

Arendalsvegen 32

Tingberget



Prisantydning: **kr 2 450 000,-**




SØRMEGLEREN

sormeglere.no



Enebolig med nyere kjøkken| badstue | fin hage og flott utsikt - kort vei til skole og barnehage | sentrumsnært

OMRÅDE
Tingberget

ADRESSE
Arendalsvegen 32, 4735 EVJE

Prisantydning
kr 2 450 000,-

Omkostninger: **kr 81 550,-**
Totalpris: **kr 2 531 550,-**
Formuesverdi: **kr 708 107,-**
Kommunale avgifter: **kr 15 548,- per år**



BRA-i: 190 m²

BRA Total: 190 m²
Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1974
Soverom: 4
Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 994.7 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

ARENDALSVEGEN 32

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 50, bruksnummer 374 i Evje og Hornnes kommune.

Areal

BRA - i: 190 m²

BRA totalt: 190 m²

TBA: 44 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 91 m² Gang, entré, stue, soverom, soverom 2 (opprinnelig godkjent som stue), gang 2, 3 boder, bad, vaskerom, badstue

2. etasje

BRA-i: 99 m² Entré, gang, stue, kjøkken, gang 2, kontor/soverom 1, soverom 2, soverom 3, toalettrom, bod/garderobe

TBA fordelt på etasje

2. etasje

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.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

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

Underetasje:

- Mottatte tegninger datert 03.07.1974 viser en speilvendt planløsning.

- Tegninger viser Te-kjøkken i del av underetasjen som nå fremstod som badstue. (se selgers egenerklæring vedr. dette.

2. etasje:

- Fremstår lik som på tegninger.

Annet:

- Mottatte tegninger viser ikke takoverbygg over veranda.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

994.7 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet hage med asfaltert tun. Utgang til stor veranda fra stue med gode solforhold og flott utsikt.

Beliggenhet

Flott beliggende ved Tingberget øverst/innerst i blindvei bestående av 3 hus. Herfra er det kort og trygg gangvei med undergang med belysning ned til barne/ungdomsskole og barnehage. Kort gange til Evje sentrum og idrettsanlegget på Evje. Enkel tilgang til ulike fasiliteter som butikker, kafeer, skoler og fritidstilbud. Beliggenheten er ideell for de som ønsker å bo i et rolig og naturnært område, men samtidig ha nærhet til alle nødvendige tjenester.

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 grunnmur av Leca/murblokker e.l. og støpt plate. Bjelkelag mellom etasjer av tre. Yttervegger med isolert bindingsverk kledd med liggende og stående kledning. Svak skrånet saltak av plassbygde takstoler tekket med Decra stålplater. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av stål. Vinduer med malte kårmer og rammer av tre med 2-lags glass. Malt hovedytterdør, inngangsdør på baksiden av boligen og 2 balkongdører i tre. Balkongdørene har 2-lags isolerglass. Terrasse/veranda ut fra stuen og baksiden av boligen og luftbalkong ut fra et av soverommene.

INNVENDIG

I hovedsak laminat og tepper på gulv, malt panel eller malte eller tapetserte vegg flater. Panel eller takess i himling. Eldre malte glatte lettdører som innvendige dører. Malt tretrapp mellom etasjer.

VÅTROM

Eldre tidstypisk vaskerom eldre belegg på gulv, panel, malte veggoverflater og malte plater i takhimling. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Bad i underetasjen med malt vinylbelegg på gulv, eldre malte våtromsplater eller panel på vegger. Malte plater i takhimling. Badet er innredet med toalett, dusjkabinett og vask.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn og koketopp.

SPESIALROM

- Toalettrom (tidligere bad) med malt vinylbelegg på gulv, malte vegger delvis av panel og takess i himling. Rommet er innredet med baderomsinnredning og toalett.
- Badstue med belegg på gulv, panel på vegger og i tak, Badstubenker av tre. Elektrisk badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av kobber, avløpsrør av plast. Generell luftutskifting i boligen skjer ved naturlig ventilasjon fra vindusventiler og ved at vinduer åpnes. Ca. 200 liters varmtvannstank plassert i rom med sluk. Boligen varmes blant annet opp via varmepumpe og vedovn tilkoblet elementpipe.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, nytt arbeid fra 2012, utført av faglært fra Smeland byggservice. Nytt tak (Decra stålpanner) og nytt stort vindu i stue. Dokumentasjon foreligger ikke.

Nytt arbeid fra 2018, utført av faglært fra Knut Flåt, Evje. Byttet klikkgulv i stue og gang. Dokumentasjon foreligger ikke.

Nytt arbeid fra 2022, utført av faglært fra Evje bygg AS. Byttet vinduer på øst- og sørvegg. Dokumentasjon foreligger.

Nytt arbeid fra 2023, utført av faglært fra Bademiljø Ragnar Aas AS. Byttet klosett på bad i underetasje. Dokumentasjon foreligger ikke.

Nytt arbeid fra 2024, utført av faglært fra Evje bygg AS. Byttet vindu + verandadør på soverom vestvegg + vindu på et soverom. Dokumentasjon foreligger

Nytt arbeid fra 2012, utført av faglært fra Smeland byggservice AS. Ifm nytt tak ble taket forlenget over veranda. Dokumentasjon foreligger ikke

Nytt arbeid fra 2008, utført av faglært fra Evje elektroservice AS. Skiftet til automatsikringer. Dokumentasjon foreligger ikke.

Nytt arbeid 30+ år siden, utført av faglært (husker ikke firma) Ifm med ombygging til kjellerstue ble det lagt Eswa-varme i gulvet. Dokumentasjon foreligger ikke.

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
Ja, da huset ble bygd i 1975 ble vannrørene i underetasjen lagt i betonggulvet. En gang på slutten av 1980-tallet ble det lekkasje i varmtvannsrøret under veggen til badet. det ble forsikrings sak og varmtvannsrørene i gulvet ble koblet ut og lagt nye åpent. Etter det har det ikke vært noe lekkasje.

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
Ja, nytt arbeid fra 2005, utført av faglært fra Bademiljø Ragnar Aas AS. Reparert lekkasje i avløpsrør fra kjøkkenbenk. Dokumentasjon foreligger ikke

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
Ja, nytt arbeid 30+ år siden, utført av ufaglært. I forbindelse med vannlekkasje på slutten av 1980-tallet ble kjøkkenkroken i kjellerleiligheten omgjort til badstue
Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen? Nei

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

Innhold

Eiendommen går over to plan og inneholder i 2. etasje entré, gang, stue, kjøkken, gang 2, kontor, 2 soverom, toalettrom og bod/garderobe. I underetasjen finner vi gang, entré, stue, 2 soverom, gang 2, 3 boder, bad, vaskerom og badstue.

Standard

Tilstandsrapport

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 27.06.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

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. Oppsummering av avvik som

defineres som TG2 og TG3 vises fra side 6 i rapporten. Hele rapporten må leses.

Rom under terreng: Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Kontrollen er kun stilmessig utført, det betyr at det ikke kan utelukkes fukt i konstruksjon på andre steder der det er påforet vegg. Bad i underetasje: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Vaskerom i underetasje: Hulltaking er ikke foretatt dag konstruksjon delvis er åpen for inspeksjon.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3:

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG2:

Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er kun stedvis tilrettelagt for lufting bak kledning. Stedvis værslitt-, myk- og råteforekomster på kledningsbord.

Utvendig > Vinduer: Et av vannbordene fremstod noe vridd, stedvis med dårlig eller uten fall for vann. Enkelte vinduer har passert 25 år, noe som tilsier at over halvparten av forventet levetid er utgått på pakninger/gummilister, bevegelige deler og isolerglass. På grunn av vinduenes alder må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert.

Utvendig > Dører: Hovedytterdør og en av balkongdørene er av eldre type og har noe slitasje deretter. Balkongdør henger noe i karm/svill ved lukking. Basert på alder må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert. Det ble imidlertid ikke registrert symptom av punktering på befaringdagen.

Utvendig > Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk eller håndlist i utvendig betongtrapp.

Innvendig > Overflater: Det ble registrert at enkelte skjøter på laminatgulv som har løsnet fra hverandre. Stedvis antydning til noe støvkneds registrert på enkelte takplater og loftsluke.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Høydeforskjell målt på 2 meters lengde var stedvis mellom 10 - 20 mm. og mellom 15 - 30 mm. i hele rom. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 2 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Radon: Radonmålinger er foretatt og viser noe høy aktsomhet som årsmiddelverdi i rom som er begrenset ventilert. Det er ikke utført tiltak mot radon. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad.

Innvendig > Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav tillater for rekkverk i trapper. Løsningen ansees å være klatrebart for barn. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv: Belegget er av eldre dato og mangler maling under dusjkabinett. Gulvet er bortimot helt flatt, med kun lokalt fall rund sluk.

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Alder tilsier at utskifting av sluk og membran/belegg vil være en del av det fremtidige utskiftingsbehovet da over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon: Rommet mangler tilluftsløsning. Luftutskifting vil derfor ikke fungere som tiltenkt, noe som kan medføre til skader på sikt.

Tomteforhold > Drenering: Dreneringen er mulig fra opprinnelig byggeår, noe som tilsier at tidspunkt for utskifting er påregnelig mulig i nær fremtid.

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

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr.

I tillegg vil følgende bli stående igjen i huset; Lite vitrineskap på vegg, spisestuebord i eik, skrivebord i furu, to hvite nattbord, to hvite barstoler/kjøkkenstoler, en rammemadrass, et speil på vegg (gang i underetasje), diverse lamper/lampetter og gardiner.

Stige på husvegg, gressklipper og 1/3 part av en snøfreser følger med huset. Liten og stor fryseboks i matbod kan følge med dersom ønsket.

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Gressklipper, 1/3 part av snøfreser følger med huset. Og stor fryseboks i matbod, kan følge med hvis det er ønskelig

TV/Internett/Bredbånd

Tv/bredbåndsløser er Altibox

Parkering

På egen tomt eller i egen carport.

Forsikringsselskap

Eika Forsikring

Polisenummer

2049860/54

Radonmåling

Radonmålinger er foretatt og viser noe høy aktsomhet som årsmiddelverdi i rom som er begrenset ventilert. Det er ikke utført tiltak mot radon. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad.

ENERGI**Oppvarming**

Elektrisk, nyere varmepumpe og ved.

Info strømforbruk

Opgitt strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og bruken av eiendommen. Strømkostnader vil variere ut fra valg av leverandør og avtaletype.

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

ØKONOMI**Kommunale avgifter**

Kr 15 548

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Beløpet inkluderer renovasjon, feiing og gebyr for vann- og avløp.

Formuesverdi primær

Kr 708 107

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 690 806

Formuesverdi sekundær år

2022

Velforening

Nei

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:

Heftelser:

Ingen heftelser registrert.

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

Rettigheter:

02.05.1974 - Dokumentnr: 101162 - Bestemmelse om veg. Rettighet hefter i: Knr:4219 Gnr:50 Bnr:113. Utdrag fra servitutt "Kjøper har rett til å legge stikkledning og vann, kloakk og overvann, samt veg fram til riksveg 9 på selgers grunn". Se vedlegg til salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 22.11.1975. Ferdigattesten gjelder bolig. 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 godkjenning for oppføring av enebolig, datert 22.01.1974.

Det foreligger godkjenning for carport, datert 22.05.1974.

Det foreligger tillatelse for takoverbygg, datert 30.05.2003.

Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning. I henhold til opprinnelige tegninger er det gjort div. endringer på fasade når det kommer til antall vinduer og plassering av vinduene. Opprinnelige plantegning er speilvendt fra dagens løsning. Badstue i kjeller er opprinnelig godkjent som tekjøkken og soverom i kjeller er opprinnelig godkjent som stue. De ombygde rommene er godkjent for varig opphold. I hovedetasje er det opprinnelig tegnet inn et wc-rom ved inngangspartiet/gangen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.11.1975.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Eiendommen har installert vannmåler.

Privat vei siste stikkvei inn til selve eiendommen. Det foreligger ingen skriftlig vedlikeholdsavtale av privat vei, men da veien ble asfaltert ble utgiftene fordelt forholdsmessig. Brøytingen skjer på dugnad ved hjelp av felles snøfreser.

Se rettighet om bestemmelse om veg.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig, tilhører reguleringsplan for Evje Sentrum - Id 199702, datert 12.06.1997. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie

Boligen er i matrikkelen registrert som enebolig med hybel/sokkelleilighet. Boligen kan fritt leies ut.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Nei

Kommentar konsesjon

Det er ingen konsesjonsplikt på eiendommen.

Kommentar odelsrett

Det hviler ingen odelsrett 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 2 450 000

Totalpris

Kr 2 531 550

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 61 250,-

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 81 550,-

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.

Budgivningning

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 budgivning. 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 rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + 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 3,70 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.900,-, oppgjørshonorar kr 11.900,-, grunnpakke markedsføring kr 11.950,-, visning kr 1.500,- pr. stk.

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

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 130 900,00,- 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

