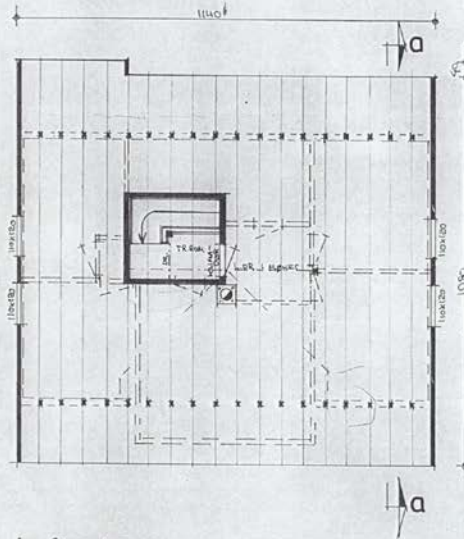
FASADE MOT SYD-VEST



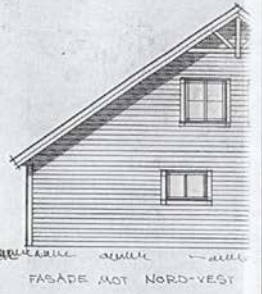
FASADE MOT NORD-ØST



Hovedplan BRUTTO 110,34 m² / BRA = 101 m² INKL. GARASJE



Loftsplan BRA = 67 m²



FASADE MOT NORD-VEST

EVJE OG NORNES KOMMUNE
Teknik-, miljø og miljøplan
4704 EVJE
14-03 OHU

Trykt på selvkopierende papir

Kommune



EVJE OG HORNNES KOMMUNE
Teknisk, måling og miljøetaten
4734 EVJE

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. Juni 1985 § 99 nr 1

Ansvarlig søker (navn, adresse)

Smeland Byggservice AS
Jostveit
4737 Hornnes

Tiltakshaver (navn, adresse)

Osmund Elat
4735 Evje

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/adresse

Bakken 49

Gnr

5

Bnr

252

Festenr

Seksjonsnr

Spesifikasjon

Tiltakets/byggets art

Enebolig

Vedtak fattet av

TMM-etaten

Vedtak dato

01.04.03

Saksnr

03/216

Dato sluttkontroll

24.09.03

Kontrollansvarlig

Vidar Smeland

Merknader

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontroll dokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).

Underskrift

Sted

Evje

Dato

4/12-03

Stempel/underskrift



TEKNISSK, MÅLING OG MILJØETATEN

4734 EVJE

O M Heggland

Kopi sendt til

Funksjon	Navn	Adresse

014

Kommunens saksnr	Side
	av

Ferdigmelding

Gjelder						
Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	5	252				
Adresse				Postnr	Poststed	
Bakken 49				4735	Evje	

Det anmodes om

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
 FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
 ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

EVJE OG HORNNES KOMMUNE
 Teknisk-, næring- og miljøetaten
 Reg.nr. 01/1043 Saksbeh. 014

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 03.12.2003
 Deler av tiltaket
 Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Ark.kode P 5/252
 Ark.kode S
 J.nr. 5328 Dok.nr. 004
 Kassasjon

Gjenstående arbeider	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser		

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde	
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) <input type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) <input type="checkbox"/> Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisitet <input type="checkbox"/> Olje, parafin eller annen flytende brensel <input type="checkbox"/> Biobrensel (ved fliser o.l.) <input type="checkbox"/> Solenergi	<input type="checkbox"/> Varmepumpe <input type="checkbox"/> Gass <input type="checkbox"/> Fjernvarme <input type="checkbox"/> Annen
		<input type="checkbox"/> Ikke relevant

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Kontrollerklæringer	G	1 - 3	<input type="checkbox"/>
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input checked="" type="checkbox"/>

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver
Smeland Byggservice ANS

Dato 26.09.03 Underskrift Vidar Smeland

Gjøntas med blokkbokstaver
VIDAR SMELAND

Kontrollerklæring

Vedlegg nr

G- 1

kommunens saksnr

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

Til kommune

Evje og Hornnes

• Kontrollerklæring for **PROSJEKTERING** sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse

• Kontrollerklæring for **UTFØRELSE** sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	5	252				
	Adresse			Postnr	Poststed	
	Bakken 49			4735	Evje	

Foretak

Foretak			Organisasjonsnr		
Smeland Byggservice ANS			970 294 430		
Adresse		Postnr	Poststed		
Jortveit		4737	Hornnes		
Telefon	Telefaks	Kontaktperson		Mobiltelefon	
379 30 408	379 30 534	Vidar Smeland		913 78 812	