Torstein Lerstad

Oppdragsanvarlig

Jan Terje Halvorsen

Eiendomsmegler

janterje.halvorsen@sormegleren.no

Tlf: 928 06 323

Sørmeidleren AS, avd. Setesdal, Ljosheimvegen 1

4735 Evje

Tlf: 995 64 040

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

04.09.2024





Solrik veranda med flott utsikt og gode solforhold



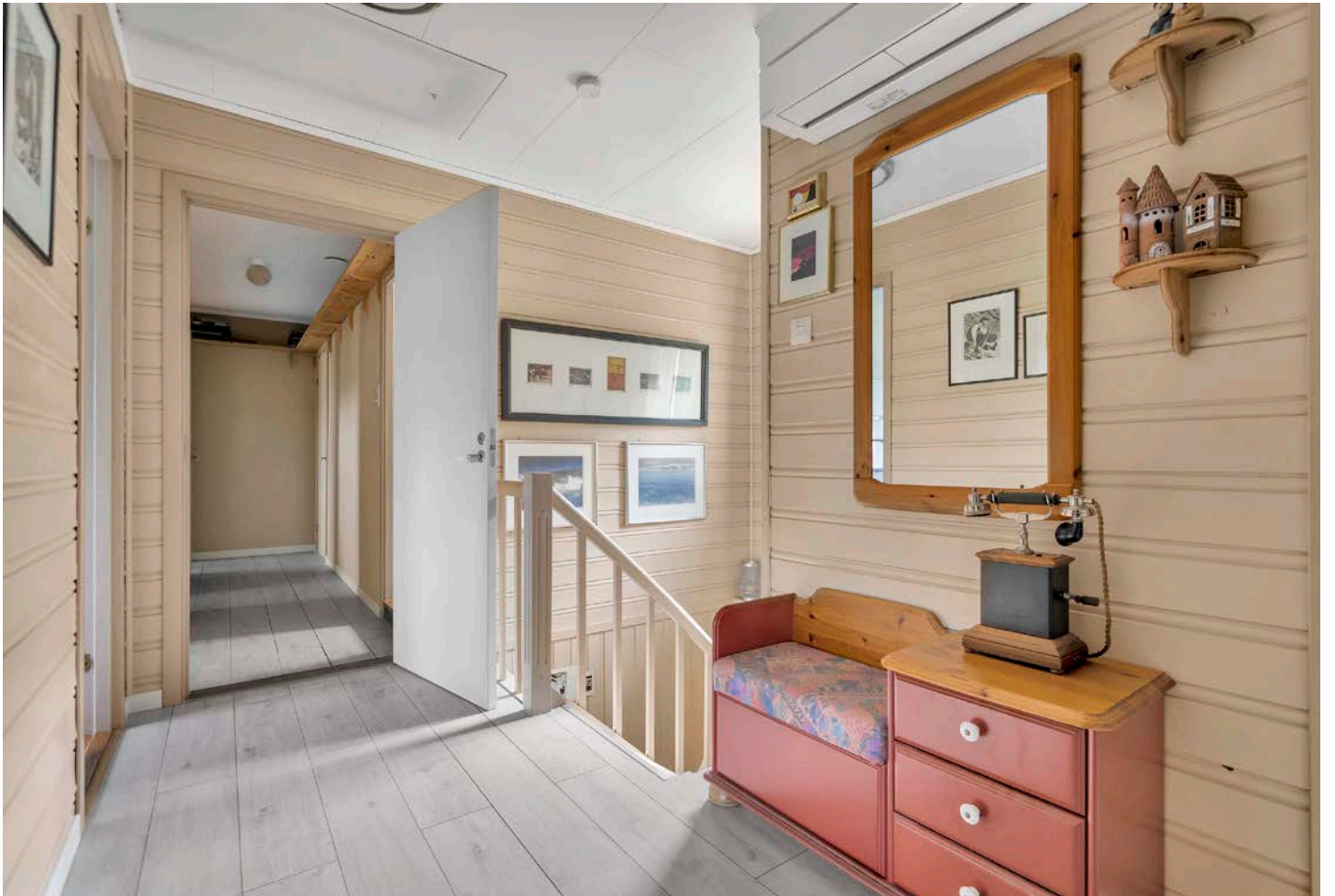
Romslig stue med vedovn

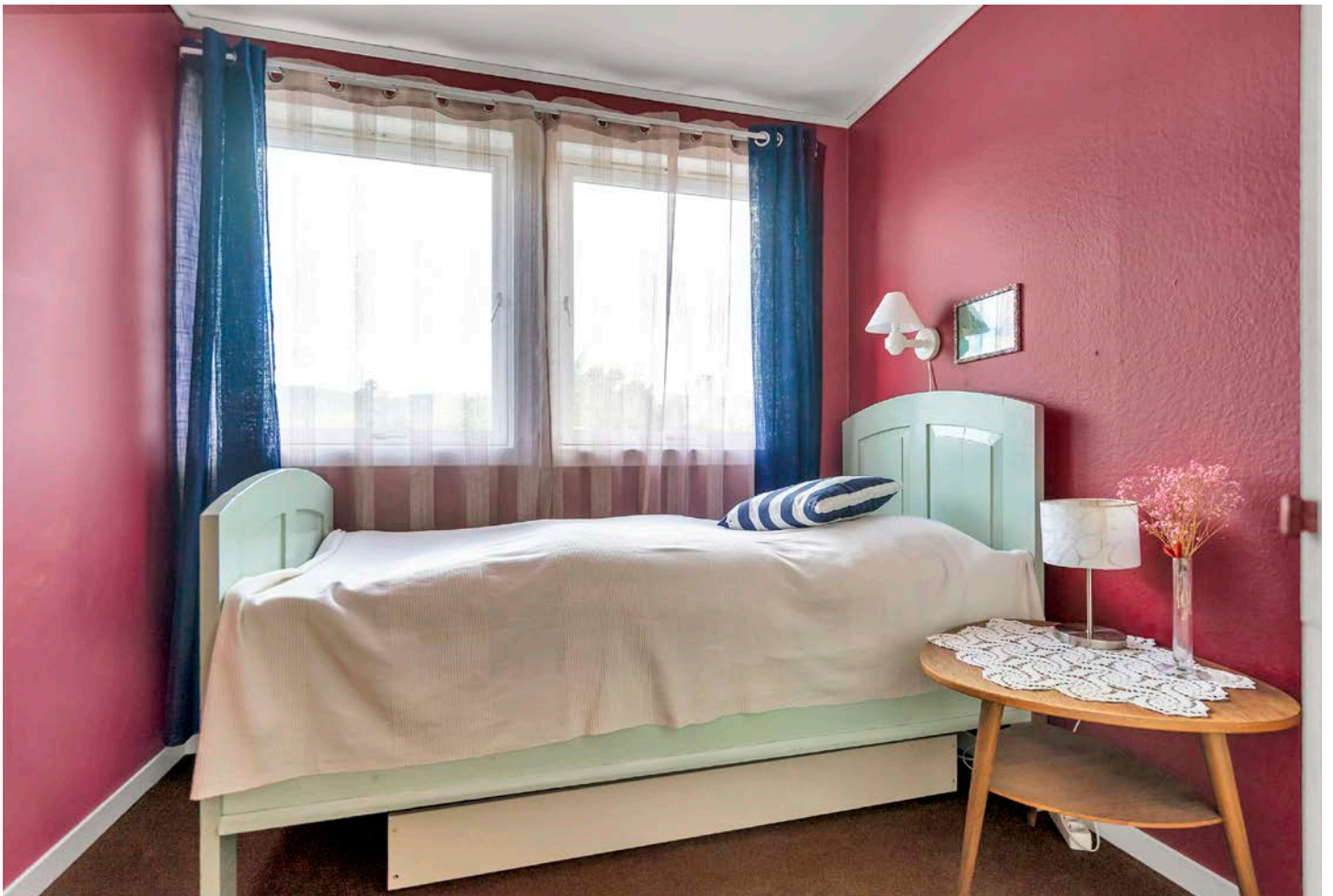


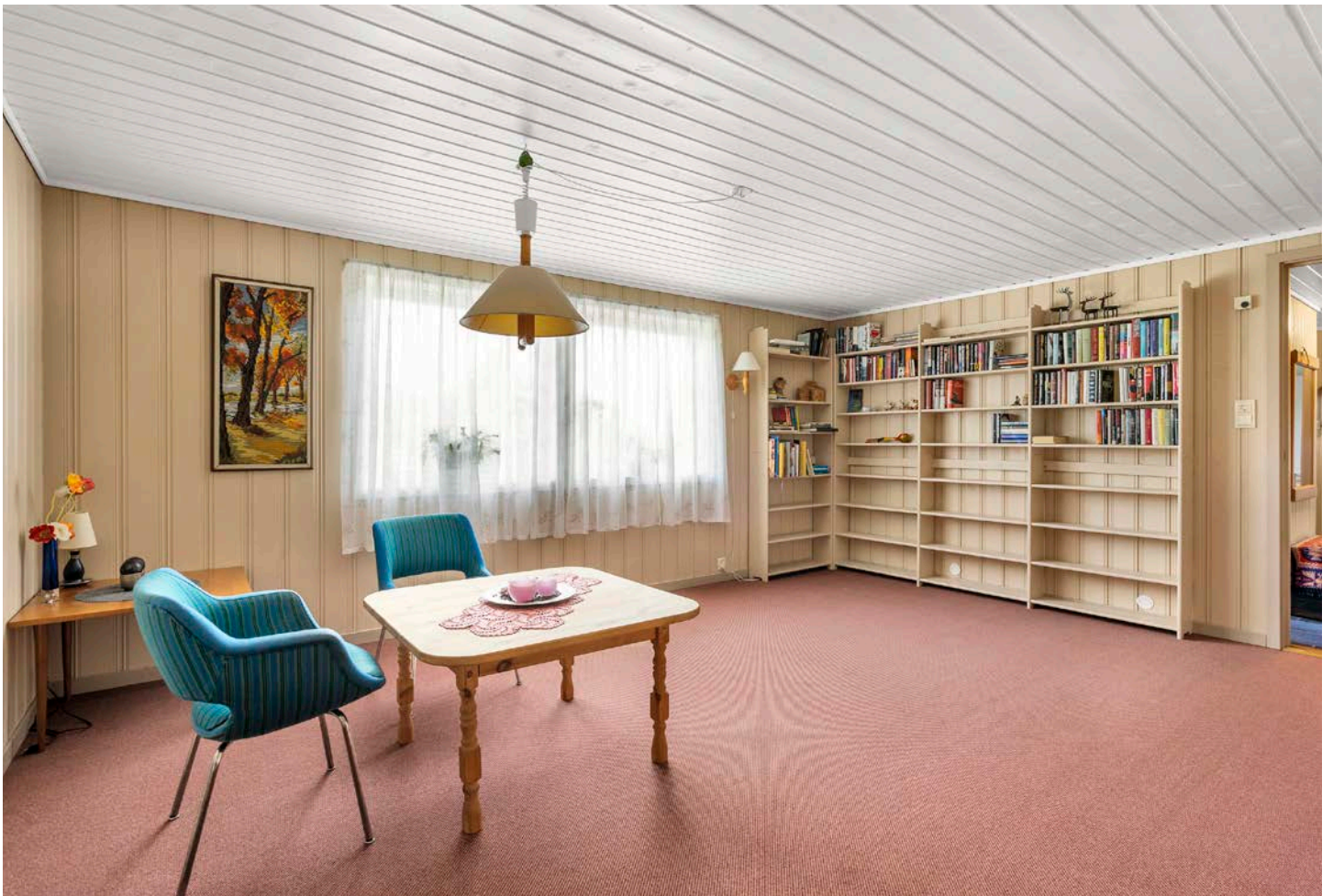












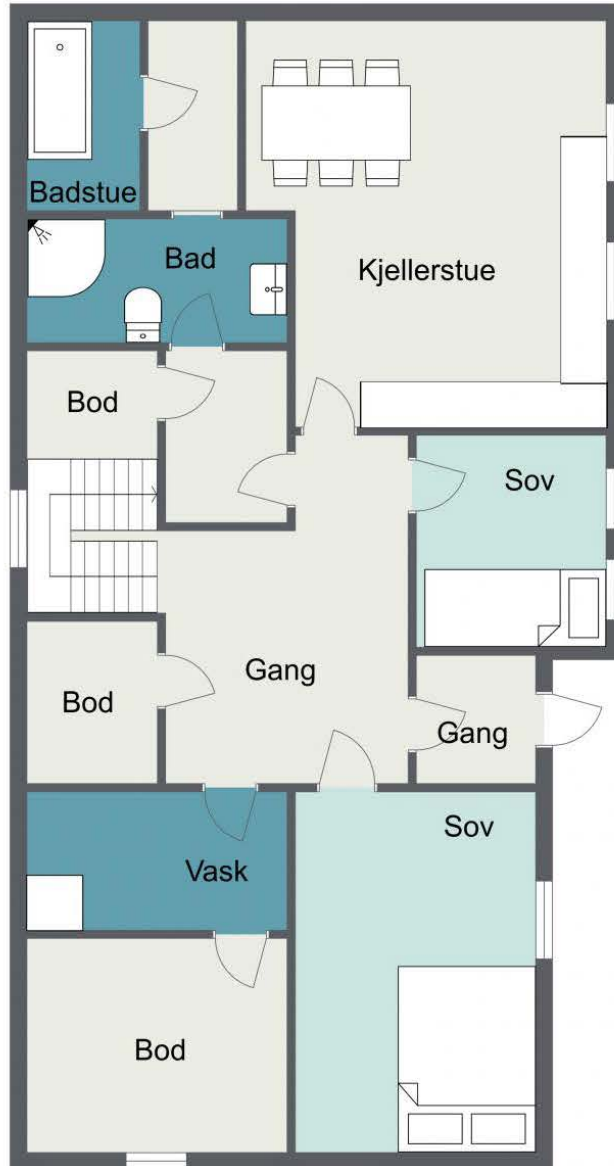


af.net



SØRMEGI

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



af.net



SØRMEGI

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

Nabolagsprofil

Arendalsvegen 32 - Nabolaget Evje sentrum - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Tingberget Linje 175	1 min 0.1 km
Evje rutebilstasjon Linje 170, 172, 175, 178, 1972, 1975	14 min 1 km
Kristiansand Kjevik	1 t 4 min

Skoler

Evje barneskule (1-7 kl.) 226 elever, 16 klasser	11 min 0.9 km
Evje ungdomsskule (8-10 kl.) 172 elever, 8 klasser	11 min 0.8 km
Setesdal vgs avd. Hornnes 210 elever, 11 klasser	7 min 4.4 km
KVS - Bygland 80 elever, 4 klasser	30 min 34.3 km

Ladepunkt for el-bil

Evje	12 min
------	--------

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

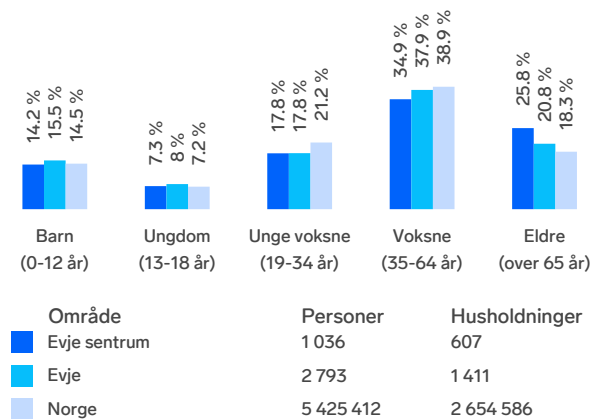
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling





Barnehager

Oddeskogen barnehage (1-5 år) 110 barn	18 min 1.3 km
Babuschka barnehage (1-5 år) 15 barn	21 min 1.5 km
Hornnes barnehage (1-5 år) 48 barn	7 min 4.4 km

Dagligvare


Coop Extra Evje	11 min
Kiwi Evje PostNord, søndagsåpent	13 min 1 km

Primære transportmidler







-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **Støynivået**
Lite støynivå 93/100

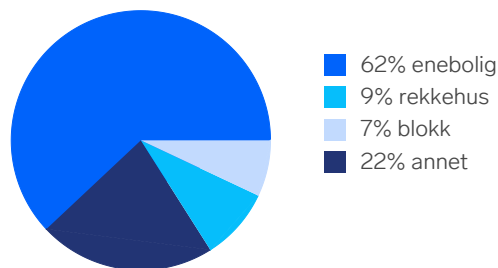
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 92/100

 **Gateparkering**
Lett 92/100

Sport

-  Evje barneskole 11 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.8 km
-  Evje Stadion 18 min 
Fotball, friidrett, sandvolleyball 1.4 km
-  Treningssenter 22 min 

Boligmasse



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

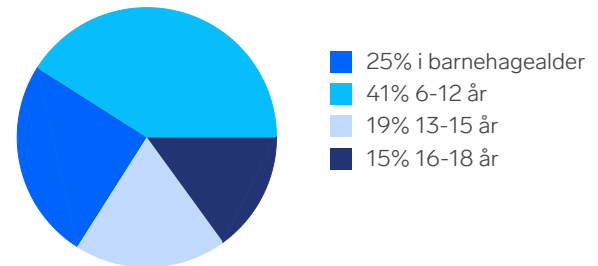
Sitat fra en lokalkjent



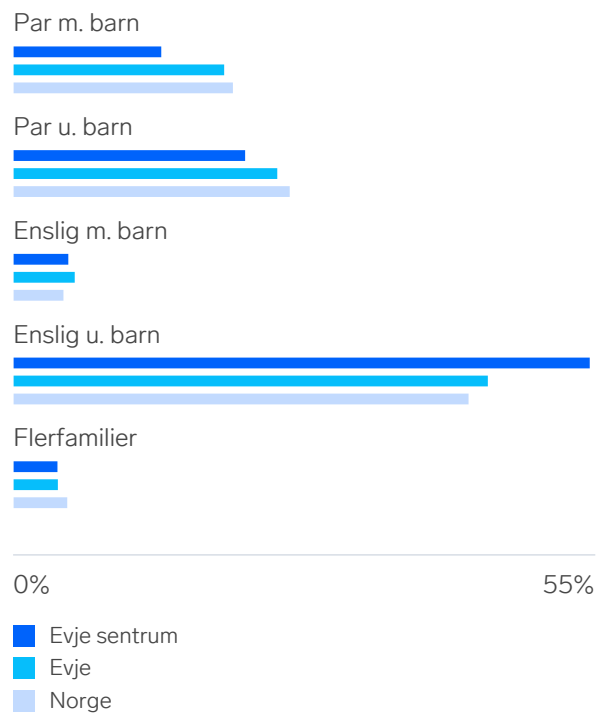
Varer/Tjenester

-  Vitusapotek Evje 13 min 
-  Evje Vinmonopol 13 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

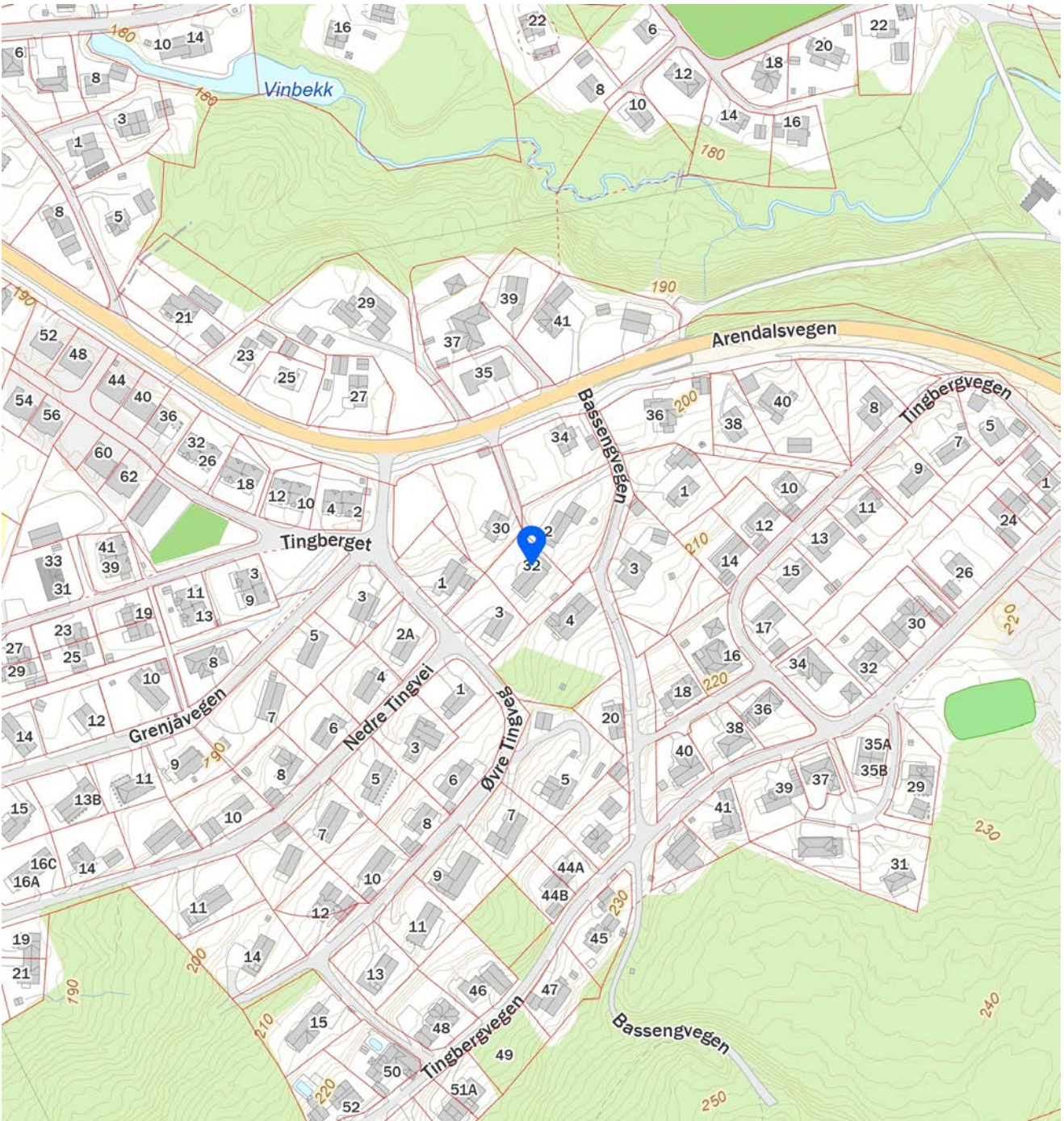
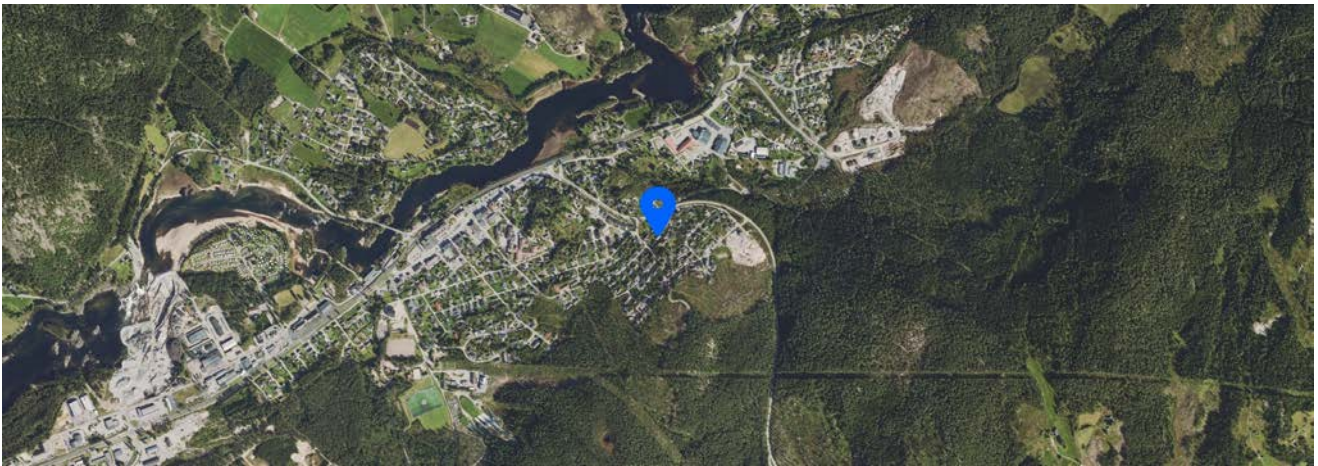


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Arendalsvegen 32, 4735 EVJE

 EVJE OG HORNNES kommune

 # gnr. 50, bnr. 374

Sum areal alle bygg: BRA: 190 m² BRA-i: 190 m²



Befaringsdato: 27.06.2024

Rapportdato: 15.08.2024

Oppdragsnr.: 20811-1632

Referansenummer: TK5924

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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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.

Oppsummering av avvik som defineres som TG2 og TG3 vises fra side 6 i rapporten.

Hele rapporten må leses.

Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygning oppført i tre over grunnmur av Leca/murblokker e.l. og støpt plate. Bjelkelag mellom etasjer av tre. Yttervegger med isolert bindingsverk kledd med liggende og stående kledning.

Svak skrånet saltak av plassbygde takstoler teknet med Decra stålplater. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av stål

Vinduer med malte karmene og rammer av tre med 2-lags glass. Malt hovedytterdør, inngangsdør på baksiden av boligen og 2 balkongdører i tre. Balkongdørene har 2-lags isolerglass.

Terrasse/veranda ut fra stuen og baksiden av boligen og luftebalkong ut fra et av soverommene.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

I hovedsak laminat og tepper på gulv, malt panel eller malte eller tapetserte veggflater. Panel eller takess i himling.

Eldre malte glatte lettdører som innvendige dører.

Malt tretrapp mellom etasjer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Eldre tidstypisk vaskerom eldre belegg på gulv, panel, malte veggoverflater og malte plater i takhimling. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

Bad i underetasjen med malt vinylbelegg på gulv, eldre malte våtromsplater eller panel på vegger. Malte plater i takhimling. Badet er innredet med toalett, dusjkabinett og vask.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn og koketopp.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

- Toalettrom (tidligere bad) med malt vinylbelegg på gulv, malte vegger delvis av panel og takess i himling. Rommet er innredet med baderomsinnredning og toalett.

- Badstue med belegg på gulv, panel på vegger og i tak, Badstubenker av tre. Elektrisk badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber, avløpsrør av plast.

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

Ca. 200 liters varmtvannstank plassert i rom med sluk.

Boligen varmes blant annet opp via varmepumpe og vedovn tilkoblet elementpipe.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Underetasje:

- Mottatte tegninger datert 03.07.1974 viser en speilvendt planløsning.

- Tegninger viser Te-kjøkken i del av underetasjen som nå fremstod som badstue. (se selgers egenerklæring vedr. dette.

2. etasje:

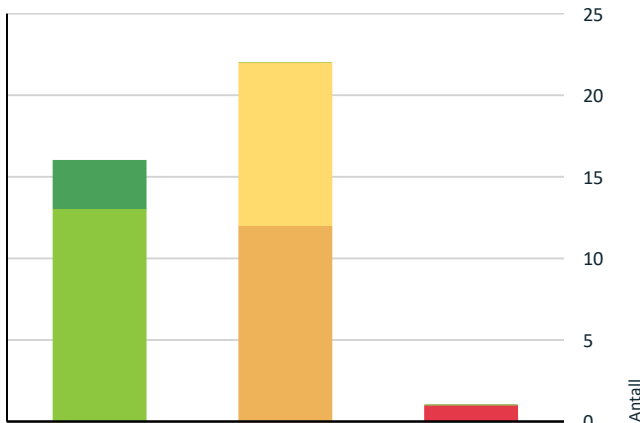
- Fremstår lik som på tegninger.

Annet:

- Mottatte tegninger viser ikke takoverbygg over veranda.

Sammendrag av boligens tilstand

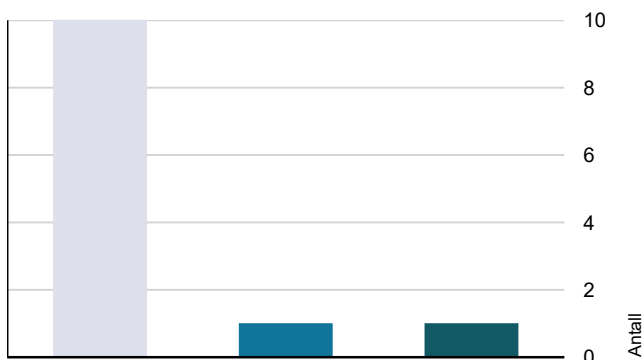
Fordeling av tilstandsgrader



- 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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er kun stedvis tilrettelagt for lufting bak kledning.
- Stedvis værslitt-, myk- og råteforekomster på kledningsbord.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Et av vannbordene fremstod noe vridd, stedvis med dårlig eller uten fall for vann.
- Enkelte vinduer har passert 25 år, noe som tilsier at over halvparten av forventet levetid er utgått på pakninger/gummilister, bevegelige deler og isolerglass. På grunn av vinduenes alder må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Hovedytterdør og en av balkongdørene er av eldre type og har noe slitasje deretter. Balkongdør henger noe i karm/svill ved lukking. Basert på alder må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert. Det ble imidlertid ikke registrert symptom av punktering på befaringsdagen.



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er ikke montert rekkverk eller håndlist i utvendig betongtrapp.

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble registrert at enkelte skjøter på laminatgulv som har løsnet fra hverandre.

- Stedvis antydning til noe støvkontens registrert på enkelte takplater og loftsluke.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Høydeforskjell målt på 2 meters lengde var stedvis mellom 10 - 20 mm. og mellom 15 - 30 mm. i hele rom. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 2 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Radonmålinger er foretatt og viser noe høy aktsomhet som årsmiddelverdi i rom som er begrenset ventilert. Det er ikke utført tiltak mot radon. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad.

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav tillater for rekkverk i trapper. Løsningen ansees å være klatrebart for barn.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Belegget er av eldre dato og mangler maling under dusjkabinett.

- Gulvet er bortimot helt flatt, med kun lokalt fall rund sluk.

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Alder tilsier at utskifting av sluk og membran/belegg vil være en del av det fremtidige utskiftingsbehovet da over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Rommet mangler tilluftsløsning. Luftutskifting vil derfor ikke fungere som tiltenkt, noe som kan medføre til skader på sikt.

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Dreneringen er mulig fra opprinnelig byggeår, noe som tilsier at tidspunkt for utskifting er påregnelig mulig i nær fremtid.

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Terrassen står stedvis noe nært terreng/vegetasjon, disponert for noe fuktoppptrekk i treverk. Ellers noe etterslep på vedlikehold/vask.

- Rekkverk er noe for lavt ihht. dagens regelverk.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

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

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Spesialrom > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Badstuedør henger noe i karm ved lukking.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

- Vurdering er basert på alder på eldre kobberrør med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse utenom stedvis noe irr, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Vurdering er basert på alder da avløpsrørene har passert 25 år. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er avvik:

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



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Grunnmuren er gammel, noe som medfører noe risiko for sprekkdannelser bak påforede vegger. Mindre riss/sprekk registrert.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Enkelte murer har noe påregnelige tilstandssvekkelser som sprekker/skjevheter etc.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det kan ikke utelukkes at utvendige vann/avløpsledninger er fra byggeår (over 25 år). Det vil si at over halvparten av forventet levetid er utgått.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1974

Kommentar
Antatt ut fra daterte byggetegninger.
(dato for godkjenning)

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak tekket med Decra stålplater.