Ansvarlig kontrollerendes ansvarsområder knyttet til tiltaket

SØK 040.1, UTF 210.1, KUT 210.1

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført iht søknad om ansvarsrett og kontrollplan	av dato	06.03.03	og kontrollplan for viktige og kritiske områder	av dato	06.03.03
---	---------	----------	---	---------	----------

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger

Sjekklister

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

 Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

 Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

 Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato	Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
24.09.03	<i>Vidar Smeland</i>	VIDAR SMELAND

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

Til kommune

Evje og Hornnes

• Kontrollerklæring for **PROSJEKTERING** sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse

• Kontrollerklæring for **UTFØRELSE** sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	5	252				
	Adresse			Postnr	Poststed	
	Bakken 49			4735	Evie	

Foretak

Foretak			Organisasjonsnr		
Gunnar Myklebostad Maskiner A/S			880 134 612		
Adresse		Postnr	Poststed		
Myklebostad		4735	Evie		
Telefon	Telefaks	Kontaktperson		Mobiltelefon	
		Gunnar Myklebostad		909 80 202	

Ansvarlig kontrollerendes ansvarsområder knyttet til tiltaket

UTF 150.1, KUT 150.1

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført iht søknad om ansvarsrett og kontrollplan

av dato
18.03.03

og kontrollplan for viktige og kritiske områder

av dato
18.03.03

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger
Sjekklister

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

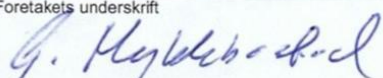
Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato	Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
24.09.03		GUNNAR MYKLEBOSTAD

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

• Kontrollerklæring for **PROSJEKTERING** sendes inn som et vedlegg til søknad om igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

• Kontrollerklæring for **UTFØRELSE** sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Til kommune

EVJE OG HORNNES

Eiendom/byggested

Gnr | Bnr | Festenr | Seksj.nr

5 | 252

Adresse

BAKKEN 49, 4735 EVJE

Ansvarlig kontrollerende foretak

Foretak

EVJE RØRSERVICE ØYSTEIN LIEN

Organisasjonsnr

984 674 163

Adresse

POSTBOKS 276

Postnr

4734

Poststed

EVJE

Telefon

37 93 10 10

Kontaktperson

ØYSTEIN LIEN

Foretakets fagområder knyttet til tiltaket (bruk fortrinnsvis koder fra Godkjenningskatalogen) jf kontrollplanen

UTF/KUT 311.1 - SANITERANLEGG OG STIKKLEDNINGER

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført i henhold til tildelt ansvarsrett

av dato

01.04.03

og kontrollplanen

av dato

10.03.03

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter i henhold til kontrollplanen.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

INGEN

Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Foretakets underskrift


Øystein Lien

Gjentas med blokkbokstaver

EVJE RØRSERVICE
ØYSTEIN LIEN

Dato

25.09.03

 Evje og Hornnes kommune Sentrum 4735 Evje	MIDLERTIDIG FORRETNING	
	<input checked="" type="checkbox"/> uten grensejustering <input type="checkbox"/> med grensejustering	
sak nr.		

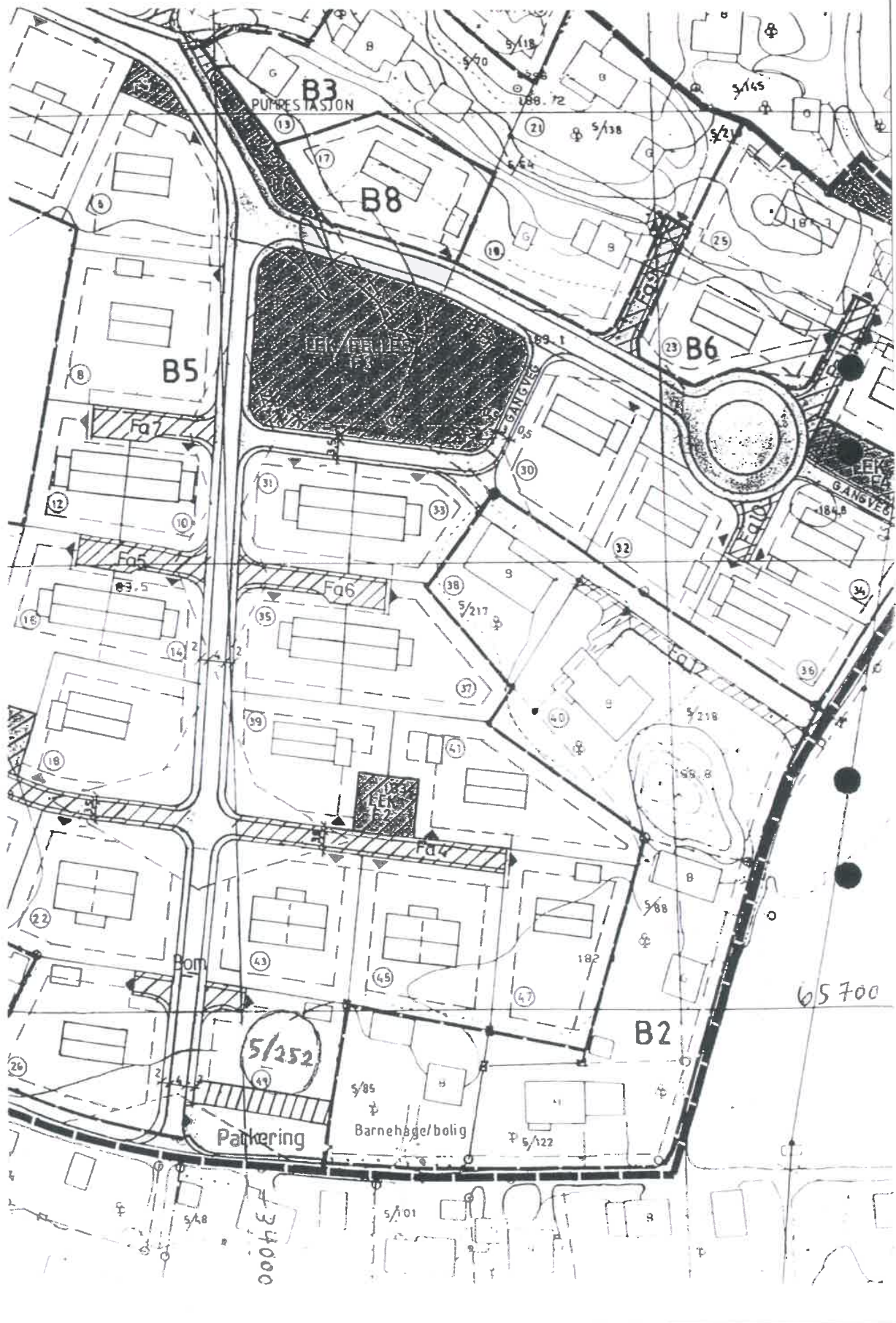
Midlertidig forretning for				
Eiendom	Gnr 5	Bnr 252	Fnr	Delingsloven § 4-2 første ledd Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.
Represen- tasjonspunkt	X 65693	Y -34000	Z	
	Kartblad BH014-1-22		Landsnett <input checked="" type="checkbox"/>	

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, § 2 – 6, attesteres at det er rekvirert				
Dato	17.02.03			
Rekvirert	<input checked="" type="checkbox"/> delingsforretning for en parsell av <input type="checkbox"/> kartforretning over festegrunn		Gnr 5	Bnr 6
Rekvirent	Normann Bydal			
Tillatelse	<input type="checkbox"/> fast utvalg i møte den <input checked="" type="checkbox"/> adm. etter delegasjon den		Dato 24.02.03	Sak nr. 03/144
Nødvendig tillatelse fra andre organer også gitt, se pbl. § 93.1. ledd h) jf § 95 nr 2.				
Beskrivelse	Kart og delingsforretning av en parsell av gnr. 5 bnr. 6. Tomten er godkjent i reguleringsplan for Bakken boligfelt, og har betegnelsen tomt nr. 49 i Reguleringsplanen.			
Beliggenhet og grenser	<input type="checkbox"/> er påvist i marka <input checked="" type="checkbox"/> er ikke påvist i marka		Anslått areal 700 m ²	
Målebrev	Frist for utstedelse av målebrev:		24.02.06	

Underskrift			
Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist. Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen. Vilkaene for å fullføre forretningen er tilstede			
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Evje	24.02.03	<i>Oleav Mark Heggland</i>	<i>Ulf Kjetil Myrnes</i>