Selger opplyser at stålplatene ble montert i 2012, utført av Smeland Byggservice AS. Ellers opplyses det at platene er montert over tidligere taktekke av Eternittplater. I sammenheng med nytt taktekke i 2012 ble takutstikk over veranda også oppført.

TG 1 gis for taktekke på bolig, og at det ikke ble registrert symptom på pågående lekkasje. Carport vurdert i eget punkt.



TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av stål fra 2012. Nedløpsvann føres videre til rørløsninger under bakken, videre ukjent.

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



TG 2 Veggkonstruksjon

Isolert bindingsverkskonstruksjon kledd med liggende og stående bordkledning.

Kledningen fremstår vedlikeholdt og i normal god stand, men med stedvis noe værslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er kun stedvis tilrettelagt for lufting bak kledning.
 - Stedvis værslitt-, myk- og råteforekomster på kledningsbord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Tiltak for å forbedre lufting er ikke prekært, men vil være et naturlig tiltak i forbindelse med senere utskifting av kledning.
 - Det vil være naturlig med utskifting av kledning med slitasje på slitasje.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

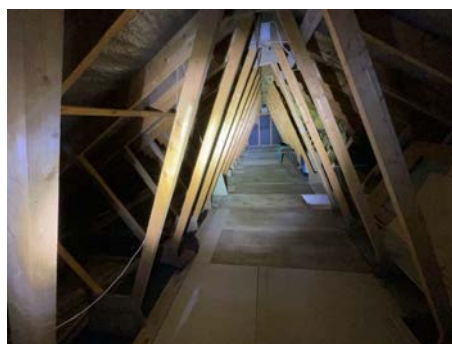
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon med plassbygde W-takstoler av tre besiktiget fra kaldt loft. Synlig undertak av tidlige taktekke av eternitt, ellers tidstypisk takpresenning fra opprinnelig byggeår.

Det er tilrettelagt for lufting i gesimskasser.
Det ble ikke registrert vesentlige skjvheter i konstruksjon.

Det gjøres oppmerksom på at loftsluke ikke er isolert/dampnett type og at isolasjon i bjelkelag mellom kaldtloft og oppvarmet rom er begrenset mot dagens krav til isolasjonsmengde. Forholdene ansees ikke som et avvik, men tilleggisolering og utskifting av loftsluke vil kunne ha god effekt og begrense varmetap.

TG 1 gis for normal slitasje og standard basert på opprinnelig byggeår.



Tilstandsrapport

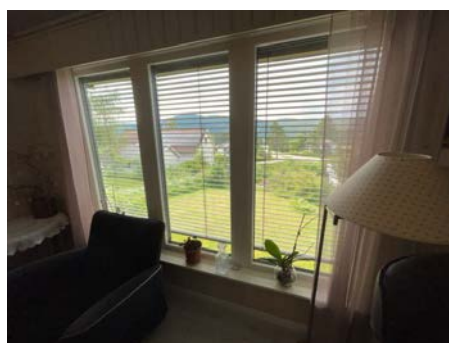


Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Vannbord som er vridd og nærmes heller innover bør byttes.

- Videre må det basert på alder for enkelte vinduer kunne forventes at disse er en del av det fremtidige vedlikehold- og utskiftingsbehovet.



1 TG 2 Vinduer

Vinduer med malte karmen og rammer av tre med 2-lags glass av ulik alder.

Dvs. at flere vinduer er skiftet gjennom årene. Det kan nevnes at stort vindu i stue ble skiftet av Smeland Byggservice AS i 2012. Enkelte vinduer er også byttet i 2022, 2023 og 2024 utført av Evje Bygg AS. Se selgers egenerklæring.

Nyere vinduer TG 1.

Vinduer som er over 25 år, TG 2.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Et av vannbordene fremstod noe vridd, stedvis med dårlig eller uten fall for vann.

- Enkelte vinduer har passert 25 år, noe som tilsier at over halvparten av forventet levetid er utgått på pakninger/gummilister, bevegelige deler og isolerglass. På grunn av vinduenes alder må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert.

Tilstandsrapport

TO 2 Dører

Malt hovedytterdør inngangsdør på baksiden av boligen og 2 balkongdører i tre. Balkongdørene har 2-lags isolerglass.

Døren på baksiden av boligen er skiftet i løpet av senere år og balkongdør ut fra et av soverommene er nylig skiftet i 2024.

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, men kan med fordel etterjusteres for å unngå fremtidige skader. Forholdet ansees ikke som et avvik, men som en naturlig del av vedlikeholdet som bør prioriteres.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Hovedytterdør og en av balkongdørene er av eldre type og har noe slitasje deretter. Balkongdør henger noe i karm/svill ved lukking. Basert på alder må det kunne forventes/ta høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert. Det ble imidlertid ikke registret symptom av punktering på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Dør bør justeres noe, tidspunkt for utskifting nærmer seg, dvs. at basert på alder må det kunne forventes at dører er en del av det fremtidige vedlikehold- og utskiftingsbehovet.



TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse/veranda ut fra stuen og baksiden av boligen og luftbalkong ut fra et av soverommene.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Terrassen står stedvis noe nært terreng/vegetasjon, disponert for noe fuktopptrekk i treverk. Ellers noe etterslep på vedlikehold/vask.

- Rekkverk er noe for lavt ihht. dagens regelverk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

- Vegetasjon bør fjernes fra treverk og det anbefales vedlikehold i form av vask. i underkant av veranda for å unngå forkorting av levetiden for treverket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



• Tiltak:

- Det bør monteres rekkverk for å unngå fall.



Carport

Eldre carport oppført på den ene kortsiden av boligen.

Carporten er av eldre type, men har fungert fint for dagens eiere og deres bruk.

Kjøper bør være oppmerksom på følgende.

- Det ble registrert fuktvandring langs fjellknaus og gjennom murblokker, synlig innvendig i carporten.
- Takplater av stål er gamle, og slitasje deretter.
- Det er ikke montert takrenner og nedløp.

Carporten ansees som et tilleggsbygg, TG settes ikke for tilleggsbygninger.



TG 2 Utvendige trapper

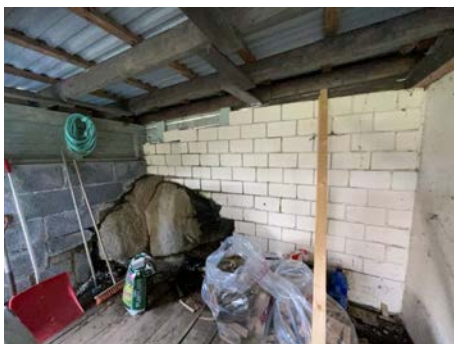
Eldre betongtrapp mellom ulike nivåer på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er ikke montert rekkverk eller håndlist i utvendig betongtrapp.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

I hovedsak laminat og tepper på gulv, malt panel eller malte eller tapetserte vegg flater. Panel eller takess i himling.

Overflatene har i hovedsak jevnt over normal bruksslitasje. Merker etter bilder, hyller og solbleking må normalt påregnes.

Selger opplyser laminatgulvet i stue og gang ble skiftet i 2018, utført av Knut Flåt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

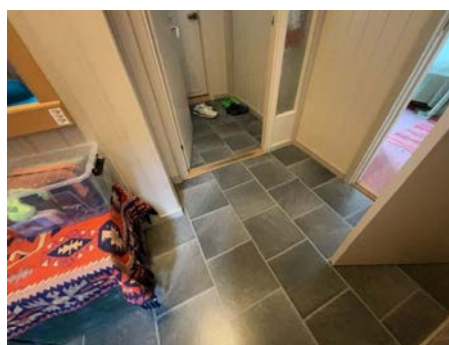
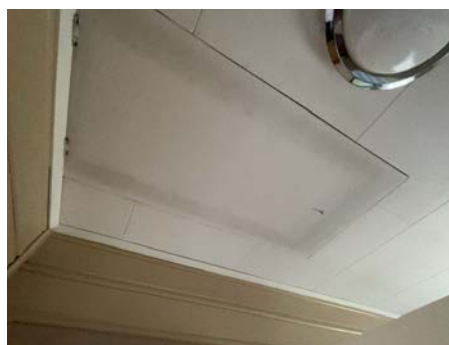
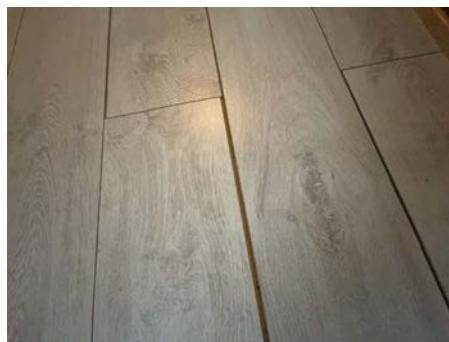
- Det ble registrert at enkelte skjøter på laminatgulv som har løsnet fra hverandre.

- Stedvis antydning til noe støvkondens registrert på enkelte takplater og loftsluke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Ny eier må selv vurdere behov for utbedring og oppussing, da avvik hovedsakelig er av estetisk art.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

knirk, skjevhet tg 2

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Høydeforskjell målt på 2 meters lengde var stedvis mellom 10 - 20 mm. og mellom 15 - 30 mm. i hele rom. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 2 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

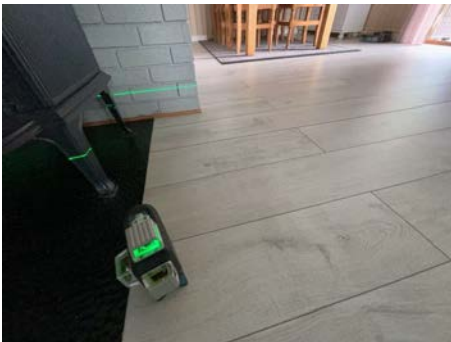
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Oppretting er ikke prekært.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Ny eier må selv vurdere eventuelt behov for oppretting.

- Knirk i gulv av tre er ikke uvanlig i eldre boligen. Ny eier må selv vurdere om det er ønskelig å utbedre dette.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



18 mm. skjevhet registrert på en avstand på ca. 2 m.



Eks. på område med knirk i gulvoverflater.

TG 2 Radon

Vedr. radon.

Selger opplyser at det ble utført radonmåling i tidsrommet 2/3 - 28/9 2010. De opplyser også at resultatet av målingene skal være registrert i database hos Statens Strålevern.

Undertegnede har mottatt dokumentasjon på målingene. Disse viser noe høy aktsomhet, med en årsmiddelverdi på mellom 100 - 200 Bq/m³ for enkelte rom uten lufting.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Radonmålinger er foretatt og viser noe høy aktsomhet som årsmiddelverdi i rom som er begrenset ventilert. Det er ikke utført tiltak mot radon. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad.

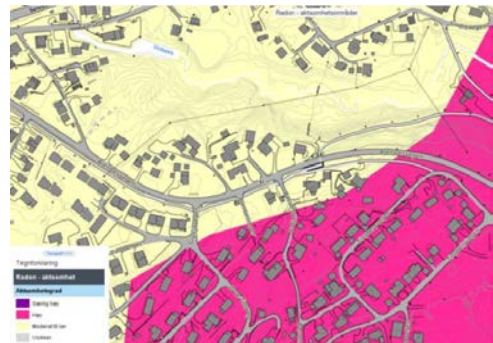
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det anbefales å iverksette radon forebyggende tiltak ihht. bruk av rom og videre undersøkelser/nye målinger etter at dette er utført.

Generelle tiltak som normalt vil kunne redusere aktsomhet av radon.

- Tetning av sprekker og lekkasjer.
- Forbedret ventilasjon, eventuell installer radonsug.
- Etablere bedre ventilasjon av grunnen under boligen ved å etablere drenering eller ventilasjonsrør som leder radon gassene bort fra boligen.
- Tetting rundt fundament: Tett overgangen mellom grunnmur

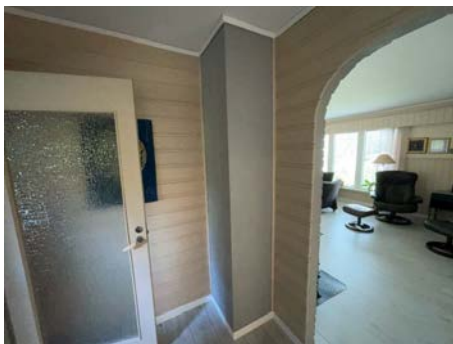


TG 1 Pipe og ildsted

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.

Tilstandsrapport



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Kontrollen er kun stilmessig utført, det betyr at det ikke kan utelukkes fukt i konstruksjon på andre steder der det er påforet vegg.

TG 1 gis for resultat ur fra kontroll.



TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp mellom etasjer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav tillater for rekkverk i trapper. Løsningen ansees å være klatrebart for barn.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Håndløper bør monteres for lukke avviket. Forskriftskrav om rekkverk og håndløper har eksistert siden 1967.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger til dagens krav.



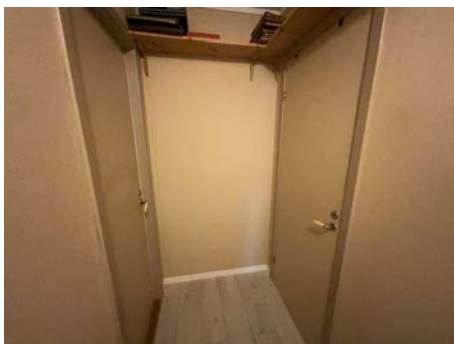
TG 1 Innvendige dører

Malte 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.

Tilstandsrapport



Eldre våtromsplater som er malt i senere tid, samt panel på enkelte vegger. Malt takhimling.

Vegger fremstår i påregnelig basert på alder og fungerer da rommet har dusjkabinett.



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad med malt vinylbelegg på gulv, eldre malte våtromsplater eller panel på vegger. Malte plater i takhimling.

Badet er innredet med toalett, dusjkabinett og vask.

Badet er modernisert/pusset opp i senere tid i form av male arbeider og nyere dusjkabinett, men aktuell byggeforskrift vil likevel være opprinnelig byggeår da oppussingen ikke har vært søknads pliktig og gjelder kun overflater.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Eldre belegg på gulv som er delvis malt i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Belegget er av eldre dato og mangler maling under dusjkabinett.
 - Gulvet er bortimot helt flatt, med kun lokalt fall rund sluk.

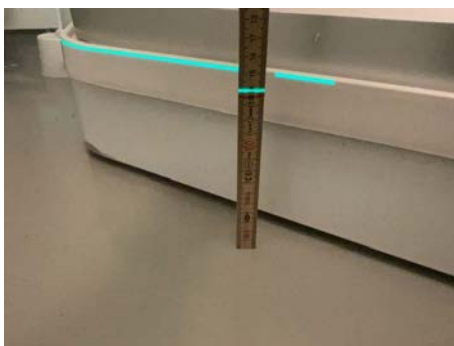
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Tidspunkt for utlufting av belegg nærmer seg. Manglende maling ansees å kun være av estetisk art.
 - Det er god oppkant ved dør som ivaretar lekkasjesikring, samt at det dusjes i kabinett. Det anbefales likevel å holde sluk ren og åpen til en hver tid da dette er en del av lekkasjesikringen.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre belegg fra byggeår. Plastsluk med stålrister fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Alder tilsier at utskifting av sluk og membran/belegg vil være en del av det fremtidige utskiftingsbehovet da over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskifting nærmer seg.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vask mulig fra byggeår. Nyere dusjkabinett. Selger opplyser at klosett ble skiftet i 2023. Arbeider utført av Ragnar Aas AS.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Eldre avtrekksvifte på vegg. Det er ikke tilrettelagt for tilluft ved dører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Rommet mangler tilluftsløsning. Luftutskifting vil derfor ikke fungere som tiltenkt, noe som kan medføre til skader på sikt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Tilluftsløsning bør etableres for å lukke avviket.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Ved annen form for fuktindikasjonsregistrering ble det ikke avdekket symptom på avvik som kan relateres til svikt i plater/membran. Det dusjes imidlertid i kabinett, noe som gjør at vegger ikke utsettes for bruksvann.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Eldre tidstypisk vaskerom eldre belegg på gulv, panel, malte veggoverflater og malte plater i takhimling.

Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

Aktuell byggeforskrift er hva som var gjeldende for byggeår. (før 1997)

Det finnes ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt dag konstruksjon delvis er åpen for inspeksjon. Det ble ikke registrert symptom på pågående lekkasje.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Nyere kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate.

Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn og koketopp.

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

Helhetsinntrykk av kjøkkeninnredning, TG 1.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



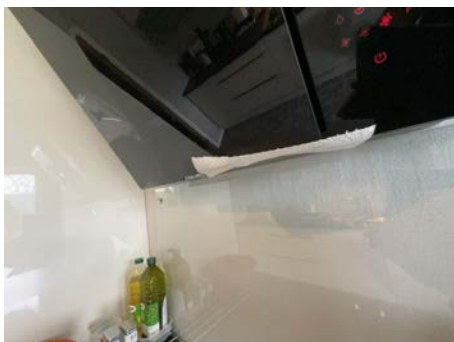
2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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



Tilstandsrapport



SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETROM

TO 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med malt vinylbelegg på gulv, malte vegger delvis av panel og takess i himling. Rommet er innredet med baderomsinnredning og toalett.

Ventilering i form av ventil.

Overflater fremstod i god stand. Utstyr fungerte på befaringdagen.

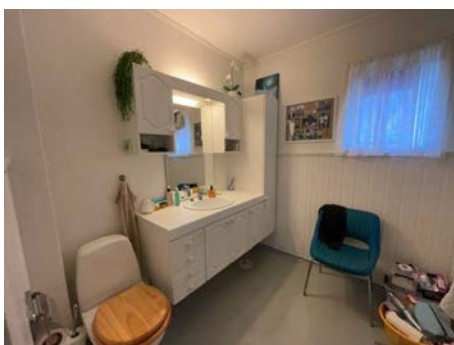
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Toalettrommet har kun naturlig avtrekk fra ventil, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UNDERETASJE > BADSTUE

TO 2 Overflater og konstruksjon

Badstue rommet med belegg på gulv, panel på vegger og i tak, Badstubenker av tre. Elektrisk badstuovn.

Gulvet har ingen sluk. Ukjent type og omfang av eventuell membran. For rom som ikke har vanninstallasjoner er det ikke krav til sluk og vanntette løsninger. Badstuovnen har ukjent tilstand og er ikke vurdert.

Øvrige overflater fremstod tilsynelatende i god stand.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Badstuedør henger noe i karm ved lukking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Justering er påregnelig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannrør av kobber, delvis av nyere alder, men hovedsakelig fra byggeår. Tilsynelatende fagmessig montert. Ingen synlig lekkasje registrert.

Se også selgers egenerklærings skjema vedr. tidligere vannlekkasje på 80-tallet i underetasjen. Dette ble den gang utbedret som en forsikringssak.

Normal levetid for vannrør av kobber, vannrør av plast er 25-75 år.
Normal levetid for avløpsrør av støpejern er 25-100 år

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Vurdering er basert på alder på eldre kobberør med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse utenom stedvis noe irr, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

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

Selger opplyser at de på et tidspunkt på omkring på midten av 2000-tallet opplevde at det ble en lekkasje i avløpsrør fra kjøkken. Dette ble den gang utbedret som en forsikringssak.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Vurdering er basert på alder da avløpsrørene har passert 25 år. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



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.

Tilstandsrapport



Nyere varmepumpe montert i 2022.

Arbeider utført av Evje Elektroservice. Dokumentasjon foreligger i Boligmappa.no.

Fungerer fint.



TG 2 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannstank fra 2003 plassert i rom med sluk. Varmtvannsbereder fungerte, ingen lekkasje registrert. OK.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Varmtvannstank har passert 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 0 Andre installasjoner

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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.
Hovedsakelig fra byggeår. Noe arbeider utført i senere tid, blant annet montering av varmepumpe, arbeider på kjøkken og montering av automatsikringer.

Tilstandsrapport

Se selgers egenerklæringskjema.

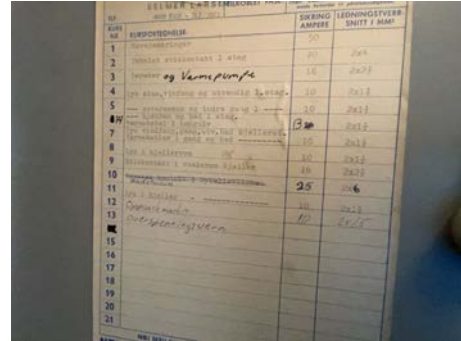
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Selger har kun benyttet elektroinstallasjonsvirksomhet til å utføre el-arbeider på boligen.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei 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 - Det er ikke opplyst om dette.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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



NO	AVKØPSNUMMER	SIKRING AMPERE	LEIDNINGSTVER SNITT I MM²
1		20	2x2,5
2	Stikkontakt 2 stikk	16	2x2,5
3	Varmepumpe	16	2x2,5
4	UT-ABSTYKKE AV STIKKUTGANG	10	2x1,5
5	UT-ABSTYKKE AV STIKKUTGANG	10	2x1,5
6	UT-ABSTYKKE AV STIKKUTGANG	10	2x1,5
7	UT-ABSTYKKE AV STIKKUTGANG	10	2x1,5
8	UT-ABSTYKKE AV STIKKUTGANG	10	2x1,5
9	UT-ABSTYKKE AV STIKKUTGANG	10	2x1,5
10	UT-ABSTYKKE AV STIKKUTGANG	16	2x2,5
11	UT-ABSTYKKE AV STIKKUTGANG	25	4x6
12	UT-ABSTYKKE AV STIKKUTGANG	16	2x2,5
13	UT-ABSTYKKE AV STIKKUTGANG	10	2x1,5
14	UT-ABSTYKKE AV STIKKUTGANG	10	2x1,5
15	UT-ABSTYKKE AV STIKKUTGANG	10	2x1,5
16	UT-ABSTYKKE AV STIKKUTGANG	10	2x1,5
17	UT-ABSTYKKE AV STIKKUTGANG	10	2x1,5
18	UT-ABSTYKKE AV STIKKUTGANG	10	2x1,5
19	UT-ABSTYKKE AV STIKKUTGANG	10	2x1,5
20	UT-ABSTYKKE AV STIKKUTGANG	10	2x1,5
21	UT-ABSTYKKE AV STIKKUTGANG	10	2x1,5



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygningen ligger i skrånet terreng med antatt byggegrunn av sprengsteinsfylling.