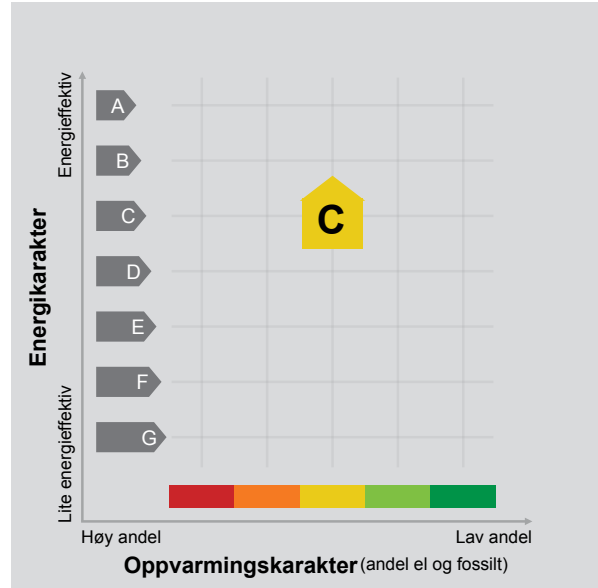
Tinglysning	
Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
	
Doknr: 3594 Tinglyst: 07.03.2003 Emb. 093 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	
TINGLYST 07 MARS 2003 KRISTIANSAND TINGRET DAGBOKNR 3594	

Forretningen er fullstendig gjennomført med utsendelse av målebrev		
Sted	Dato	underskrift



ENERGIATTEST

Adresse	Bakken 69
Postnummer	4735
Sted	EVJE
Kommunenavn	Evje og Hornnes
Gårdsnummer	5
Bruksnummer	252
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19251748
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-48721
Dato	08.11.2024



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.enova.no/energimerking.

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 innnetemperaturen

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)

- Bruk varmtvann fornuftig

- Montere urbryter på motorvarmer

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Følg med på energibruken i boligen

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.


Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2003
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	193
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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


(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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.

Riktige opplysninger er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

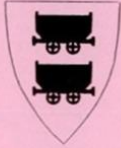
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.



Smeland Byggservice

Jortveit
4737 HORNNES

Vår ref:
03/00216-2

Saksbeh:
Olav Morten Heggland
☎ 37 93 23 34

Arkivkode:
5/252

Dato:
01.04.2003

Søknad om tillatelse til tiltak - enebolig og garasje gnr 5 bnr 252 - Osmund Flåt

Saksopplysninger

Søknad datert 06.03.2003 om tillatelse til oppføring av enebolig , bruksareal på 101 m².

Byggested: Gnr 5, bnr 252 ,
Tiltakshaver: Osmund Flåt, 4735 Evje ,
Ansvarlig søker: Smeland Byggservice ANS, Jortveit, 4737 Hornnes ,

- Berørte naboer er varslet. Det er ikke kommet merknader til saken.

Bygningsmyndighetenes kommentar

Plangrunnlag og utforming

Komplett søknad etter Plan- og bygningsloven § 93, med vedlegg

Reguleringsplan Bakken Boligfelt

Ansvarsfordeling

Smeland Byggservice ANS: PRO 040.1- KPR 040.1- SAM 040.1- UTF 210.1- KUT 210.1
Gunnar Myklebostad Maskiner A/S: UTF 150.1- KUT 150.1
Evje Rørservice Øystein Lien: PRO 311.1- KPR 311.1- UTF 311.2- KUT 311.2

Kontrollplaner/kontrollform

Dokumentert egenkontroll

Vurdering

Søknaden gjelder enebolig med garasje. Bruksareal 101 m².

Det er søkt om reguleringsendring slik at den planlagte parkeringsplassen blir lagt til denne tomten.

Vedtak

I medhold av delegert fullmakt gitt i K-sak 14/99, gis det tillatelse i samsvar med innsendt søknad og på følgende vilkår :

- Søknad om ansvarsrett Smeland Byggservice ANS godkjennes, har sentral godkjenning.
- Søknad om ansvarsrett Gunnar Myklebostad Maskiner A/S godkjennes, har sentral godkjenning.
- Søknad om ansvarsrett og lokal godkjenning Evje Rørservice Øystein Lien godkjennes.
- Det monteres stige-trinn for feier på taket.
- Det må søkes om tilkobling til kommunal vann- og avløpsledning.
- Gebyr for lokal godkjenning kr. 1060,- for Evje Rørservice Øystein Lien, 4735 Evje Betales Evje og Hornnes kommune, ref. plan- og bygningsloven § 109.
- Byggemeldingsgebyr kr 1275 ,- betales Evje og Hornnes kommune, jfr. plan- og bygningslovens § 109. Faktura blir ettersendt.

Generelle bestemmelser

- Dersom arbeidet ikke er igangsatt innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder også om arbeidet innstilles for lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningslovens § 96.
- Ansvarshavende er ansvarlig for at byggearbeidet utføres i samsvar med plan- og bygningsloven med underliggende regelverk.
- Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan utstedes når kontrollerklæring for utførelsen er innsendt bygningsmyndighetene.
- Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens § 15 og forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremsettes skriftlig innen 3 uker etter at vedtaket er mottatt.

Med hilsen

Olav Morten Heggland

Olav Morten Heggland
Avdelingsingeniør



Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

Utskriftsdato: 24.10.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Evje og Hornnes kommune

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	5	Bruksnr.	252	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bakken 69, 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	5 405,01 kr
Feiing	481,25 kr
Renovasjon	4 010,00 kr
Vann	3 169,01 kr
Sum	13 065,27 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	55 m3	19,69 kr	1/1	0 %	1 082,81 kr	812,10 kr
Abonnem.gebyr avløp	1 stk	4 230,00 kr	1/1	0 %	4 230,00 kr	3 172,50 kr
Å konto avløp	55 m3	34,31 kr	1/1	0 %	1 887,19 kr	1 415,40 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	13 853,00 kr	10 503,00 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:



Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

Utskriftsdato: 24.10.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Evje og Hornnes kommune

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	5	Bruksnr.	252	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bakken 69, 4735 EVJE								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
64151817	1743	15.10.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	56

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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	TOMT NR 49	Beregnet areal	1132
Etablert dato	24.02.2003	Historisk oppgitt areal	1133
Oppdatert dato	11.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforensning Avtale/Vedtak om gr.ervert
 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	01.01.2020		Tinglyst	5/252
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	05.07.2012 20.08.2012	12/412		0937-Mnrmangler, 5/6, 5/74, 5/245, 5/252
Forretning over eksist. matrikkelenhet Kartforretning	01.01.2011 31.03.2011			0937-Mnrmangler, 5/6, 5/74, 5/245, 5/252
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	24.02.2003			5/6, 5/252

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6494943.83	430271.71	0	Ja	1132	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
FLÅT BIRGIT F191132*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	BAKKEN 69 4735 4735 EVJE	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Bakken 69

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4735 EVJE	Kirkesogn	05050204 Evje og Hornnes
Grunnkrets	201 Birkeland	Tettsted	3603 Evje
Valgkrets	1 Evje		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	19251748		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	26.09.2003
2	300024593		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Meldingssak tiltak fullført (MF)	01.10.2008

1: Bygning 19251748: Enebolig (111), Tatt i bruk 26.09.2003

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	101
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	101
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	01.04.2003	01.04.2003
Igangsettingstillatelse	01.04.2003	01.04.2003
Tatt i bruk	26.09.2003	04.12.2003

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bakken 69	H0101	5/252	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	101	0	101	0	0	0

2: Bygning 300024593: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Meldingssak tiltak fullført 01.10.2008

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	24
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	24
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	24
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Meldingssak registrer tiltak	17.06.2008	12.11.2008
Meldingssak tiltak fullført	01.10.2008	12.11.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	5/252	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	24	24	0	0	0



Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

Utskriftsdato: 24.10.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Evje og Hornnes kommune

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	5	Bruksnr.	252	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bakken 69, 4735 EVJE								

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplan Evje og Hornnes 2020-2030
Platype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.02.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/1601/200227-kp-gjeldende-bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 1 132 m ² KPHensynsonenavn 200102 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	200102
Navn	Bakken boligfelt

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.11.2001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/1100/151127-oppdater-te-bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 39 m ² Formål Kjørevei
	Delareal 3 m ² Formål Boliger Feltnavn B2
	Delareal 47 m ² Formål Felles avkjørsel
	Delareal 1 043 m ² Formål Boliger



Eiendomskart for eiendom 4219 - 5/252//



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

-----	Eiendomsgr omvistet	-----	Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	●	Grensepunkt lite nøyaktig	○	Grensepunkt - offentlig godkjent	
- - - - -	Hjelpelinje vegkant	-----	Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	●	Grensepunkt mindre nøyaktig	○	Grensepunkt - bolt	
.....	Hjelpelinje fiktiv	-----	Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	●	Grensepunkt mindre nøyaktig	○	✕	Grensepunkt - kors
.....	Hjelpelinje punktfaste	-----	Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	●	Grensepunkt middels nøyaktig	○	□	Grensepunkt - rør
-----	Hjelpelinje vannkant	-----	Eiendomsgr nøyaktig <= 10	●	Grensepunkt nøyaktig	○	●	Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
		-----	Eiendomsgr uviss nøyaktighet	●		○	●	Grensepunkt - uten klassifisering