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 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringsløsninger mulig fra byggeperioden. Det ble ikke registrert grunnmursplast. Mulig dette ligger under overflate, men vil i så fall være av eldre dato.

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til rørforbindelse under bakken, videre ukjent. Dersom det er lagt drenerør og disse er gamle, vil det være påregnelig at disse begrenset effekt som følge av aldersvekkelser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Dreneringen er mulig fra opprinnelig byggeår, noe som tilsier at tidspunkt for utskifting er påregnelig mulig i nær fremtid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Basert på alder vil det være påregnelig med dreneringstiltak på sikt, mulig i nær fremtid.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av pussede murblokker. Støpt betongplate mot grunn.

Konstruksjonen er lukket, ukjent isolasjonsløsning i gulv på grunn. Normal løsning for byggeperioden er helt eller delvis 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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Grunnmuren er gammel, noe som medfører noe risiko for sprekkdannelse bak påførende vegger. Mindre riss/sprekk registrert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Tiltak er ikke prekært. Normal bør eldre grunnmurer holdes under oppsyn for videreutvikling av sprekker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Forstøtningsmurer

Eldre forstøtningsmurer på eiendommen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Enkelte murer har noe påregnelige tilstandssvekkelser som sprekker/skjevheter etc.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Tiltak er ikke prekært.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 Terrenghold

Eiendommen er plassert naturlig i terrenget, med omliggende bergknauser og skråninger.

Boligen er plassert på flatt utsprengt terreng, ikke i område som er utsatt for flom eller jord- /snøskred.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Grunnen er lukket. Antar at utvendige vann- og avløpsrør er fra byggeår. Ukjent type og tilstand.

Normalt for byggeperioden var PE-rør plastrør som var dominerende rørmateriale fra ca. 1970, men det kan ikke helt utelukkes at avløpsrør er av støpejern eller betongrør.

Rørløsninger er tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.

Undertegnede har ikke mottatt informasjon fra selger på at det har vært problemer med V/A.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det kan ikke utelukkes at utvendige vann/avløpsledninger er fra byggeår (over 25 år). Det vil si at over halvparten av forventet levetid er utgått.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Septiktank

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

Oljetank

Selger opplyser at det ikke er nedgravd oljetank på eiendommen. TG settes ikke, kun til opplysning.

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)		
Underetasje	91			91	
2. etasje	99			99	44
SUM	190				44
SUM BRA	190				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang , Entré , Stue , Soverom , Soverom 2, Gang 2, Bod , Bod 2, Bod 3, Bad , Vaskerom , Badstue		
2. etasje	Entré , Gang , Stue , Kjøkken , Gang 2, Kontor , Soverom , Soverom 2, Toalettrom , Bod/garderobe		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Underetasje:

- Mottatte tegninger datert 03.07.1974 viser en speilvendt planløsning.
- Tegninger viser Te-kjøkken i del av underetasjen som nå fremstod som badstue. (se selgers egenerklæring vedr. dette.

2. etasje:

- Fremstår lik som på tegninger.

Annet:

- Mottatte tegninger viser ikke takoverbygg over veranda.

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

Kommentar: Fremkommer i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	172	18

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.6.2024	Ruben Lossius	Takstingeniør
	Selgere	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4219 EVJE OG HORNNES	50	374		0	994.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Arendalsvegen 32							
Hjemmelshaver Lerstad Torstein							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1983

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.06.2024	Mottatt fra selger via megler (Dato for signert skjema)	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	09.08.2024	Takst verktøy/nettside. (Dato for sist besøk/kontroll)	Gjennomgått		Nei
Tegninger (originale)	21.01.1974	Daterte tegninger fra kommunens byggesaksarkiv mottatt via megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger (reviderte)	03.07.1974	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 Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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

Norsk takst, 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/TK5924>

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

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 garderobebehyller 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 veggleder/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskornfyr 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, lagringshyller 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 løse- og tilbehørslisten kommenteres under:

Gressklipper, og 1/3 part av snefreser følger med huset.
Feterv og stor fryseboks i Matbod, bør følge med
visst ønskelig.

Erve 14/6-24

Sted/dato

Torstein Lervstad

Selgers signatur

Torstein Lervstad

Selgers signatur

Egenerklæring

Arendalsvegen 32, 4735 EVJE

28 Jun 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Arendalsvegen 32

Postadresse

Arendalsvegen 32

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

1983

Har du 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.

1983-2024

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Eika Forsikring AS-75

Informasjon om selger

Hovedselger

Lerstad, Torstein

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

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2012

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt tak (Decra stålpanner) og nytt stort vindu i stue.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Smeland Byggservice AS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2018

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet klikkgolv i stue og gang.

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?



Knut Flåt , Evje

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2022

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

4.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny varmepumpe.

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Evje Elektroservice

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

4.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**

2022

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

4.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet vinduer på øst- og sørvegg.

4.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Evje Bygg AS

4.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

4.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.5.2 **Årstall**

2023

4.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

4.5.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet klosett på bad i underetasje.

4.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bademiljø Ragnar Aas AS

4.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

4.6.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.6.2 **Årstall**

2024



4.6.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

4.6.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet vindu +verandadør på soverom vestvegg + vindu på et soverom.

4.6.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Evje Bygg AS

4.6.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

4.7.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.7.2 **Årstall**

2012

4.7.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

4.7.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ifm nytt tak ble taket forlenget over veranda.

4.7.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Smeland Byggservice AS

4.7.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

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

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2008

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skifte til automatsikringer

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Evje Elektroservice AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

30+

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ifm med ombygging til kjellerstue ble det lagt Eswa-varme i gulvet.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Husker ikke.

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

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

Da huset ble bygd i 1975 ble vannrørene i underetasjen lagt i betonggulvet. En gang på slutten av 1980-tallet ble det lekkasje i varmtvannsrøret under veggen til badet. det ble forsikringsak og varmtvannsrørene i gulvet ble koblet ut og lagt nye åpent. Etter det har det ikke vært noe lekkasje.

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2005



13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Reparert lekkasje i avløpsrør fra kjøkkenbenk.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bademiljø Ragnar Aas AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

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 varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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**
30+
- 25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 25.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
I forbindelse med vannlekasjen på slutten av 1980-tallet ble kjøkkenkroken i kjellerleiligheten omgjort til badstue.
- 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



Skriv opplysningene her:

Eiendommen har carport.

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 93760028

Egenerklærings skjema

Name

Lerstad, Torstein

Date

2024-06-28

Identification

 Lerstad, Torstein



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

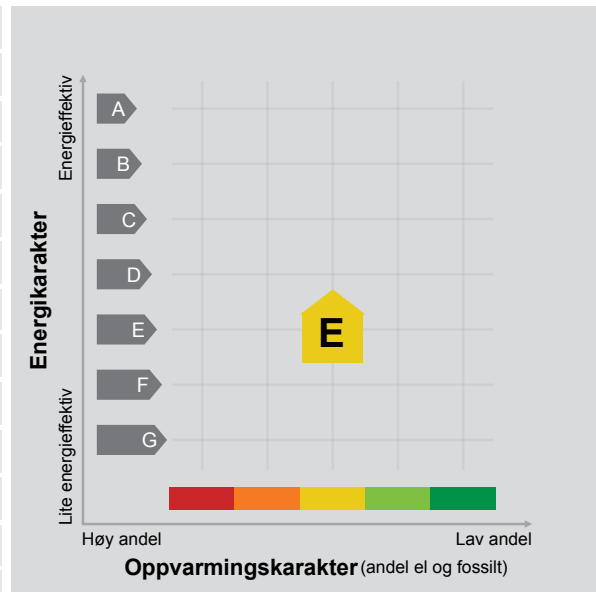
Lerstad, Torstein

28/06-2024
08:37:38

BANKID

ENERGIATTEST

Adresse	Arendalsvegen 32
Postnummer	4735
Sted	EVJE
Kommunenavn	Evje og Hornnes
Gårdsnummer	50
Bruksnummer	374
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	167788335
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	9d5d2060-b3ce-4d57-a85c-f82f3c7e6bab
Dato	03.07.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér 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)

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montere automatikk på utebelysning**

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

- **Montering tetningslister**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1975
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	120
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 05 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Arendalsvegen 32
Postnummer: 4735
Sted: EVJE
Kommune: Evje og Hornnes
Bolignummer: H0101
Dato: 03.07.2024 6:28:30
Energimerkenummer: 9d5d2060-b3ce-4d57-a85c-f82f3c7e6bab

Kommunenummer: 4219
Gårdsnummer: 50
Bruksnummer: 374
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 167788335

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: 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 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: Montering tetningslister

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

Tiltak 8: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 9: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: 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 13: 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 varmelementer 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 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnseter (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnseter og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: 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.

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

142.

Stj. Nr. 200...
Ka s.s. av s.s.
2/5-74

Dagbok nr. 1162 19 74
Setesdal sorenskrivarembete 2/5-

Til innhefting i panteboka.

Skjøte. Kp.

Undertegnede Sverre Galteland

Evje

født 5.3.-1920
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til kapt. Jens Erik Kjønø

adr. Evje

født 10.5.-1934
(Datum og årstall)

min/vår eiendom tomt nr. 3 i Tingbergheia

g.nr. 50 br.nr. 374 av skyld mk. 0,01; Evje og Hornnes herred'

matr.nr. i)

for en kjøpesum stor kr. 20.000,- kronertjuetusen.

som er avgjort på omforenet måte.

Kr. 20.000,- betales ved overtagelsen av skjøte.

Kjøper har rett til å legge stikkledninger for vann,
kloakk og overvann, samt veg fram til riksveg 9 på selgers
grunn.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse. I motsatt fall blir dobbel stempelavgift å betale.

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Evje den 8.4.-1974.

Arne Gatteland
.....
(Utstederens underskrift)

Utstederen har undertegnet i vårt/mitt nærvær og er over 20 år.

Olav Molland Olav Molland 4/4-37 Evje *Anne S. Arnesen* Anne S. Arnesen 11/6-52 Evje
(Attesten undertegnes enten av to vitterlighetsvitner eller av en norsk notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig eller autorisert eiendomsmegler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører jelleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

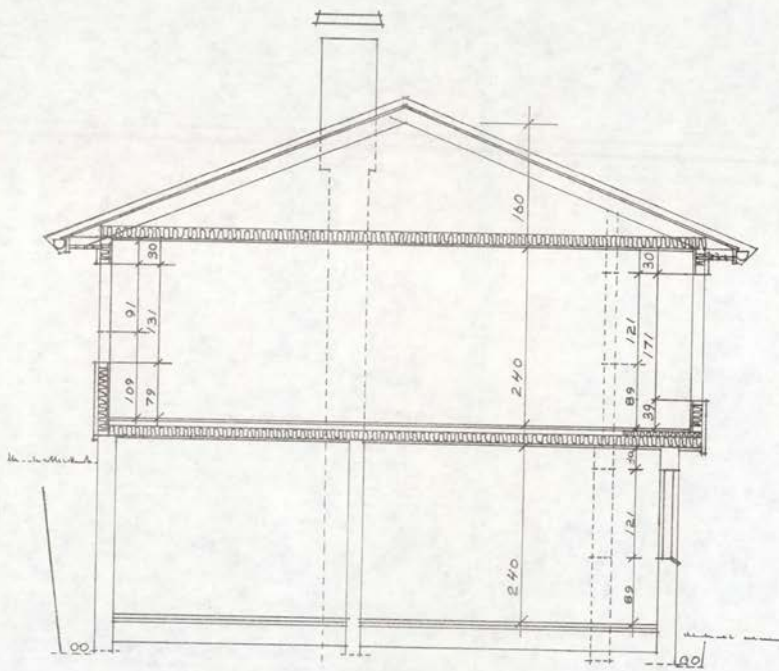
Jeg samtykker i skjøtningen

Evje den 8.4.-1974.

Arne Gatteland
.....
(Ektefellens underskrift)

Ektefellen har undertegnet i vårt/mitt nærvær og er over 20 år.

Olav Molland *Anne S. Arnesen*
(Attesten undertegnes enten av to vitterlighetsvitner eller av en norsk notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig eller autorisert eiendomsmegler.)

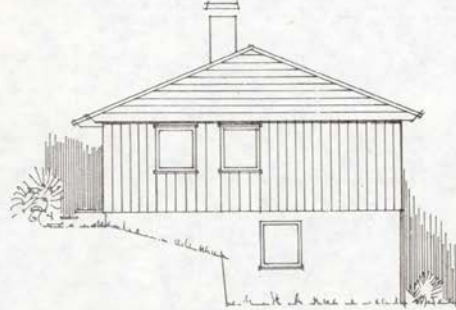
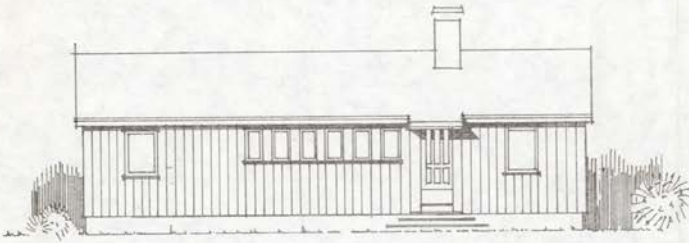
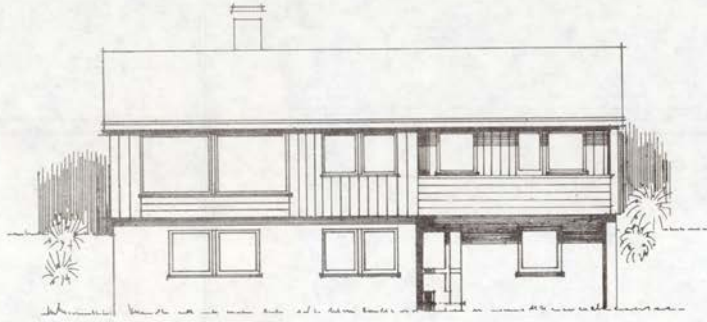
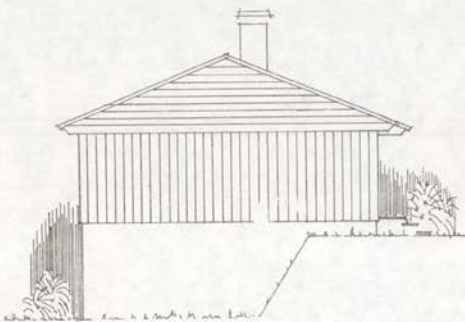


SNITT LEILIGHET UNDERETG.

4/74
 Eje og Hornnes bygningsråd
 3-7-74
 All.
 Eerstattes tegn. av 21-1-74

Arne Eymundsen
 arkitekt

EJSE BYGG
 Eide

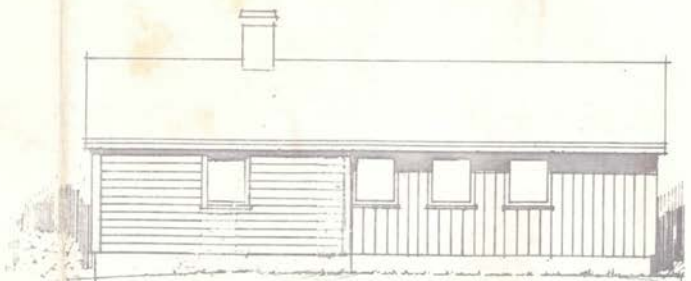
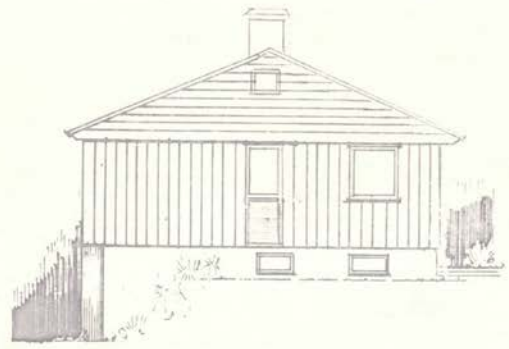
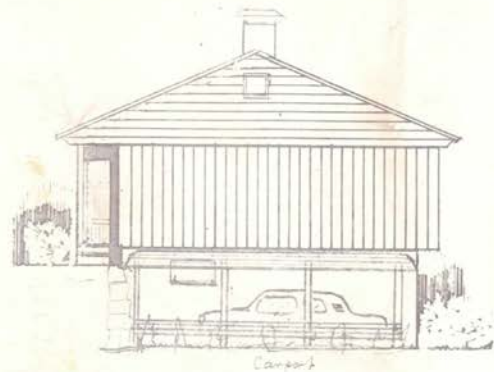
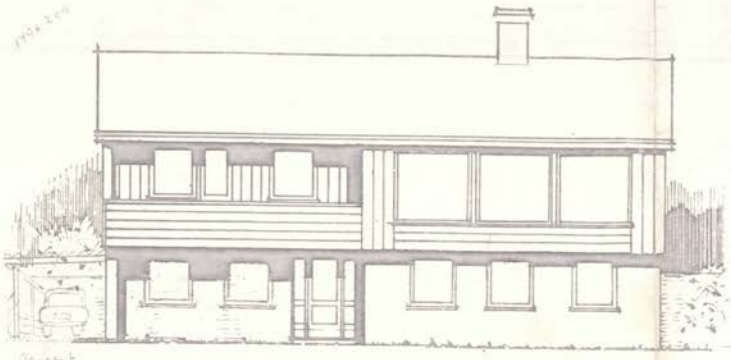


474
Evlje og Hornnes bygningsråd
3-7-74
All.
Eirstattes tegn. av 21-1-74

Kapt Bjørn

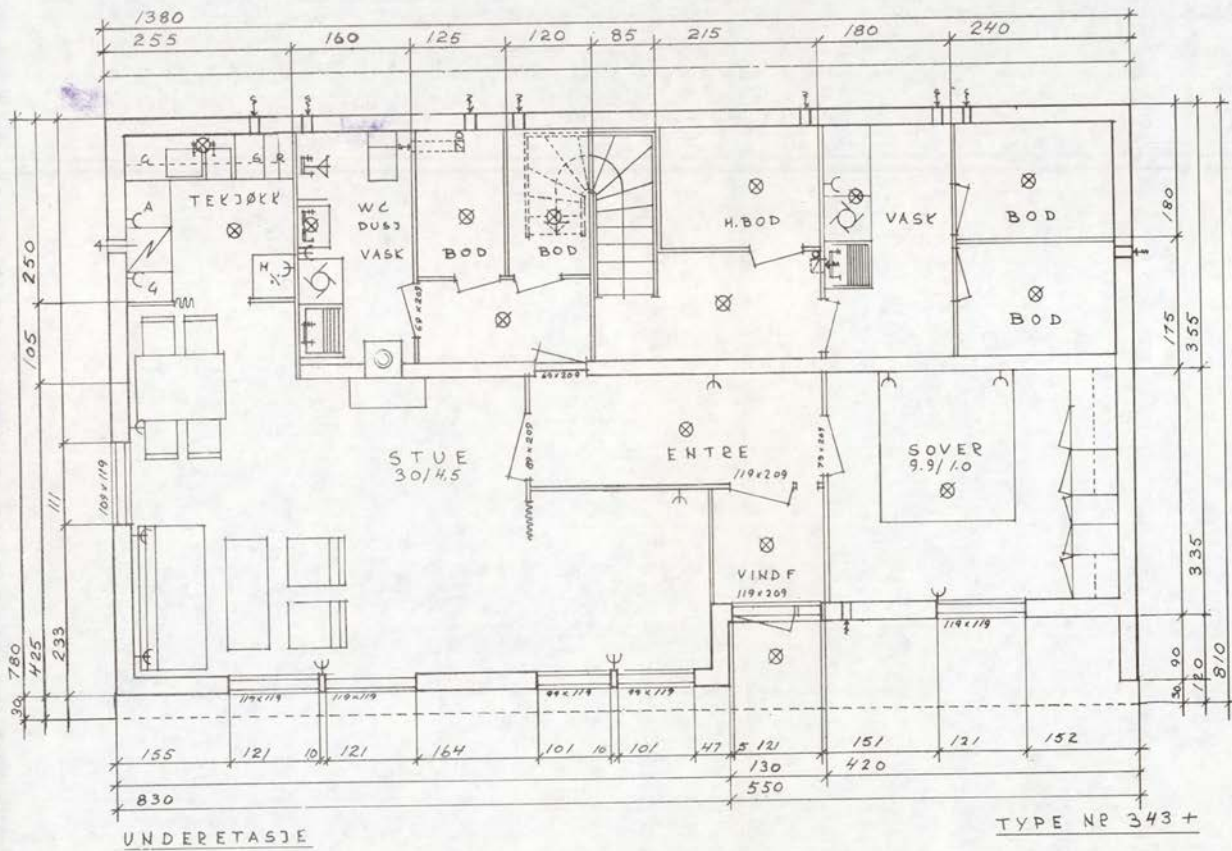
EVLE BYGG

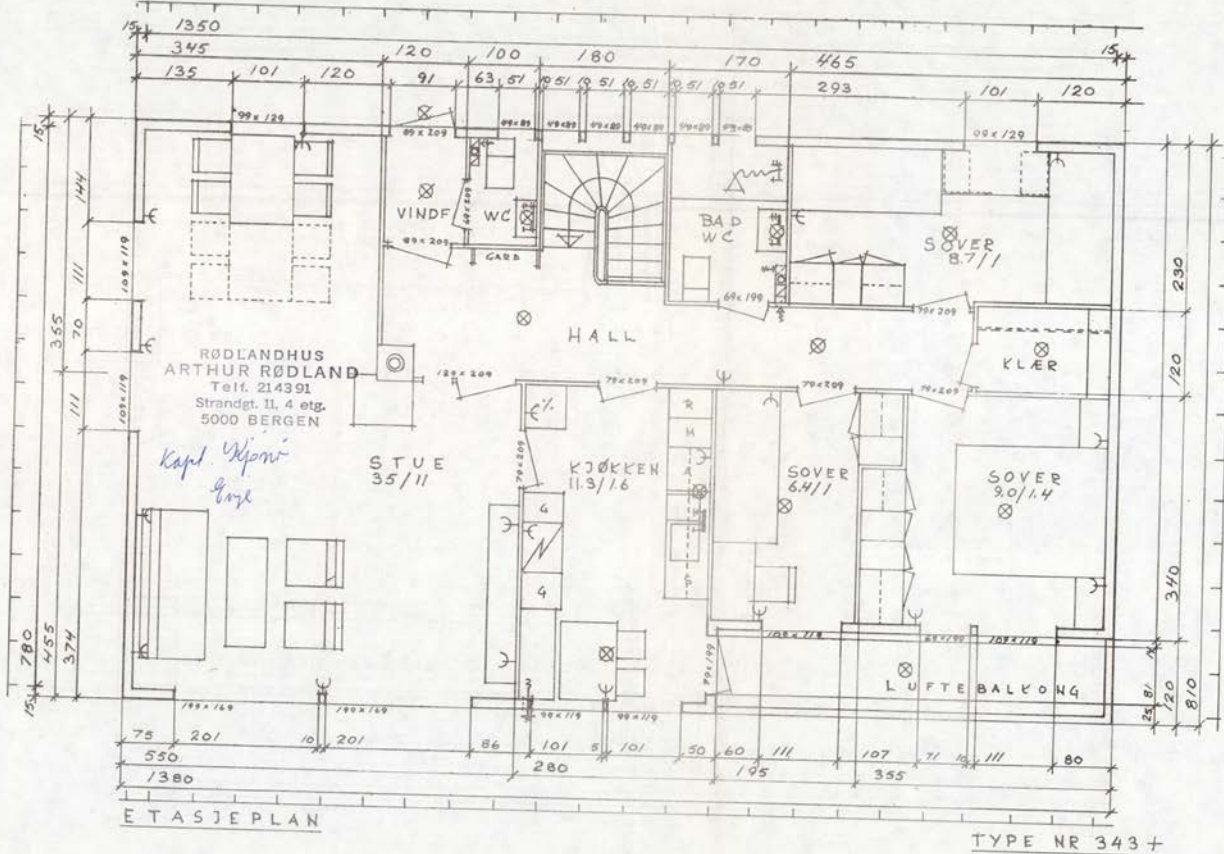
4/44
Evje og Hornnes bygningsråd
21-1-44
S.V.