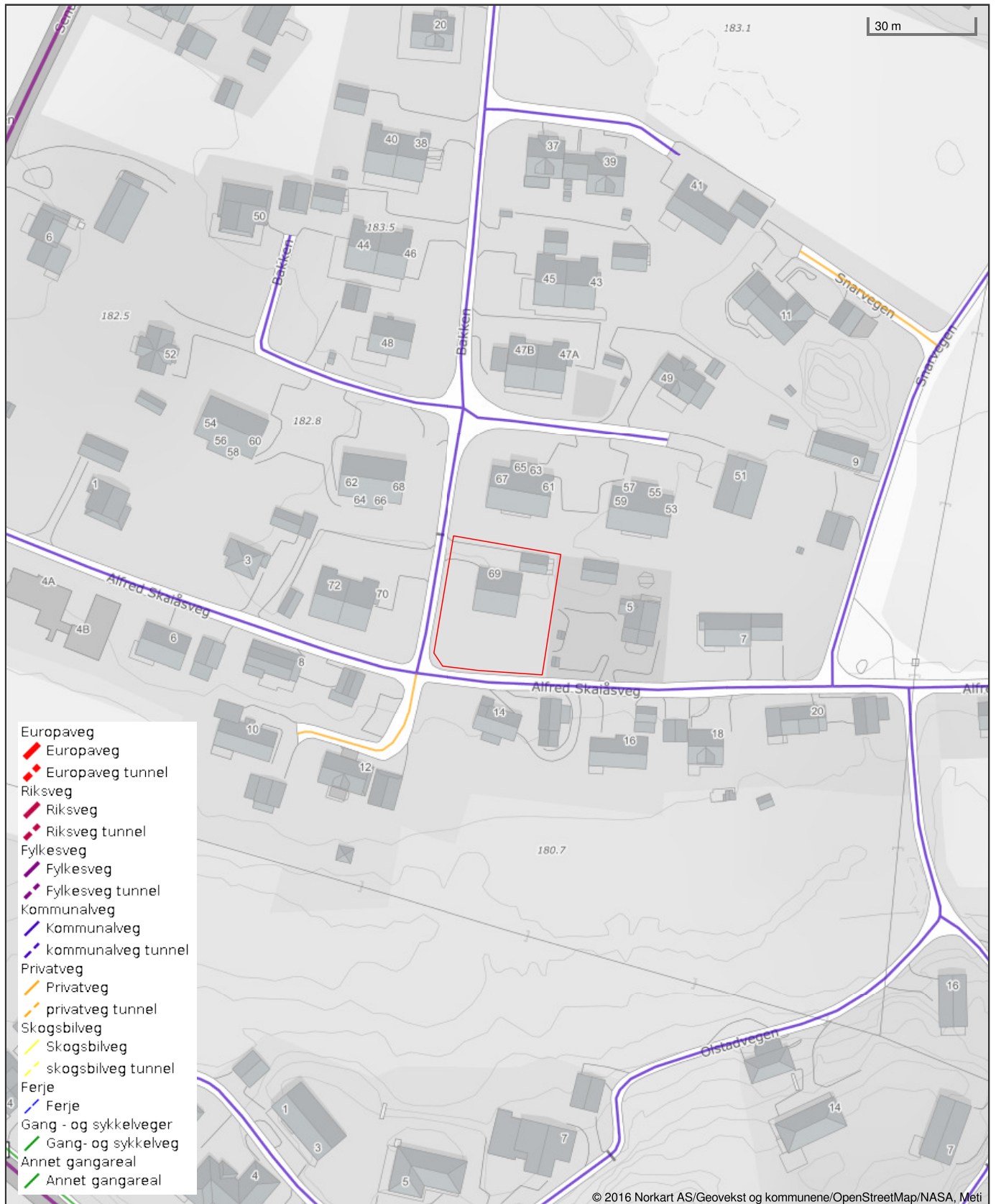
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 132,00 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6494943,83	Øst 430271,71

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6494958,23	430290,16	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,14	
2	6494923,88	430284,27	13 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,85	
3	6494925,4	430266,23	13 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,10	
4	6494927,05	430255,74	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,62	
5	6494930,86	430253,27	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,54	
6	6494963,78	430259,52	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,51	



Vegstatuskart for eiendom 4219 - 5/252//



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

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



Grunnkart

Eiendom: 5/252
Adresse: Bakken 69
Dato: 24.10.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Vje og Hornnes kommune

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uss nøyaktighet	Hjelpelinje punktteste	



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 - 5/252//



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: 5/252
Adresse: Bakken 69
Utskriftsdato: 24.10.2024
Målestokk: 1:1000

UTM-32



©Norkart 2024

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 § 2)</i>
	Område for bustader med tilhøyrande anlegg
	<i>Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985 § 2)</i>
	Landbruksområde
	<i>Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 2)</i>
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	<i>Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)</i>
	Friområde
	<i>Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2)</i>
	Felles avkjørsel
	Felles leikeareal for barn
	<i>Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 § 12)</i>
	Bustader
	Bustader - frittliggjande småhus
	Leikeplass
	<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg (PBL2008 § 12)</i>
	Køyreveg
	Annan veggrunn - tekniske anlegg
	<i>Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 § 12)</i>
	Friområde
	<i>Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 § 12)</i>
	Friluftsområde
	<i>Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 § 12)</i>
	Faresone - Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenningsanlegg)
	<i>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008</i>
	Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planen si avgrensing
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggjegrænse
	Planlagt buseinad
	Bygningar som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Målelinje/avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift breidde
Abc	Påskrift plantilbehør
Abc	Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift

REGULERINGSBESTEMMELSER

til reguleringsplan for

BAKKEN BOLIGFELT

Sist revidert etter mindre endring sak 86/15, 27.11.2015.

§ 1. Byggeområde: Pbl § 25.1

§ 1.1. Boligområder kalt B-1, B-2, B-3 og B-4 er eksisterende bebyggelse.
Det kan søkes om fradeling fra disse tomtene under forutsetning av at det utarbeides bebyggelsesplan.

§ 1.2. Området er hovedsakelig flatt og det skal oppføres boliger uten kjeller.
Kommunen kan godkjenne boliger med kjeller dersom forholdene ligger til rette for det.
Bebyggelsen skal oppføres i maks 2 etasjer. Maks høyde på grunnmur skal ikke være over 0,6 meter over terreng.

Bolig i 1 etg.:

- Maks. mønehøyde = 6,0 meter. (Målt fra topp grunnmur.)
- Maks. takvinkel = 45 grader.

Bolig i 1,5 etg.:

- Maks. mønehøyde = 7,0 meter. (Målt fra topp grunnmur.)
- Maks. takvinkel = 40 grader.

Bolig i 2 etasjer.:

- Maks. mønehøyde = 8,0 meter. (Målt fra topp grunnmur.)
- Maks. takvinkel = 35 grader.

For øvrig må det bare oppføres hus i overensstemmelse med plan- og bygningslovens §§ 70, 74, 75, 76 og 77.

§ 1.3 Boligområde – frittliggende bebyggelse:
Garasjer på maks. 50 m² kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense.
Tillatt utnyttelse: BYA = 15 %. På tomtene 1, 5, 6 og 39 er tillatt utnyttelse: BYA= 35%.

§ 1.4. Boligområde- konsentrert bebyggelse:
Gjelder tomtene nr. 10, 12, 14, 16, 31, 33, 35, 37.
Felles garasje skal plasseres på område avsatt til felles adkomst/parkering; Fa 1, Fa 2, Fa 5, Fa 6, Fa 7 eller inntil ende av bolig.
Tillatt utnyttelse: BYA = 20 %.

§ 1.5. **Boligområde-4-mannsboliger:**

Gjelder tomtene nr. 2, 4, 22, 24, 43, 45.

Felles garasjer skal plasseres på område avsatt til felles adkomst/parkering; Fa 3, Fa 4 eller som fellesanlegg og kan bygges inntil grense mot nabo såfremt det ikke fører til ulempe for nabo hva angår vedlikehold.

Tillatt utnyttelse: BYA = 40%.

§ 1.6. Det tillates drevet barnehage på Gnr. 5 Bnr. 85.

§ 2. **Trafikkområde – veier: Pbl § 25.3.**

§ 2.1. Felles adkomst kalt Fa 3 tilhører tomt nr. 18, 20, 22 og 24.

Felles adkomst kalt Fa 4 tilhører tomt nr. 39, 41, 43, 45 og 47.