TYPE NR 436 ÷ M

FASADER





ETASJEPLAN

TYPE NR 343+

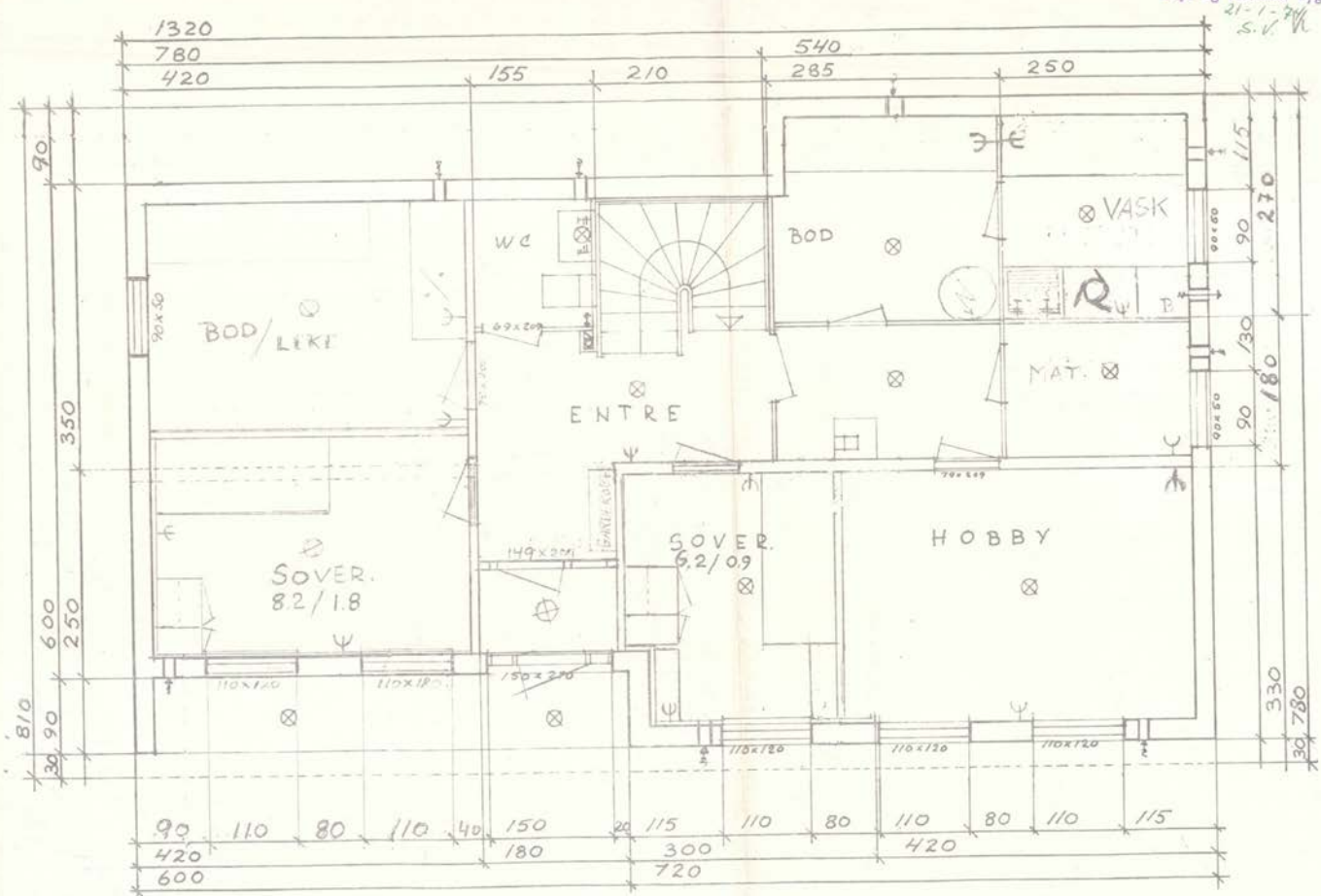
RØDLANDHUS
ARTHUR RØDLAND
Telf. 214391
Strandgt. 11, 4 etg.
5000 BERGEN

*Kapt. Vikjord
Eiye*

*4/24
Eiye og Hornnes bygningsråd
3-7-24
All.
Eiye og Hornnes bygningsråd 21-1-74*

Eiye og Hornnes bygningsråd

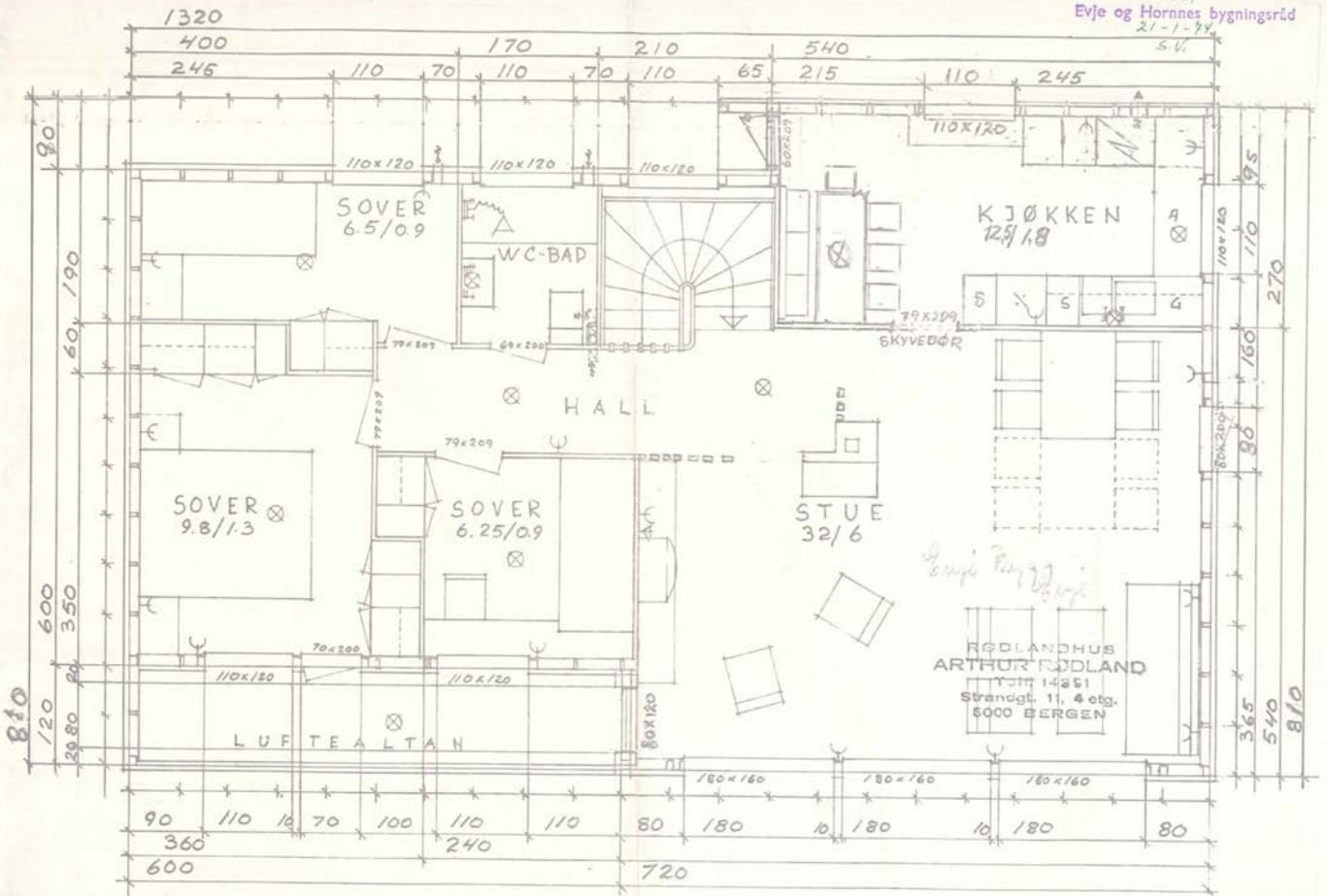
4/24
 Eyje og Hornnes bygningsråd
 21-1-74
 S.V. 74



UNDERETASJE

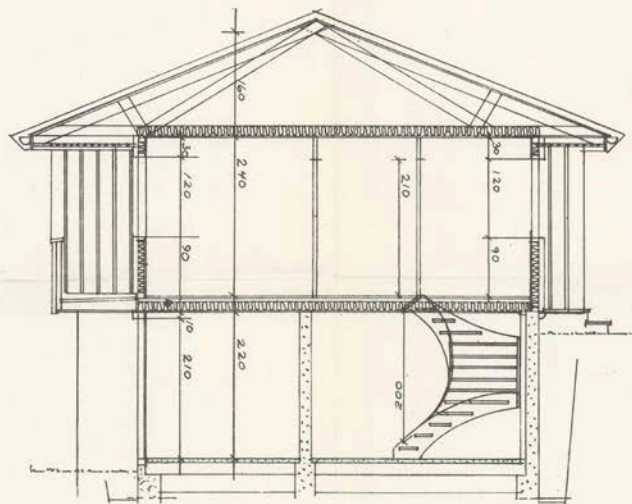
TYPE NR 436 ÷ M

4/74
Evje og Hornnes bygningsråd
21-1-74
S.V.



ETASJEPLAN

TYPE NR 436 ÷ M



SNITT NR 435

RØDLANDHUS
ARTHUR RØDLAND
Telf. 214391
Strandgt. 11. 4 etg.
5000 BERGEN

4/24
Evje og Hornnes bygningsråd
21-1-74
S.V.

Utskrift frå Evje og Hornnes bygningsråds protokoll.

Evje og Hornnes bygningsråd hadde møte på kommuneingeniørkontoret mandag 21. januar 1974 kl. 18⁰⁰.

Tilstades var: Formann Gunnar Kallhovd, varaformann Bernhard Eidem, Gunnar Dovland, Ellinor Berget og Elef Åsland.

Heradsagronom J. Høgetveit, heradsskogmeister K. Askland og komm.ing. A. Liland var og tilstades.

Sak 4/74:

Byggjemelding frå Jens Erik Kjønø, Evje om oppføring av einmannsbustad i ein etasje i Tingbergheia.

Grunnflate av huset er 100 m².

Framlagt: 2 stk. byggjemeldingar, 3 sett teikningar, 2 stk. situasjonsplanar, 2 stk. fråsegn ang. vasstrykk og kvittering for nabovarsel dagsett 8/1-74 frå Tom Egenes, Søren Østerhus, R. Veflåt og Birger Leifsen. Kjønø har i sitt fråsegn godtatt at han ikkje kan kome med noko krav om vasstilførsla skulle svikte.

Bygningssjefens framlegg til vedtak:

Byggjeplanen blir godkjent på vilkår av at arbeidet blir utført i samsvar med teikning og byggjemelding, og elles i samsvar med bygningslov, byggjeføresegner og gjeldande vedtekter.

Bygningen må ikkje tas i bruk før kloakken er kopla til den kommunale kloakk ved RV9.

Det trengs ikkje septiktank då kommunen skal byggja reinseanlegg.

Det må leggjast ein 5" eller 6" overvassleidning frå nybygget fram til kommunens overvassleidning ved RV9.

Bygningssjefens framlegg til vedtak samrøystes vedtatt.

Rett utskrift:

Evje 22/1 1974

Synnøve Voigt
Synnøve Voigt

Gjennompart sendt Aust-Agder Kraftverk 1/2-74
Gjennompart og skjema sendt forsyningsnemnda 22/1-74
Omrenting for småhusbyggere sendt 22/1-74
Sikringsplan for tilkopling av vann og kloakk sendt 22/1-74

Utskrift frå Evje og Hornnes bygningsråds protokoll.

Evje og Hornnes bygningsråd hadde møte på kommuneingeniørkontoret mandag 20. mai 1974 kl. 18⁰⁰.

Tilstades var: Formann Gunnar T. Kallhovd, varaformann Bernhard Eidem, Ellinor Berget, Gunnar Dovland og Elef Åsland.

Distriktslækjar Knut Ra og kommuneingeniør Abel Liland var og tilstades.

Sak 85/74:

Jens Erik Kjønø søker i skriv av 6. mai 74 om løyve til å sette carport i trematerialer 1.80 m frå grensa mot naboeigedom.

Jfr. sak 4/74.

Nabo er Birger Leifsen og han har godkjent - ved underskrift - avstanden frå grensa.

Bygningssjefens framlegg til vedtak:

Søknaden blir i møtekomen.

Bygningssjefens framlegg til vedtak samrøystes vedtatt.

Rett utskrift:

Synnøve Voigt
Synnøve Voigt

Evje 22/5 1974

Utskrift frå Evje og Heranes bygningsråds protokoll.

Evje og Heranes bygningsråd hadde møte på kommuneingeniørkontoret mandag 20. mai 1974 kl. 18⁰⁰.

Tilstades var: Formann Gunnar T. Kallhovd, varaformann Bernhard Eiden, Ellinor Berget, Gunnar Dovland og Klef Åsland.

Distriktslakjar Knut Ra og kommuneingenier Abel Liland var og tilstades.

Sak 85/74:

Jens Erik Kjens søkjer i skriv av 6. mai 74 om leyve til å sette carport i trematerialer 1.80 m frå grensa mot naboegedom.

Jfr. sak 4/74.

Nabo er Birger Leifsen og han har godkjent - ved underskrift - avstanden frå grensa.

Bygningsjefens framlegg til vedtak:

Søknaden blir i møtekomen.

Bygningsjefens framlegg til vedtak samrøystes vedtatt.

Hett utskrift:

Evje 22/5 1974

Synneve Voigt

SÆRUTSKRIFT

av møtebok for Evje og Hornne kommune.

År 1975 den 13. november holdt kommunestyret møte

Sak nr.

357. SØKNAD OM TILSKOTT TIL LEGGING AV VATN, KLOAKK OG OVER-
VASSLEIDNING.

J.fr. k.sak 131/75.

Då punkt 2 i kommunestyrets vedtak, tilskott til Jens Erik Kjønø motsvarande det beløp Birger Leifsen må betale i tilkoplingsavgift, ikkje fekk 2/3 fleirtal, må dette punktet i kommunestyrets vedtak behandles på nytt.

Når det gjeld punkt 1 i vedtaket, meirutgiftene Kjønø fekk ved pålegg om overdimensjonering av overvassleidning, har Normann Bydal, kostnadsrekna dette til kr.3.524,80 inkl. moms.

Teknisk sjef rår til at Jens Erik Kjønø får utbetalt det nemnde beløp.

Formannskapetets framlegg til vedtak:

Jens Erik Kjønø får eit tilskott på kr. 1.500,-, som tilsvavar beløpet som B.Leifsen må betale i tilkoplingsavgift.

Den meirutgift som Kjønø blei påført i samband med overvassleidningen, kr. 3.524,80, blir å dekke av post 1.630.401.

198. SØKNAD OM TILSKOTT TIL LEGGING AV VATN, KLOAKK OG
OVERVASSLEIDNING.

Formannskapssak nr. 357/75.

Formannskapetets framlegg blei samrøystes vedtatt.

Rett utskrift
Tom Bakke
Tom Bakke

SERUTSKRIFT

av møtebok for EVJE OG
BJORNES kommune.

År 107A den 27. juni heldt formannskapet møte.

Sak nr.

173. SØKNAD OM TILSKOTT TIL LEGGING AV VANN' KLOAKK OG OVERVASS- LEDNING.

Jens Erik Kjønø søker om tilskott til legging av vann, kloakk og overvassledning. Bygningsrådet har kravd tilkopling til kommunal kloakk og 5" eller 6" overvassledning frå bygget til kommunens ledning. Kommuneingeniøren tilrår at kommunen dekker kostnaden mellom 5" eller 6" og 4" ledning til overvatnet.

Samrøystes vedtak:

Kommuneingeniøren får i oppdrag å planlegge og kostnadrekne hoved-
kloakkledning r.v. 9 - vegkryss - ved Birger Leifsen. Carl M.
Thorsen får i oppdrag å kontakke huseigarane i området som kan
knyttes til kloakkledningen.

Rett underskrift:

O. Uleberg
O. Uleberg
farm. sk. sek.

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Jens Erik Tjønnø

Byggeclass (adresse) <i>Evje</i>	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr. <i>50 374 nr 3</i>
Arbeidets art	Byggets art <i>Bolin</i>	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak dato <i>3/1. 74</i> sak <i>4/74</i>	
Byggherrens navn <i>Jens Erik Tjønnø</i>	Adresse <i>Evje</i>		Telefon	
Anmelderens navn —	Adresse v		Telefon	
Ansvarshavendes navn —	Adresse v		Telefon	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Evje den *22/11. 75.*

Evje og Hornnes kommune

Teknisk kontor

Torstein Høi

bygningssjefen

Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeløyvemyndighet
-
-

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Utskrift frå Evje og Hornnes bygningsråds protokoll.

Evje og Hornnes bygningsråd hadde møte på kommuneingeniørkontoret mandag 20. mai 1974 kl. 18⁰⁰.

Tilstades var: Formann Gunnar T. Kallhovd, varaformann Bernhard Eidem, Ellinor Berget, Gunnar Dovland og Elef Åsland.

Distriktslækjar Knut Ra og kommuneingeniør Abel Liland var og tilstades.

Sak 85/74:

Jens Erik Kjønø søker i skriv av 6. mai 74 om løyve til å sette carport i trematerialer 1.80 m frå grensa mot naboeigedom.

Jfr. sak 4/74.

Nabo er Birger Leifsen og han har godkjent - ved underskrift - avstanden frå grensa.

Bygningssjefens framlegg til vedtak:

Søknaden blir i møtekomen.

Bygningssjefens framlegg til vedtak samrøystes vedtatt.

Rett utskrift:

Synnøve Voigt
Synnøve Voigt

Evje 22/5 1974

Utskrift frå Evje og Heranes bygningsråds protokoll.

Evje og Heranes bygningsråd hadde møte på kommuneingeniørkontoret mandag 20. mai 1974 kl. 18⁰⁰.

Tilstades var: Formann Gunnar T. Kallhovd, varaformann Bernhard Eiden, Ellinor Berget, Gunnar Dovland og Kolf Åsland.

Distriktslakjar Knut Ra og kommuneingeniør Abel Liland var og tilstades.

Sak 85/74:

Jens Erik Kjens søkjer i skriv av 6. mai 74 om leyve til å sette carport i trematerialer 1.80 m frå grensa mot naboegedom.

Jfr. sak 4/74.

Nabo er Birger Leifsen og han har godkjent - ved underskrift - avstanden frå grensa.

Bygningsjefens framlegg til vedtak:

Søknaden blir i møtekomen.

Bygningsjefens framlegg til vedtak samrøystes vedtatt.