Felles adkomst/parkering kalt Fa 5 tilhører tomt nr. 14 og 16.

Felles adkomst/parkering kalt Fa 6 tilhører tomt nr. 35 og 37.

Felles adkomst/parkering kalt Fa 7 tilhører tomt nr. 10 og 12.

Felles adkomst kalt Fa 8 tilhører tomt nr. 5, 7, 9 og 11.

Felles adkomst kalt Fa 9 tilhører tomt nr. 19 og 21.

Felles adkomst kalt Fa 10 tilhører tomt nr. 32, 34 og 36.

Felles adkomst kalt Fa 11 tilhører tomt nr. 23, 25, 27 og 29.

§ 2.2. Avkjørsel til tomtene er vist med sort piltegn på plankartet.

Kommunen kan godkjenne flytting av avkjørsel hvis forholdene ellers ligger til rette for det.

§ 2.3. På veier som er merket "gang- og sykkelvei" er det bare tillatt å bruke motorkjøretøy for nødvendig kjøring til og fra eiendommer som ikke har annen kjøreadkomst.

§ 2.4. Det må ikke plantes hekker eller settes opp gjerde eller mur i områder som er regulert til trafikkområder. Dette gjelder også for frisiktsoner i vegkryss og svinger.

Kommunen kan forlange at murer, gjerder og trær/busker som er til hinder for dette blir beskåret eller fjernet. Maks. høyde for beplantning, gjerder, murer osv. frisiktsonene er 80 cm over tilstøtende veiens nivå.

§ 2.5. Langs fylkesveien Krossen-Senum, kalt Senumsveien, skal veilovens krav om 12,5 m avstand fra midt av vei til bebyggelse gjelde for nybygg.

§ 2.6. Langs veier i feltet skal avstand fra veikant og til bebyggelse være minst 5,0 m.

§ 3. **Fellesområder-lek-post mv: Pbl § 25. 7.**

§ 3.1. Fellesområde kalt F1 tilhører tomt nr. 14, 16, 18, 20, 22, 24 og 26.

Fellesområde kalt F 2 tilhører tomt nr. 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49 og 51.

Fellesområde kalt F 3 tilhører tomt nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 17,31 og 33.

Fellesområde kalt F 4 tilhører tomt nr. 19, 21, 23, 25, 27, 29, 30, 32, 34 og 36.

§ 3.2. Fellesområde kalt F 1, F 2, F 4, F 6, og F 7 kan brukes til oppsetting av postkassestativ mv.

§ 3.3. I fellesområder er det kun tillatt å oppføre bygninger eller anlegg som er nødvendig for områdenes bruk eller drift som lekeområde.

§ 4. **Spesialområde-trafo-pumpe-stasjon: Pbl § 25. 6.**

§ 4.1. På spesialområde trafo og pumpe-stasjon, kalt F 6, skal det oppføres trafokiosker tilhørende Aust Agder Energi og pumpe-stasjon for avløp. Evt. også trafo på F 5. Det tillates ikke oppført andre bygg/anlegg i disse områdene.

§ 5. **Generelt.**

§ 5.1. Før opparbeidelse av området settes i gang, skal det utarbeides og godkjennes plan for kommunaltekniske anlegg.

§ 5.2. Fellesanlegg, lekeplasser mv. skal opparbeides i takt med utbyggingen av feltet. Fellesområdene kalt F1, F 2 og F 3 skal være ferdig planert og tilsådd 01.06.02.

§ 5.3. Før evt. overtakelse av VYA-anlegg kan kommunen sette de krav til anleggene som finnes nødvendig, så som asfaltering av veier, inspeksjon av rør, trykkprøving mv.

§ 5.4. Unntak av disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særskilte grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av plan- og bygningsloven og byggevedtektene for kommunen.

§ 5.5. Etter at reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er godkjent, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

§6. **Rekkefølgebestemmelse**

§6.1 Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest innenfor planområdet så må lekeplass Lek 3 og Lek 2 være opparbeidet med lekeapparater. Lek 2 skal opparbeides med sandkasse og 2 vippedyr. Lek 3 skal opparbeides med ett større lekeapparat med sklie, et huskestativ og sittebenker. Apparatene skal godkjennes av kommunen ved enhet for Drift og Forvaltning.

Dato: 29.10.01. Sist revidert: 27.11.2015.

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”

Rett 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



Rett 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 eiendomsmeplerkjede.



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Bakken 69, 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

Signatur

Dato/sted

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