Hett utskrift:

Evje 22/5 1974

Synneve Voigt



Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

Utskriftsdato: 11.06.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Evje og Hornnes kommune

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	374	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Arendalsvegen 32, 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	5 963,13 kr
Feiing	962,50 kr
Renovasjon	4 010,00 kr
Vann	3 518,13 kr
Sum	14 453,76 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	547,50 kr
Å konto vann	78 m3	19,69 kr	1/1	0 %	1 535,63 kr	383,90 kr
Abonnem.gebyr avløp	1 stk	4 230,00 kr	1/1	0 %	4 230,00 kr	1 057,50 kr
Å konto avløp	78 m3	34,31 kr	1/1	0 %	2 676,38 kr	669,10 kr
Std Renovasjon	1 stk	4 010,00 kr	1/1	0 %	4 010,00 kr	1 002,50 kr
Feiing/Tilsyn 2024	2 stk	453,00 kr	1/1	0 %	906,00 kr	0,00 kr
				Sum	15 548,01 kr	3 660,50 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

Utskriftsdato: 11.06.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Evje og Hornnes kommune

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	374	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Arendalsvegen 32, 4735 EVJE								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
62087180	1820	15.10.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	75

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

Utskriftsdato: 11.06.2024

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Evje og Hornnes kommune

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	374	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	68238419	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	167788335	Bruksenhetsnummer	U0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Arendalsvegen 32, 4735 EVJE

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		22.11.2023	Feing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 68238419

BruksenhetId	68238418	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	167788335	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Arendalsvegen 32, 4735 EVJE

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	2	0	3	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 Stue	Vedovn	Jøtul	Jøtul

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
07.11.2022	Branntilsyn	10.01.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 68238418

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	TINGBERGHEIA NR. 3	Beregnet areal	994.7
Etablert dato	15.03.1974	Historisk oppgitt areal	960
Oppdatert dato	11.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforensning Avtale/Vedtak om gr.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
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	22.06.2022 24.06.2022	2022/302		50/101, 50/233, 50/237, 50/258, 50/310, 50/374, 50/464
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	50/374
Skylddeling Skylddeling	15.03.1974			50/113 (-960), 50/374 (960)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6494735.37	431351.63		Ja	994.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LERSTAD TORSTEIN F150642*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	ARENDALSVEGEN 32 4735 4735 EVJE	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Arendalsvegen 32

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	167788335		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 167788335: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		14.09.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Arendalsvegen 32	H0101	50/374	0	4	1	2	Kjøkken
Bolig	Arendalsvegen 32	U0101	50/374	0	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0
U01	1	0	0	0	0	0	0

Eiendomskart for eiendom 4219 - 50/374//



5 m



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.

-----	Eiendomsgrense - omtvistet	—————	Eiendomsgrense - lite nøyaktig	●	Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙	Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - -	Hjelpelinje vegkant	—————	Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	●	Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙	Grensepunkt - bolt
.....	Hjelpelinje fiktiv	—————	Eiendomsgrense - middels nøyaktig	●	Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙	Grensepunkt - kors
.....	Hjelpelinje punktfaste	—————	Eiendomsgrense - nøyaktig	●	Grensepunkt - nøyaktig	⊙	Grensepunkt - rør
-----	Hjelpelinje vannkant	—————	Eiendomsgrense - svært nøyaktig	●	Grensepunkt - svært nøyaktig	●	Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
		—————	Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet	●	Grensepunkt - uten klassifisering	●	

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	994,70 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6494735,37	Øst 431351,63

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6494758,57	431346,73	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	35,33	
2	6494736,46	431330,29	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,55	
3	6494712,95	431354,16	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	33,50	
4	6494734,640137	431374,189941	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	29,52	
5	6494735,359863	431373,370117	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,09	



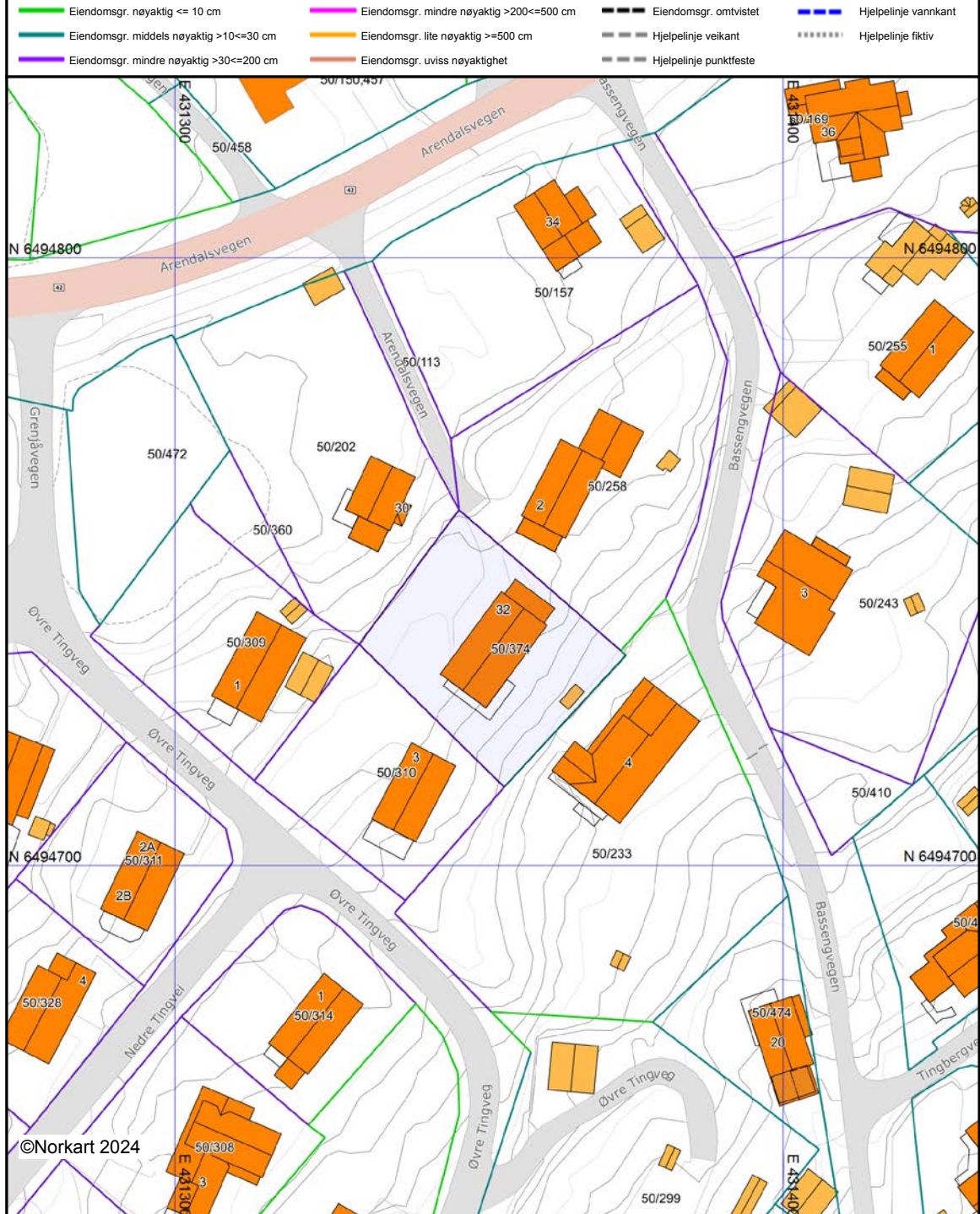
Grunnkart

Eiendom: 50/374
Adresse: Arendalsvegen 32
Dato: 11.06.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Vje og Hornnes kommune

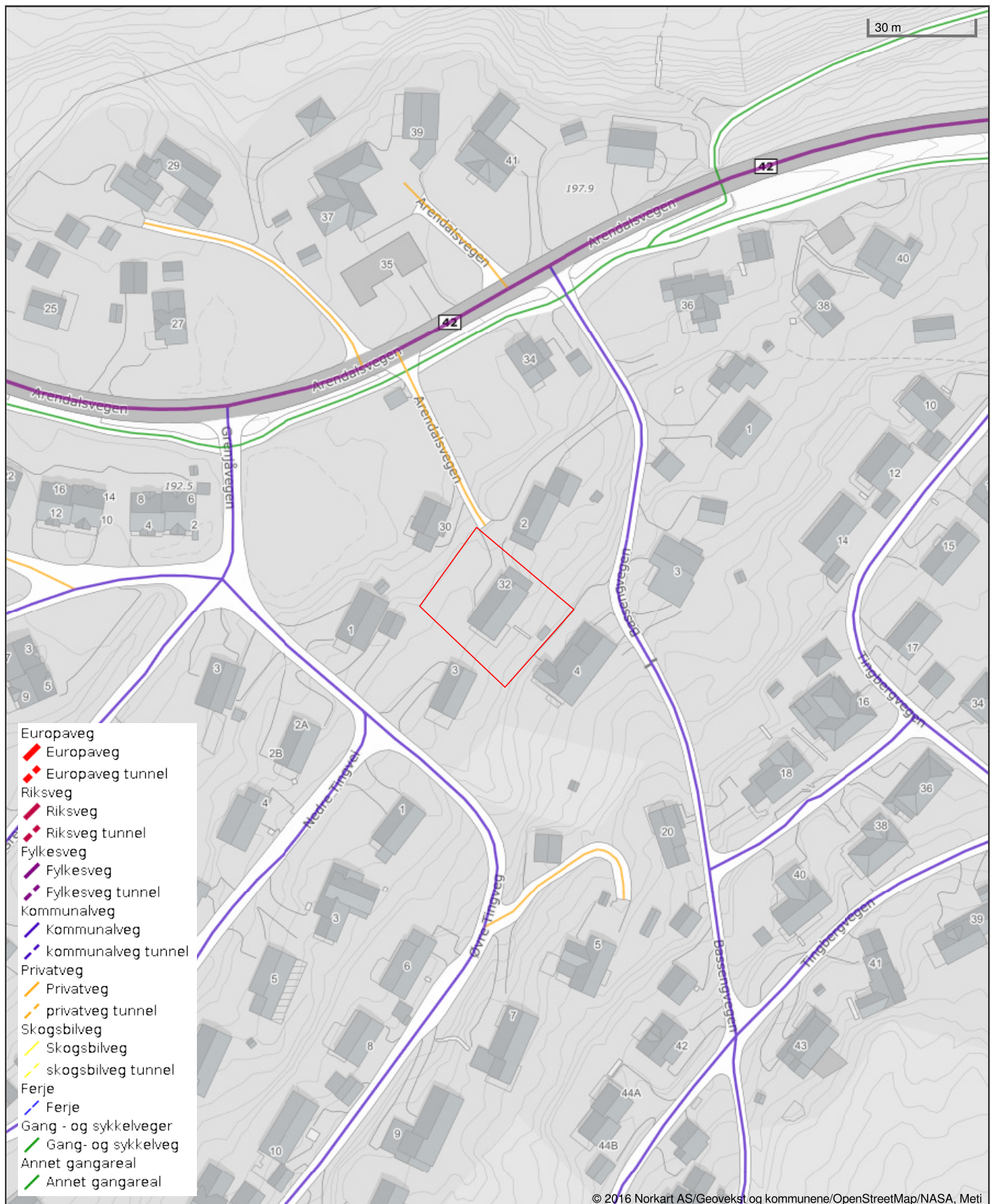


©Norkart 2024

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



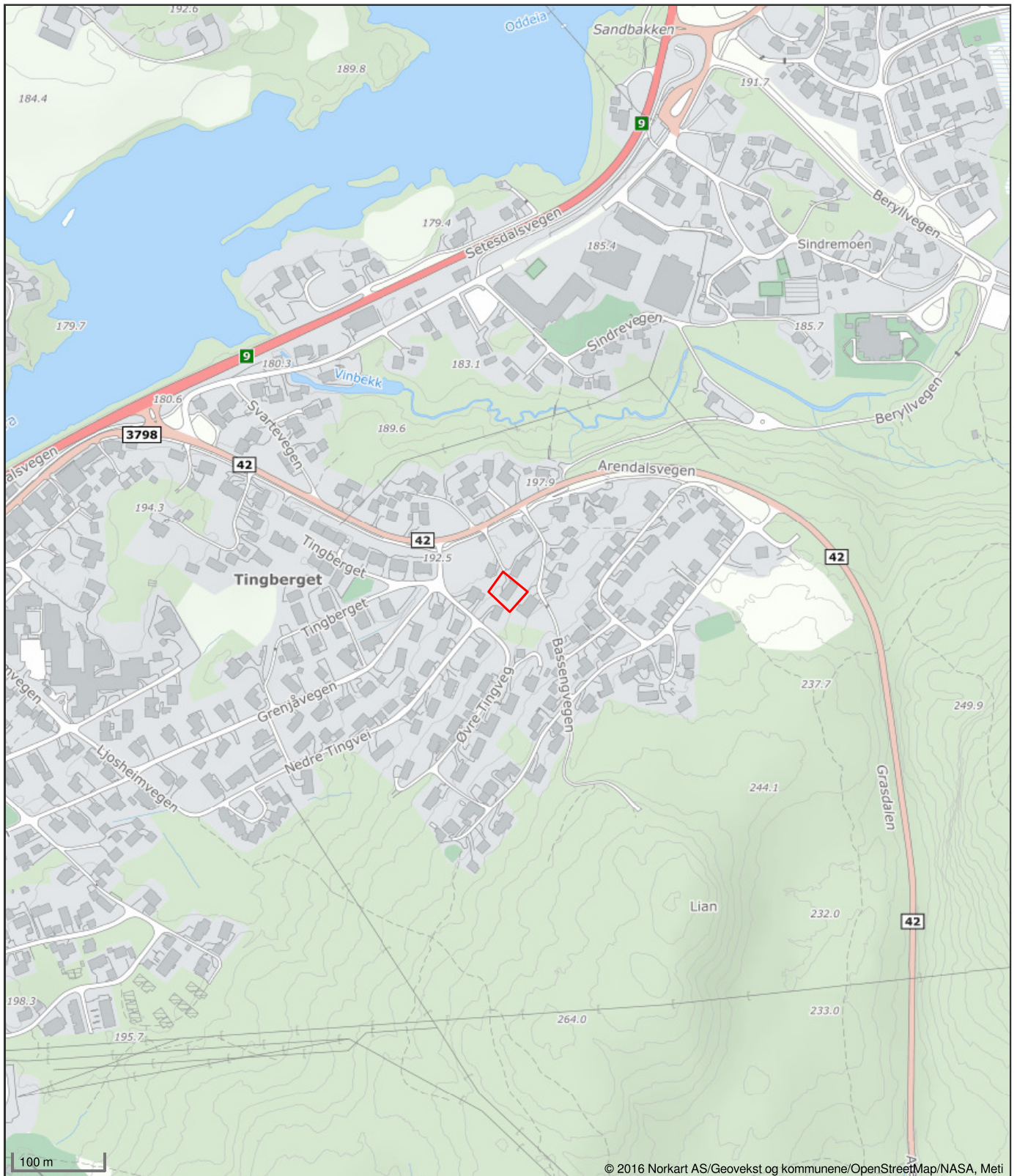
Vegstatuskart for eiendom 4219 - 50/374//



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.



Oversiktskart for eiendom 4219 - 50/374//



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.

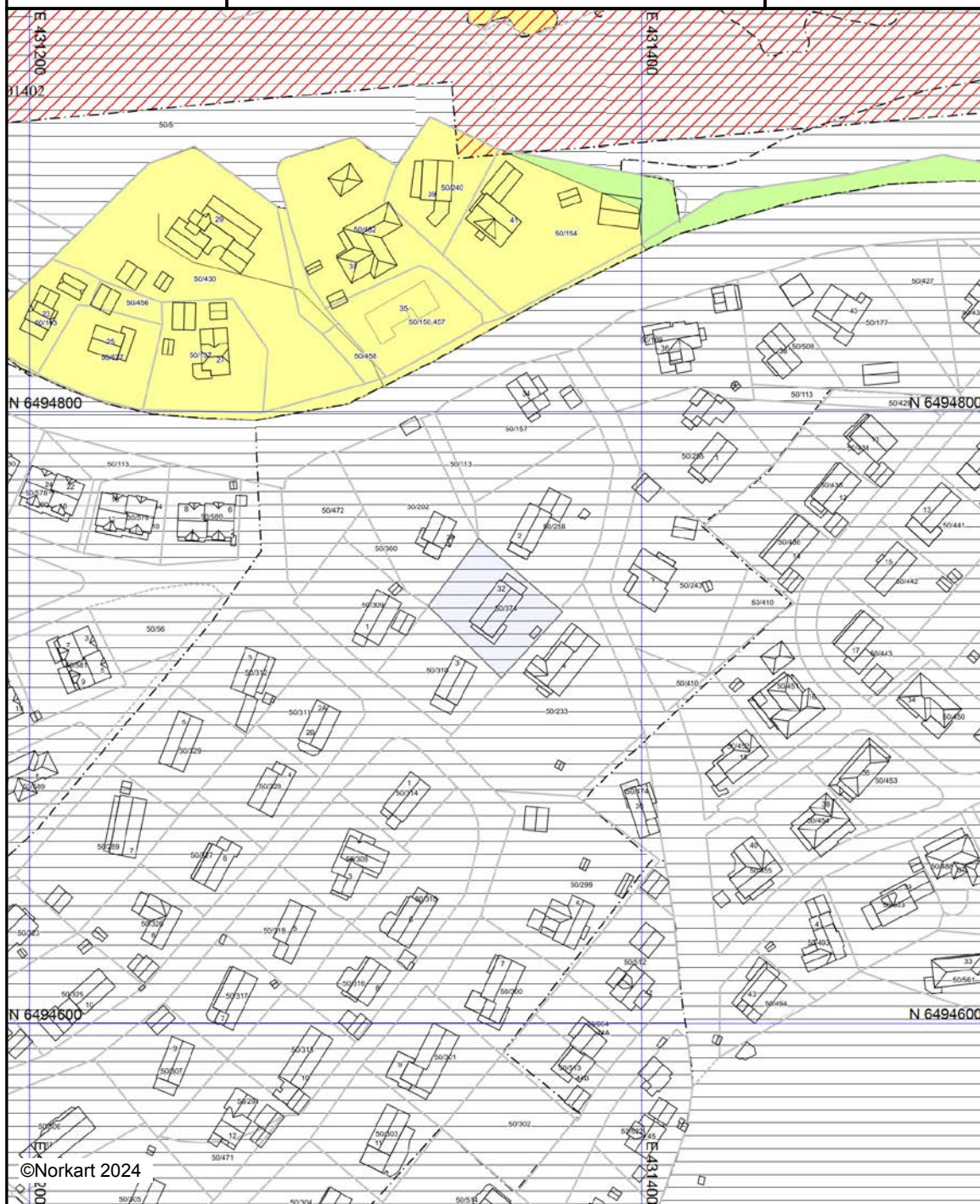


Kommuneplankart

Eiendom: 50/374
Adresse: Arendalsvegen 32
Utskriftsdato: 11.06.2024
Målestokk: 1:2000



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


Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

 Boligbebyggelse - nåværende


Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfri


 LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass


 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren


Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

 Faresone - Flomfare


 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL


 Faresone grense


 Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Adkomstveg - nåværende

 Påskrift områdenavn



Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

Utskriftsdato: 11.06.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Evje og Hornnes kommune

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	374	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Arendalsvegen 32, 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.

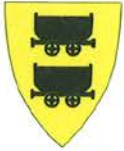
Id	201701
Navn	Kommuneplan Evje og Hornnes 2020-2030
Platype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.02.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/1601/200227-kp-gjeldende-bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 995 m ² KPHensynsonenavn 199702 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	199702
Navn	Evje sentrum

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.06.1997
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/675/2001%20bestemmelser%20sentrum.pdf
Delarealer	Delareal 995 m ² Formål Boliger Feltnavn B33



**Reguleringsbestemmelser i tilknytning til
REGULERINGSPLAN FOR EVJE SENTRUM**

1. GENERELT

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

Byggeområder:

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

Landbruksområder:

L	Jord- og skogbruk
---	-------------------

Offentlige trafikkområder:

Kjøreveg
Gang-/sykkelveg
Fortau
Parkeringsplass

Friområder:

P	Parker, lekeplasser, turveger m.v.
---	------------------------------------

Spesialområder:

K	Verneskog Frisiktsoner i vegkryss
V	Bevaringsverdig bebyggelse

Fellesarealer:

Felles adkomst

2. FELLESBESTEMMELSER

- 2.1 Før utbygging av et område kan igangsettes, skal det for området foreligge en tomtedelingsplan eller bebyggelsesplan som er godkjent av kommunen. Planen skal inneholde tomtegrenser, bygningers plassering, etasjetall, høyde, takform og møneretning, parkeringsplasser og garasjer, interne veger, lekeplasser og andre friområder, samt øvrige fellesarealer. For områder som grenser inntil riksvegene, skal det utføres en støyvurdering som en del av en slik plan.
- 2.2 Sammen med byggemelding skal det vedlegges et målsatt situasjonskart i M = 1:500 eller 1:1000 som i tillegg til bebyggelsen skal vise hvordan den ubebygde del av tomten skal planeres og utnyttes. På kartet skal angis gjerder, forstøtningsmurer, adkomst, parkeringsareal, lasteareal, lagerareal og terrengmessig behandling med høydeangivelser.
- 2.3 Utforming og plassering av bygninger og anlegg, herunder gesims- og sokkelhøyde, skal godkjennes av kommunen.
- 2.4 Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på planen. Der det ikke er vist byggegrens, skal bebyggelsen plasseres minst 4 m fra regulert verneområde. Forøvrig gjelder bygninglovens generelle avstandsbestemmelser, jfr. dog pkt. 3.1, 4.1 og 8.1 i disse reguleringsbestemmelsene.
- 2.5 Bygningene skal ha saltak eller avledende takformer. Mindre takoppbygg, arker o.l. kan tillates. Takvinkelen fastsettes av kommunen, som kan bestemme at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.
- 2.6 Kommunen skal, ved behandling av byggemeldinger, ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming. Kommunen kan bestemme utvendige farger på bygninger, herunder farge på tak.
- 2.7 For bebyggelsen på sørøstsiden av Nils Heglands veg/Evjevegen mellom Alfred Uglands veg og Arendalsvegen skal det stilles spesielle krav til utforming. Bygningene her skal plasseres med en fasade i byggegrens. Mindre innrykk av deler av fasadene kan tillates. Bygningene skal fortrinnsvis fremstå som trehus med en eksteriørutforming som harmonerer med den øvrige bebyggelsen i strøket og tar utgangspunkt i den stedlige tradisjonelle bygningsform.
- 2.8 Det skal på egen tomt, i fellesareal eller på annen måte som kommunen kan godkjenne, avsettes og opparbeides tilstrekkelig plass for biloppstilling og for lasteareal for vare- og lastebiler. Følgende krav til parkeringsplasser gjelder;

*	Eneboliger	2,0 pr. bolig
*	Konsentrert småhusbebyggelse	1,5 pr. bolig
*	Hybler	1,0 pr. bolig
*	Forretninger, kontorer	1,0 pr. 50 m ² gulvflate
*	Forsamlingslokaler	0,4 pr. sitteplass

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

- 2.9 Ubebygde deler av tomtene skal gis en tiltalende utforming og beplantning.
Vegetasjon, steingjerder o.l. som etter kommunens skjønn har verdi som miljøfaktor eller på annen måte, skal bevares. Busker og trær som kan være sjenerende for naboer eller til ulempe for alminnelig ferdsel, kan kreves fjernet.
- 2.10 Sjøpelspann, avfallscontainere, tomemballasje, tørkestativ, oljetanker m.v. skal plasseres på en slik måte at det etter kommunens skjønn ikke virker skjemmende for omgivelsene. Slik innretninger og tiltak skal det gjøres rede for i situasjonsplanen som følger byggemeldingen.
- 2.11 Veglys og utendørs armatur på bygninger skal tilpasses områdets miljø og samstemmes så langt det lar seg gjøre. Reklameskilt skal i størst mulig grad tilpasses tradisjonell utførelse og plassering.
- 2.12 Luftkabler for strømforsyning, telefon o.l. skal omlegges til jordkabelanlegg så langt det er mulig.
- 2.13 Det er ikke tillatt å inngå privatrettslige avtaler i strid med reguleringsplan og -bestemmelser.
- 2.14 Innenfor rammen av plan- og bygningslovgivningen og kommunens vedtekter til denne, kan kommunen gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene når særlige grunner foreligger.

3. BOLIGOMRÅDER B1 -B34

- 3.1 Områdene skal benyttes til boligbebyggelse med tilhørende garasjer og uthus.
Bygningene kan plasseres med en vegg inntil 1,5 m fra nabogrensen og kan utføres som frittliggende eller sammenkjedet bebyggelse eller som rekkehus. Bebygget areal medregnet evt.garasjer og uthus må for den enkelte tomt ikke overstige 35 % av tomtearealet. For eneboliger skal det avsettes plass til en garasje og en biloppstillingsplass pr. bolig, på egen grunn eller i fellesanlegg.
- 3.2 Bygningene kan oppføres i inntil 2 etasjeplan med mønehøyde ikke større enn 9,0 m. Gesimshøyden skal ikke overstige 6,0 m. Der terrenget etter kommunens skjønn er slik at det er naturlig med underetasje, kan kommunen godkjenne ett underetasjeplan.
Gesimshøyden skal i tilfelle ikke overstige 7,0 m.
- 3.3 Uthus og frittliggende garasje som ikke oppføres i fellesanlegg, kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 50 m² og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, fom og farge. Uthus og garasjer kan plasseres med yttervegg inntil 1,5 m fra nabogrense innenfor rammen av byggeforskriftene. Plassering av garasjer/uthus

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

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

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

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

5. OMRÅDEN FOR INFO-SENTER, IN1

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

6. OMRÅDEER FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE, O1 - O5

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

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

7. OMRÅDE FOR ALLMENNYTTIG BEBYGGELSE, A1 - A2

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

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

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

9. LANDBRUKSOMRÅDE, L1

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

10. OMRÅDER FOR OFFENTLIGE TRAFIKKFORMÅL

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

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

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

11. FRIOMRÅDER P1- P8

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

12. OMRÅDER MED VERNESKOG, K1 - K4

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

13. OMRÅDE MED BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE, V1

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

eksteriørutforming som harmonerer med den tradisjonelle utforming av vedkommende bygning.

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

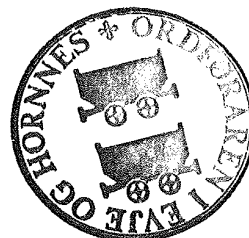
14. FELLES ADKOMST, FA1 - FA9

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

Arendal, 26.01.94
Arendal, 14.02.94
Arendal, 16.02.94

Arendal, 11.04.94.
Arendal, 24.02.95.
Evje, 10.03.97.

Svein Tallaksen





Evje og Hornnes kommune
- hjertet i Agder

Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel

Vedtatt PS 16/20, 27. februar 2020

Juridisk bindende bestemmelser vedtatt med henvisning til Plan- og bygningsloven (PBL) kapittel 11. Bestemmelsene er juridisk bindende sammen med plankart og temakartene datert hhv. 05.12.2019 og 03.12.2019.

Innholdsfortegnelse

Kapittel 1. Innledning	4
§ 1.1 Planens rettsvirkning	4
§ 1.2 Forhold til andre planer	4
Kapittel 2. Plankrav, rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler	4
§ 2.1 Virkeområde for kapittel 2	4
§ 2.2 Plankrav (PBL § 11-9 nr 1.)	4
§ 2.3 Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr 4)	4
§ 2.4 Utbyggingsavtaler, (PBL § 11-9 nr 2)	4
Kapittel 3. Kvalitetskrav til bebyggelse	4
§ 3.1 Estetiske krav (pbl §§ 11-9 nr 5. og 6. og 11-11 nr. 1.)	4
§ 3.2 Universell utforming (pbl § 11.9, punkt 5.)	4
§ 3.3 Krav om hensyn til grønnstruktur (pbl § 11-9 nr 6.)	4
Kapittel 4. Infrastruktur	5
§ 4.1 Vei (pbl § 11-9 nr. 3)	5
§ 4.2 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)	5
§ 4.2.1 Fellesbestemmelser	5
§ 4.2.2 Bolig	5
§ 4.2.3 Fritidsbolig	5
§ 4.2.4 Offentlige bygg/ næringsbygg og forsamlingshus	5
§4.2.5 Garasje	5
§ 4.3 Frikjøp (pbl § 11-9 nr. 5)	6
§ 4.4 Krav til vannforsyning og avløp (pbl § 11-9 nr. 3)	6
Kapittel 5. Miljøkvalitet og samfunnssikkerhet	6
§ 5.1 Miljøforhold og samfunnssikkerhet	6
§ 5.2 Flomveier	6
§ 5.3 Støy	6
§ 5.4 Faresone Annen fare – H390	6
§ 5.4.1 Einerkilen Urangruve, gnr. 62, bnr. 6	6
§ 5.4.2 Slagghaugene ved Fennefoss, gnr. 49, bnr. 10 m.fl.	6
§ 5.5 Faresone jord- og flomskred, steinsprang og snøskred (pbl §11-8 a)	6
§ 5.6 Faresone Flom (pbl §11-8 a)	6
Kapittel 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	7
§ 6.1 Byggegrense langs vassdrag (PBL § 11-9 nr. 5 og § 11-11 nr. 5)	7
§ 6.2 Vernet vassdrag (PBL § 11-11 nr. 5)	7
§ 6.3 Områder avsatt til småbåthavn	7

Kapittel 7. Bestemmelser til arealformål etter pbl 11-10	7
§ 7.1 Områder avsatt til fremtidig boligbebyggelse	7
§ 7.1.1 Krav til uterom og lekeplasser (pbl § 11.9, punkt 5).	7
§ 7.1.2 Boligområde Jortveit gnr. 7 bnr. 25 (pbl. §11-9 nr. 8)	8
§ 7.1.3 Boligområde Oddelia gnr. 55, bnr. 1 m.fl. (pbl. §11-9 nr. 8)	8
§ 7.1.4 Boligområde Hornåsen , B12 (pbl. §11-9 nr. 8)	8
§ 7.2 Områder avsatt til eksisterende boligbebyggelse	8
§ 7.3 Områder avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse	8
§ 7.3.1 Hyttefelt Lisleøygard, gnr 51, bnr.1 (pbl. 11-9 nr. 3)	8
§ 7.4 Områder avsatt til eksisterende fritidsbebyggelse	8
§ 7.5 Områder avsatt til næringsformål	8
§ 7.5.1 Arealbruk og lokalisering for næringsområder (pbl § 11-9 nr 5)	8
§7.5.2 Næringsområder innenfor Himmelsyna (HN)	9
§ 7.6 Områder avsatt til råstoffutvinning	9
§ 7.7 Områder avsatt til skyte- og øvingsfelt	9
§ 7.8 Områder avsatt til fritids- og turistformål	9
§ 7.8.1 Odden Camping Gnr. 49 bnr. 155 (pbl. §11-7, siste ledd)	9
§7.9 Idrettsanlegg- motorsportsenter	9
§7.10 Områder avsatt til grønnstruktur	9
Kapittel 8. Bestemmelser til arealformål for landbruk-, natur- og friluftsområder (LNF)- pbl §11-11	9
§ 8.1 Lokalisering av landbruksbygg	9
§ 8.2 Utforming og lokalisering av bygg i LNF-spredd, boligbebyggelse,	9
Kapittel 9. Bestemmelser til hensynssoner etter pbl § 11-8	10
§ 9.1 Hensynssone drikkevannsforsyning (H110) og område for grunnvannsforsyning (H120) (pbl §11-8 a)	10
§ 9.2 Støysone- Skytebane, H290 (pbl §11-8 a)	10
§ 9.3 Båndlegging etter lov om Kulturminner, H730 (pbl §11-8 bokstav d)	10
§ 9.4 Båndlegging etter Naturmangfoldsloven, H720 (pbl §11-8 bokstav d)	10
§ 9.5 Varig vernet vassdrag	10
Kapittel 10. Retningslinjer til kommuneplanens arealdel	10
§ 10.1 Sone med særlig hensyn til landbruk, H510, (pbl §11-8 bokstav c)	10
§ 10.2 Hensynssone for friluftsliv, H530 (pbl §11-8 bokstav c)	10
§ 10.3 Hensynssone bevaring naturmiljø, H560 (pbl §11-8 bokstav c)	10
§ 10.4 Hensynssone kulturmiljø, H570 (pbl §11-8 bokstav c)	10
Temakart sentrumssoner	11
Fradelte boligtomter i LNF	11
Vedlegg	
Kart 1: Arealformål og hensynssoner	
Kart 2: Faresone Snøskred og steinsprang (aktsomhetskart NVE)	
Kart 3: Faresone Jord- og flomskred (aktsomhetskart NVE)	
Kart 4: Faresone Flomfare (aktsomhetskart NVE)	
Kart 5: Støysone Evjemoen skytefelt	
Kart 6: Turløyper og hensynssone friluftsliv	

Kapittel 1. Innledning

§ 1.1 Planens rettsvirkning

Kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk for områder.

Etter PBL § 1-5 går ny plan – ved motstrid – foran eldre plan eller planbestemmelser for samme areal, med mindre annet er fastsatt i den nye planen.

§ 1.2 Forhold til andre planer

Reguleringsplaner som skal gjelde foran kommuneplanen er i kommuneplankartet vist som hvite flater- sone der reguleringsplan fremdeles skal gjelde jmf. PBL §11-8 f.

Eldre reguleringsplaner for fritidsboliger som blir overstyrt av kommuneplanen er regulert inn i arealdelen som eksisterende fritidsbebyggelse. Arealdelens bestemmelser og retningslinjer for utbygging gjelder her - ved motstrid – foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal.

Kapittel 2. Plankrav, rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler

§ 2.1 Virkeområde for kapittel 2

Kapittel 2 gjelder, med mindre annet er særskilt bestemt i den enkelte paragraf, for samtlige områder innenfor kommuneplanens arealdel, uavhengig av arealformål.

§ 2.2 Plankrav (PBL § 11-9 nr 1.)

Arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 a, d, k, l og m kan ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan. Dette gjelder områder avsatt til fremtidig utbyggingsformål og eksisterende utbyggingsområder hvor det ikke er en gjeldende reguleringsplan.

Det gis unntak fra plankrav hvis følgende forhold er gjeldende:

- Fradeling av grunneiendom til uendret bruk inkludert innløsning av bebygd festetomt etter tomtefesteloven.
- Mindre tiltak på bebygd eiendom som kan forestås av tiltakshaver, som beskrevet i byggesaksforskriften § 3-1.
- Mindre tiltak på bebygd eiendom som ikke krever søknad og tillatelse, som beskrevet i byggesaksforskriften kapittel 4.

Lov om jord (jordlova) av 12.05.1995 nr. 23 skal gjelde inntil det foreligger reguleringsplan for områdene.

§ 2.3 Rekkefølgekrav

For områder avsatt til utbyggingsformål kan utbygging ikke finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester er etablert – herunder lekeplasser, elektrisitetsforsyning og kommunikasjon. Områder avsatt til boligformål kan ikke bygges ut før gang-/sykkelveg er ført frem til eksisterende gang-/sykkelveg.

For støyømfintlige områder som f. eks. boliger, skoler, lekeplasser osv. skal det foretas nødvendige støyberegninger, og eventuelt etableres støyskjermende tiltak før bygging finner sted. Tiltak kan ikke iverksettes uten at undersøkelsesplikten etter kulturminnelovens §9 er oppfylt.

§ 2.4 Utbyggingsavtaler, (PBL § 11-9 nr 2)

Det skal utarbeides utbyggingsavtaler i tråd med Pbl kap. 17, jf. Kommunestyrets prinsippvedtak PS 31/14, 22.05.2014, ved tiltak som kommuneplanen krever reguleringsplan for.

Avtalen skal gjelde forhold som kommunen mener er nødvendig for å oppnå ønsket utvikling på forskjellige områder, jmf (pbl § 17-3).

Det skal legges til rette for medvirkning av berørte grupper og interesser.

Kapittel 3. Kvalitetskrav til bebyggelse

§ 3.1 Estetiske krav (pbl §§ 11-9 nr 5. og 6. og 11-11 nr. 1.)

For alle tiltak kan det stilles krav til en redegjørelse som viser tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og fjernvirkning.

§ 3.2 Universell utforming (pbl § 11.9, punkt 5.)

Ved oppføring av publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg mv. skal utformingen tilrettelegges for bruk av alle. Det vil si at prinsippene for universell utforming skal legges til grunn. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres internt i planområdet, og om relevant; i forhold til tilstøtende eiendommer.

§ 3.3 Krav om hensyn til grønnstruktur (pbl § 11-9 nr 6.)

Ved fortetting og utbygging av nye og eksisterende byggeområder skal den overordnede grønn-

strukturen ivaretas og utvikles, herunder turveier, stier, tråkk og andre gang- og sykkelforbindelser til skog, vassdrag, sammenhengende grøntdrag, grønne lunger og områder for lek og rekreasjon.

Kapittel 4. Infrastruktur

§ 4.1 Vei (pbl § 11-9 nr. 3)

Alle søknadspliktige tiltak etter pbl § 20-1 skal ta hensyn til tilgjengelighet for gående, syklende og reisende med kollektivtransport, trafikksikkerhet og fremkommelighet på berørt veinett.

Korte og trafikksikre gangforbindelser til viktige målpunkt, herunder lokale tjenestetilbud og kollektivholdeplass skal ivaretas i all arealplanlegging.

Kommunale veier, inklusiv gang- og sykkelveier og anlegg for kollektivtransport, skal dimensjoneres og opparbeides i samsvar med til enhver tid gjeldende «Retningslinje for Veg, vann og avløp» for Evje og Hornnes kommune.

§ 4.2 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

Det skal stilles krav til nødvendige parkeringsarealer ved regulering av nye områder.

§ 4.2.1 Fellesbestemmelser

- Parkeringsplass skal for alle tiltak ligge på egen tomt eller tinglyst rett på nabetomt i umiddelbar nærhet, tett opptil enheten den er tiltenkt. For steder uten veiforbindelse må det sikres tinglyst rett til biloppstillingsplasser tilknyttet veg.
- En parkeringsplass skal minimum være 3 x 6 meter.
- Der hvor garasje alene tilfredsstiller kravet til parkeringsareal, skal det i tillegg være parkeringsplass utenom garasjen for besøkende.
- Parkeringsplasser for funksjonshemmede skal alltid plasseres nærmest inngangen til bygget de er tiltenkt. Disse plassene skal ha en størrelse på minimum 4,5 x 6 meter og må være tydelig merket.
- Trafikk- og parkeringsløsninger skal være universelt utformet.
- Parkeringsplasser som er tiltenkt et bestemt antall bruksenheter, skal sikres til bruk for disse og kan ikke selges/fradeles.

- Parkeringsplasser skal plasseres slik at det ikke er behov for å rygge inn fra eller ut på offentlig vei.

§ 4.2.2 Bolig

- Eneboliger skal minimum ha to parkeringsplasser, inkl. evt. garasje/carport
- For boligbygg med 2 eller flere boenheter skal det avsettes minimum 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet.

§ 4.2.3 Fritidsbolig

Fritidsboliger skal ha 2 parkeringsplasser pr. enhet på egen tomt. I tilfeller der det ikke er mulig med parkering på egen tomt skal det foreligge tinglyst rett til parkering.

§ 4.2.4 Offentlige bygg/ næringsbygg og forsamlingshus

- Forretningsbygg skal ha 1 parkeringsplass for bil og en plass for sykkel pr. 50 m² bruksareal, i tillegg kommer lasteareal for vare- og lastebiler.
- For offentlige bygg, kontorbygg og forsamlingslokaler skal det være minimum 1 parkeringsplass for funksjonshemmede og ellers 5 % parkeringsplasser for funksjonshemmede av det totale antall biloppstillingsplasser. I tillegg til dette kommer evt. lasteareal for vare- og lastebiler. Det skal i tillegg avsettes plass til sykkelparkering.
- Kontorbygg skal ha parkeringsplass for 1 bil pr. 50 m² bruksareal.
- Industri og lagerbygg skal ha 1 parkeringsplass pr. 100 m² bruksareal. I tillegg til dette kommer evt. lasteareal for vare- og lastebiler.
- For institusjoner, hoteller, restauranter, forsamlingslokaler og andre bygningsanlegg hvor spesielle forhold gjør seg gjeldende skal parkeringsplasser for bil og sykkel, beregnes ut fra størrelse, antall ansatte/gjester og bruk. I tillegg til dette kommer lasteareal for vare- og lastebiler. Krav til antall parkeringsplasser for bil og sykkel vil i disse tilfellene være individuelt og fastsettes derfor av kommunen i hvert enkelt tilfelle. Krav kan også fastsettes i reguleringsplan for det aktuelle område.

§ 4.2.5 Garasje

For boligbebyggelse skal det settes av plass til én garasje pr. boenhet. Ved søknad om oppføring av boligbygg skal garasjen være innpasset i planene, selv om det ikke blir søkt om garasje samtidig

med boligen. Kommunen kan gjøre unntak når garasje plass for eiendommens behov er sikret på annen måte.

§ 4.3 Frikjøp (pbl § 11-9 nr. 5)

Innenfor sentrumssone 1 vil parkeringskravet for bil alternativt kunne oppfylles ved frikjøp. For hver manglende parkeringsplass innbetaler byggherren til kommunen et kontantbeløp etter gjeldende satser vedtatt av kommunestyret. Innbetalte beløp kan bare nyttes til opparbeiding av offentlige parkeringsplasser. Beløpet skal være innbetalt til parkeringsfondet før det gis igangsettingstillatelse.

§ 4.4 Krav til vannforsyning og avløp (pbl § 11-9 nr. 3)

V/A- anlegg skal dimensjoneres og opparbeides i samsvar med til enhver tids gjeldende «Retningslinjer for vei, vann og avløp» for Evje og Hornnes kommune.

Kapittel 5.

Miljøkvalitet og samfunnssikkerhet

§ 5.1 Miljøforhold og samfunnssikkerhet

Ny bebyggelse skal sikres mot skade fra ras og flom.

Ved nybygging skal det tas hensyn til forurenset grunn, radon, elektromagnetisk stråling, luftforurensing, støy og annen forurensning.

§ 5.2 Flomveier

Naturlige flomveier skal i størst mulig grad bevares. Der det er behov skal det avsettes areal for nye flomveier. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at det oppnås tilstrekkelig sikkerhet.

§ 5.3 Støy

Ved planlegging av ny støyende virksomhet eller ny støyfølsom bebyggelse og utvidelse av slike skal tiltakshaver utarbeide støysonkart samt foreslå og avveie avbøtende tiltak som vil redusere eller skjerme for støy.

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 (eller de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging) skal legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling i kommunen.

§ 5.4 Faresone Annen fare – H390

Det skal i størst mulig grad unngås tiltak innen hensynssonen.

For områder merket –H390, skal det tas særskilte hensyn ved utarbeiding av reguleringsplan, og ved behandling av søknader om tillatelse til tiltak etter pbl § 20-1.

§ 5.4.1 Einerkilen Urangruve, gnr. 62, bnr. 6

Løsmasser fra dette området skal ikke brukes i byggegrunn. Vann fra borhull skal radonmåles og eventuelle nødvendige tiltak for å sikre vannets kvalitet mot radon skal gjennomføres.

Det skal utvises særskilt aktsomhet i forbindelse med sprengning av fjellgrunn i området i nærheten av graven.

§ 5.4.2 Slagghaugene ved Fennefoss, gnr. 49, bnr. 10 m.fl.

Løsmasser fra dette området skal ikke benyttes i byggegrunn.

§ 5.5 Faresone jord- og flomskred, steinsprang og snøskred (pbl §11-8 a)

Nr	Navn	Kart
H310	Snøskred og steinsprang	Temakart 2
H310	Jord- og flomskred	Temakart 3

I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner og ved søknad om bygge- og anleggstiltak kreves det nærmere undersøkelse av skredfaren. Sikkerhetsnivå er gitt i byggt teknisk forskrift §7-3. Det må foreligge dokumentasjon på at ny utbygging i området vil tilfredsstille sikkerhetskravene i byggt teknisk forskrift §7-3. Personer med godkjent kompetanse innen fagområdet skal gjøre vurderingene.

§ 5.6 Faresone Flom (pbl §11-8 a)

Nr	Navn	Kart
H320	Flom	Temakart 4

Sikkerhet mot flom skal dokumenteres ved utarbeidelse av reguleringsplan. Der det ikke er gjort i forbindelse med reguleringsplan, skal det gjøres ved byggesøknad. Personer med godkjent kompetanse innen fagområdet skal gjøre vurderingene.

Kapittel 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

§ 6.1 Byggegrense langs vassdrag (PBL § 11-9 nr. 5 og § 11-11 nr. 5)

Det er forbudt å sette i verk tiltak etter PBL § 1-6 nærmere enn 50 meter, målt i horisontalplan, fra vann og vassdrag som vises på kart i målestokk 1: 50 000. Langs det vernede vassdraget Kosåna er avstanden 100 meter.

Samme forbud gjelder også i et belte på 30 m målt i horisontalplan langs øvrige vann og vassdrag som vises på kart i målestokk 1: 20 000.

Det gis unntak fra denne bestemmelsen hvis følgende forhold er gjeldende:

- Kommunal-, fylkeskommunal- eller riksveg ligger nærmere vassdraget
- Fradeling av grunneiendom til uendret bruk inkludert innløsning av bebygd festetomt etter tomtefesteloven
- Mindre tiltak på bebygd eiendom som kan forestås av tiltakshaver, som beskrevet i byggesaksforskriften § 3-1, men ikke nærmere vassdrag enn eksisterende bygg på eiendommen.
- Mindre tiltak på bebygd eiendom som ikke krever søknad og tillatelse, som beskrevet i plan- og bygningslovens § 20-5. Ikke nærmere vassdrag enn eksisterende bygg på eiendommen
- Tiltak som vurderes å lette tilgjengeligheten for allmennheten til vann og vassdrag
- Tiltak som tilrettelegger for økt bruk til friluftaktiviteter for allmennheten
- Miljøtiltak langs vassdragene, slik som bygging av kalkdoserer o.l.
- Gjenoppføring av driftsbygninger etter brann og ulykke
- Oppføring av ny landbruksbebyggelse der det kan dokumenteres nødvendighet av en slik plassering ut ifra landbrukshensyn.

§ 6.2 Vernet vassdrag (PBL § 11-11 nr. 5)

Langs Kosåna skal "Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag" pkt. nr. 4 benyttes ved vurdering av tiltak.

§ 6.3 Områder avsatt til småbåthavn

I dette området kan det etableres bryggeanlegg for småbåter, fiske- og badebrygger for allmennheten.

Kapittel 7. Bestemmelser til arealformål etter pbl 11-10

Gjelder for underformålene under hovedformålet Bebyggelse og anlegg etter pbl § 11-7 nr. 1 og underformålene under hovedformålet Grønnstruktur etter pbl § 11-7 nr. 3.

§ 7.1 Områder avsatt til fremtidig boligbebyggelse

§ 7.1.1 Krav til uterom og lekeplasser (pbl § 11.9, punkt 5).

Uterom skal ha en utforming og en opparbeidelse som gir mulighet for opphold, rekreasjon, lek og spill på tvers av aldersgrupper, med nødvendig utstyr, bord og benker. Det skal tilrettelegges for aktiviteter for alle årstider. Arealene skal utformes etter prinsippene om universell utforming og være skjermet mot trafikkfare og forurensning.

For planer med hovedformål bolig skal det finnes areal tilsvarende:

1. Nærlekeplasser:

Alle boliger skal innen en gangavstand på 100 m ha en lekeplass med sand, benk og noe fast dekke. Det skal regnes minst 5 m² pr. boenhet. Lekeplassene skal ha en størrelse på minst 100 m².

2. Kvartalslekeplasser:

Alle boliger skal innen en gangavstand på 300 m ha en kvartalslekeplass. Det skal regnes minst 10 m² pr. boenhet. Kvartalslekeplassene skal ha en størrelse på minst 500 m². Lekeplassen skal minimum inneholde 5 ulike typer utstyr differensiert i aldersgruppen fra 0 – 13år og inneholde areal egnet for ballspill.

Før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse gis, skal nærlekeplass og kvartalslekeplass som boligen tilhører, være opparbeidet.

Det skal stilles krav til størrelse på uteoppholdsareal i reguleringsplaner.

Leke- og uteoppholdsarealer skal ha en solrik beliggenhet og være skjermet mot sterk vind, forurensning og trafikkfare. Slike arealer skal ikke plasseres i nærheten av høyspent kraftledning eller boligområdet hovedveisystem og skal ha et utendørs støynivå under 55 dBA. Areal brattere enn 1:3 eller tilfeldige restarealer skal ikke regnes med som en del av leke- eller uteoppholdsarealet.

§ 7.1.2 Boligområde Jortveit gnr. 7 bnr. 25 (pbl. §11-9 nr. 8)

Ved detaljplanlegging av områdene skal det avsettes buffersone mot eksisterende landbruksområder.

§ 7.1.3 Boligområde Oddelia gnr. 55, bnr. 1 m. l.

Ved detaljplanlegging av områdene skal det tas hensyn til friluftsinteressene i område. Natur- og kulturstien fra Evje skole til Flåt skal tas hensyn til i reguleringsarbeidet og eventuell alternativ trasé må opparbeides.

§ 7.1.4 Boligområde Hornåsen, B12

Ved detaljplanlegging av områdene skal det tas hensyn til friluftsinteressene i område. Eksisterende turstier som blir berørt skal reetableres med ny tracé.

§ 7.2 Områder avsatt til eksisterende boligbebyggelse

I områder avsatt til eksisterende boligbebyggelse, hvor det ikke er en gjeldende reguleringsplan, gjelder følgende generelle bestemmelser ved tiltak hvor ikke plankravet gjelder:

- Maksimal tomteutnyttelse på 25 % BYA
- Maksimal mønehøyde 9 meter fra gulvhøyde/sokkelhøyde
- I tilknytning til bolig kan det tillates garasje og bod hvor verken bruksareal (BRA) eller bebyggd areal (BYA) for bygningen er over 70 m². Bygningen kan oppføres i inntil én etasje og kan i tillegg være underbygget med kjeller.
- Frittliggende bygning skal ikke plasseres slik at det er mer enn 30 m mellom bygget og tilhørende bolig målt i horisontalplan.

§ 7.3 Områder avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse

- Nye felt skal planlegges på en slik måte at eksisterende landskap, vegetasjon, dyreliv, terreng og turløyper/skiløyper blir ivaretatt på en god måte.
- Nye felt skal bare etableres der det er tilfredsstillende infrastruktur.
- Fysiske tiltak i nye felt skal ha en buffer på minst 100 meter fra biologisk mangfold – lokasjoner. Lokasjonene er avgrenset på arealplankartet med hensynssone naturmiljø. Ved utarbeidelse av reguleringsplan i områder i nærhet til hensynssone naturmiljø skal det foretas kartlegging av det biologiske mangfoldet.
- Ved feltutbygging på mer enn 10 boenheter skal det etableres skiløype inne i området. Det skal også skisseres løype utenfor regulert område.

- Ved utbygging skal kulturminner eller kulturlandskapselementer ikke bli skadet eller ødelagt.
- Bebyggelsen skal søkes plassert lavere enn lokale topper og utsiktspunkt slik at silhuettvirkning unngås.

§ 7.3.1 Hyttefelt Lisleøygard, gnr 51, bnr.1 (pbl. 11-9 nr. 3)

Det er ikke tillatt å opparbeide vei og VA-anlegg i dette hyttefeltet.

§ 7.4 Områder avsatt til eksisterende fritidsbebyggelse

Disse bestemmelsene supplerer bestemmelser gitt i tidligere disposisjonsplaner, ved motstrid gjelder kommuneplanens bestemmelser.

- Maksimal tomteutnyttelse på 25 % BYA
- Bruksarealet (BRA) kan deles på tre bygg, med hovedhytte inntil 120 m², anneks inntil 30 m² og uthus/boder inntil 15 m
- Maksimal mønehøyde på hovedhytte er 5,5 m målt fra gulvhøyde/sokkelhøyde
- Maksimal mønehøyde på uthus og anneks er 4 m fra gulvhøyde/sokkelhøyde
- Bygningene skal harmonere med omgivelsene når det gjelder utforming, materialvalg og fargevalg.
- Bygninger på samme tomt skal harmonere
- Takteking skal være i et ikke reflekterende materiale.
- Ved vurdering av fortetting av eksisterende hyttefelt, skal det samtidig skisseres for oppgradering av gamle hytter til full VA – løsning. Der dette ikke er praktisk gjennomførbart, vil ikke fortetting bli godkjent. Kommunen kan pålegge påkobling av hytter til felles avløpsanlegg.

§ 7.5 Områder avsatt til næringsformål

§ 7.5.1 Arealbruk og lokalisering for næringsområder (pbl § 11-9 nr 5)

Handels- og senteretableringer i kommunen må forholde seg til den til enhver tids gjeldende regionale plan for senterstruktur og handel.

I sentrumssone 2 er det tillatt med plasskrevende handel og detaljhandel med arealbehov over 750 m². Plasskrevende varegrupper er definert til: Biler, båter og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, hvitevarer og møbler samt salg fra planteskoler og hagesentre. Annen handel

med arealbehov under 750 m² må etablere seg innenfor sentrumssone 1.

(Se temakart sentrumssoner side 11)

§ 7.5.2 Næringsområder innenfor Himmelsyna (HN)

- Innen Himmelsynaområdet kan det gis tillatelse til oppføring eller restaurering av inntil 7 bygninger på områdene avsatt som næringsområder merket NH i plankartet. Med næring mener man turisme, dvs utleiehytter/støler.
- Ved restaurering og/eller bygging av stølsbygning/høyløe skal det tas hensyn til opprinnelig form og stiluttrykk. Dette skal skje i samråd med antikvariske myndigheter der kommunen finner det nødvendig. Ved byggeomelding skal det fortrinnsvis legges fram bilde/dokumentasjon på utseende til omsøkte bygg.
- Bygget kan bygges på inntil 25 m² BYA. Mønehøyde kan være på maks 4,5 meter.
- Det gis ikke tillatelse til veibygging fram til bygningen.
- Bygningen tillates ikke fradelt fra eiendommen.
- Ved søknad skal det fremlegges utmarksplan/dokumentasjon på behov for bygget i forhold til utnyttelse av naturressursene i området. Kommunen skal vurdere og godkjenne planene før byggetillatelse gis.

§ 7.6 Områder avsatt til råstoffutvinning

Det skal utarbeides reguleringsplan for nye massetak. Planen skal avklare størrelsen på uttaket, avbøtende tiltak i driftsperioden, spesielt støy og støv, og istandsetting av området etter endt uttak.

For alle massetak, både nye og gamle, med uttak på mer enn 10.000 m³, samt all uttak av naturstein, skal det foreligge en godkjent drifts-konsesjon i samsvar med Mineralloven.

§ 7.7 Områder avsatt til skyte- og øvingsfelt

På området tillates det bruk av eksisterende skyte og øvingsfelt i henhold til forsvarrets sine bestemmelser.

§ 7.8 Områder avsatt til fritids- og turistformål

§ 7.8.1 Odden Camping Gnr. 49 bnr. 155 (pbl. §11-7, siste ledd)

Ved utarbeiding av detaljplan for området kan det tillates etablering av hytter, ferieleiligheter, hotell, kro, bryggeanlegg, aktivitetsanlegg og badeland og andre bygg og anlegg som naturlig hører til et ferie- og aktivitetssenter.

7.9 Idrettsanlegg-motorsportsenter

Ved detaljregulering må støy og flom utredes spesielt for område BIA1.

§ 7.10 Områder avsatt til grønnstruktur

Det skal tas hensyn til særskilte kvaliteter knyttet til områdene avsatt til turdrag og friområde. I slike soner er det ikke tillatt med fysiske inngrep som kan endre landskapsbilde, skade terrengformasjoner eller friluftsinnteresser.

Kapittel 8. Bestemmelser til arealformål for landbruk-, natur- og friluftsområder (LNF)- pbl §11-11

Areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

For at tillatelse skal kunne gis etter denne bestemmelse må tiltaket inngå i veileder H-2401 Garden som ressurs.

§ 8.1 Lokalisering av landbruksbygg

- Landbruksbygg skal ikke plasseres på dyrket mark hvis det finnes alternativer på egen eiendom
- Bygninger skal ikke plasseres i konflikt med vern av landskap, spesielle naturkvaliteter, kulturminner, kulturlandskap eller friluftsinnteresser
- Båthus kan bli satt opp i nærheten av vann, og de må være tilpasset terrenget. Bruksarealet (BRA) må ikke være større enn 12 m²

§ 8.2 Utforming og lokalisering av bygg i LNF-spredd, boligbebyggelse, jf. PBL §11-11, nr. 2

Innenfor området skal det ikke etableres nye boenheter, men det åpnes opp for å tillate tilbygg, påbygg, garasjer og boder på bebygde fradelte boligtomter. Dette gjelder for området LSB og 89 boligtomter listet opp på side 11.

- Nye bygninger skal ha en utforming som passer med omkringliggende landskap og byggeskikk. Nye bygg skal ha saltak.
- Totalt bebygd areal (BYA) på fradelt boligtomt skal ikke overstige 25 %
- I tilknytning bolig kan det tillates garasje og bod hvor verken bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) for bygningen er over 70 m². Bygningen kan oppføres i inntil én etasje og kan i tillegg være underbygget med kjeller.
- Frittliggende bygning skal ikke plasseres slik at det er mer enn 30 m mellom bygget og tilhørende bolig målt i horisontalplan.

Kapittel 9. Bestemmelser til hensynssoner etter pbl § 11-8

§ 9.1 Hensynssone drikkevannsforsyning (H110) og område for grunnvannsforsyning (H120) (pbl §11-8 a)

Innenfor restriksjonsområdene tillates ikke nye bygg- og anleggstiltak eller fysiske inngrep som kan medføre fare for forurensning av vannkilden.

§ 9.2 Støysone- Skytebane, H290 (pbl §11-8 a)

Innenfor støysone H 290 kan det ikke iverksettes tiltak før det kan dokumenteres at byggverket får tilfredsstillende støynivå for sin bruk jf. Miljøverndepartementets, til enhver tids gjeldende, retningslinje for behandling av støy T-1442.

§ 9.3 Båndlegging etter lov om Kulturminner, H730 (pbl §11-8 bokstav d)

Området er båndlagt etter kulturminneloven og tiltak skal ikke utføres i strid med kulturminneloven.

§ 9.4 Båndlegging etter Naturmangfoldsloven, H720 (pbl §11-8 bokstav d)

I områder vernet etter Naturmangfoldsloven er det ikke tillatt med tiltak som er i strid med vernebestemmelsene i den enkelte forskrift eller kommuneplanens arealformål og bestemmelser

Id.nr.	Navn	Verneform	Naturreservat
VV00001651	Linddalsfjellet og Sydalen	Naturreservat	Bekkekløft, edelløvskog
VV00000883	Røyrtveit	Naturreservat	Furuskog
VV00003278	Dåsvassdalen	Naturreservat	Edelløvskog
VV00000600	Hovassdalen	Naturreservat	Barskogområde
VV00000602	Storslåtta	Naturreservat	Myrområde

§ 9.5 Varig vernet vassdrag

Det er ett varig vernet vassdrag i kommunen, Kosåna. Dette området har egne retningslinjer, «Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag», som skal benyttes ved vurdering av tillatelse til tiltak i området.

Kapittel 10. Retningslinjer til kommuneplanens arealdel

Retningslinjene er veiledende og ikke juridisk bindende, men legges til grunn ved saksbehandling og gir ytterligere holdepunkter og føringer for praktiseringen av kommuneplanen for Evje og Hornnes.

§ 10.1 Sone med særlig hensyn til landbruk, H510, (pbl §11-8 bokstav c)

Jordbruksarealene merket med H510 skal sikres ved at arealene ikke omdisponeres til annet formål. Avstand fra dyrket mark til andre tiltak bør være minimum 50 meter i horisontalplan.

§ 10.2 Hensynssone for friluftsliv, H530 (pbl §11-8 bokstav c)

- Innenfor hensynssonen skal det tas særlig hensyn til at områdets kvaliteter for utøvelse av friluftsliv ikke forringes.
- Det skal tas særlig hensyn til at adkomstmuligheter og tilgjengelighet ikke svekkes.
- Tradisjonell drift av landbruk, jakt og fiske er tillatt i samsvar med gjeldende lovverk.

§ 10.3 Hensynssone bevaring naturmiljø, H560 (pbl §11-8 bokstav c)

I område med naturtyper og leveområde av lokal, regional og nasjonal betydning skal kommunen praktisere en restriktiv forvaltningspraksis i forbindelse med behandling av søknader etter plan- og bygningsloven

Det skal gjennomføres en kartlegging av det biologiske mangfoldet i områdene i nærheten av hensynssonen i forbindelse med regulering.

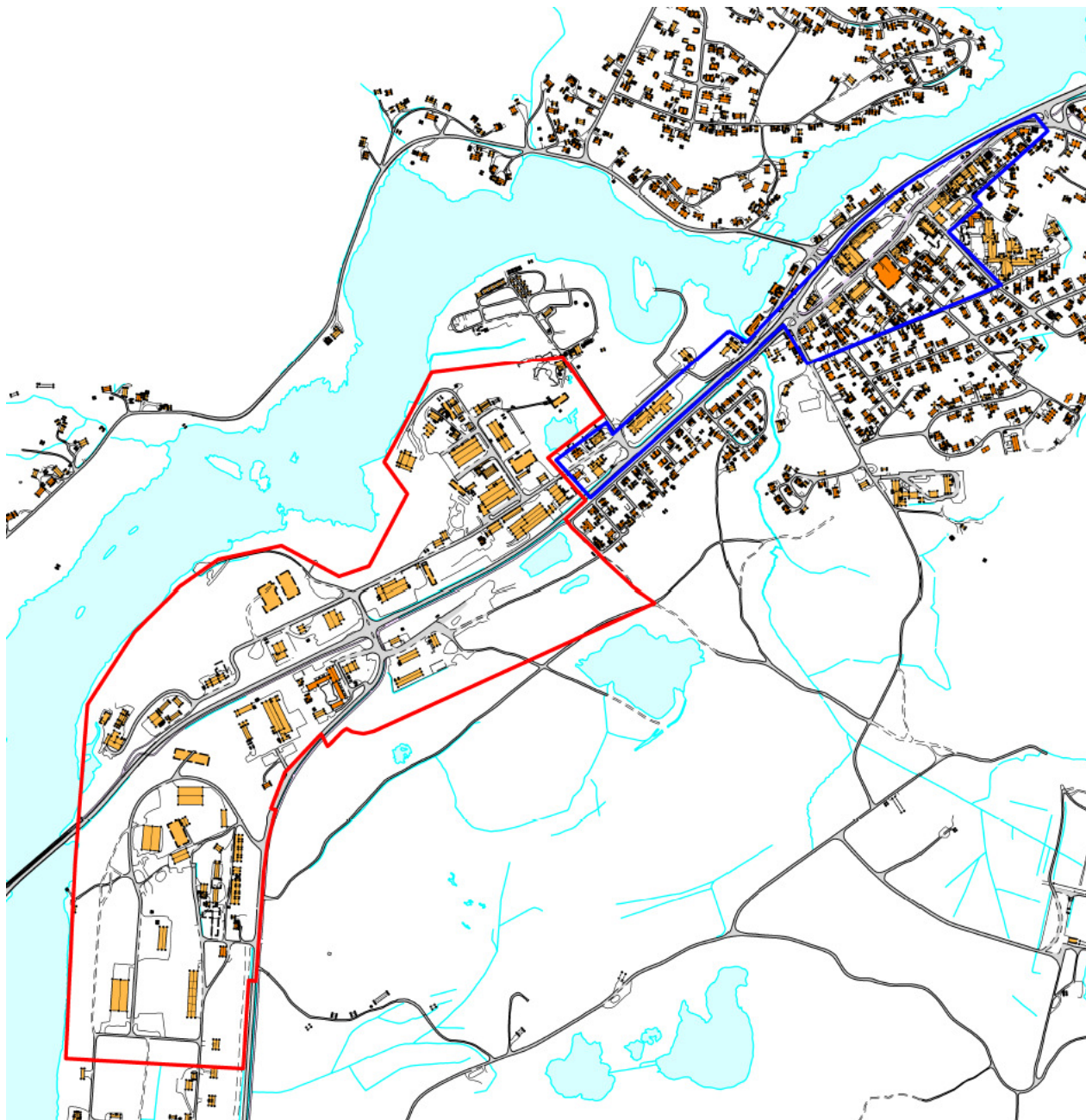
Det skal ikke planlegges inngrep som fører til en reduksjon av INON-områdene. Det kan gjøres unntak for nødvendige tiltak i forbindelse med skogsdrift.

§ 10.4 Hensynssone kulturmiljø, H570 (pbl §11-8 bokstav c)

Den antikvariske verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart, og områdets særpregede miljø skal videreføres.

Forhåndsuttalelse fra Kulturminnevernsmyndighet skal innhentes før det gjøres vedtak om nye tiltak.

Temakart sentrumssoner



Sentrumssone 1 vises med blå farge, sentrumssone 2 med rød.

Fradelte boligtomter i LNF (Gnr./Bnr.)

1/87, 1/54, 1/105, 1/91, 1/51, 1/32, 1/90, 1/117, 1/103, 1/101, 2/36, 3/45, 5/264, 5/137, 5/282, 5/121, 6/25, 6/30, 6/32, 6/33, 7/64, 7/203, 7/176, 7/224, 7/186, 7/20, 8/29, 8/30, 8/22, 8/34, 8/26, 9/35, 9/36, 9/41, 9/45, 14/17, 15/153, 15/25, 15/58, 15/143, 15/173, 17/48, 17/51, 17/53, 17/16, 18/77, 21/23, 22/37, 22/41, 24/97, 24/93, 25/41, 25/48, 25/35, 25/12, 28/13, 29/13, 37/5, 38/17, 43/9, 44/10, 46/2, 47/2, 48/14, 48/15, 48/13, 49/112, 49/165, 50/526, 50/82, 50/80, 51/17, 52/37, 52/26, 52/38, 53/18, 55/70, 56/166, 56/169, 56/114, 56/134, 56/124, 56/138, 57/26, 57/28, 57/27, 57/30, 62/73, 128/9 og 129/3

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 rabbert 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 oppgjøret 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 kontraktsignering. 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. 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 eiendomsmegekjede.



Eiendom:

Arendalsvegen 32, 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