

Taubanegata 21

Evje



Prisantydning: **kr 2 150 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Enebolig med stor garasje og flat tomt rett ved Evje sentrum

OMRÅDE

Evje

ADRESSE

Taubanegata 21, 4735 EVJE

Prisantydning

kr 2 150 000,-

Omkostninger: **kr 74 050,-**

Totalpris: **kr 2 224 050,-**

Formuesverdi: **kr 459 881,-**

Kommunale avgifter: **kr 16 013,- per år**

BRA-i: 106 m²

BRA-e: 135 m²

BRA Total: 241 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1974

Soverom: 3

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 964.6 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

TAUBANEGATA 21

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 50, bruksnummer 371 i Evje og Hornnes kommune.

Areal

BRA - i: 106 m²

BRA - e: 135 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 241 m²

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 106 m² Vindfang, Gang, 3 Soverom, Bad/vaskerom, Bod, Kjøkken og Stue

BRA-e: 85 m² Uinnredet kjeller (flere rom)

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 50 m² Garasje, verksted/bod

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

- Kjeller er vurdert som BRA-e da kjelleren fremstår som uinnredet/delvis innredet, har egen inngang og det er ikke innvendig trapp mellom etasjer.

- Det gjøres oppmerksom på at hvis/når kjelleren blir ferdig innredet, vil dette kunne påvirke BRA-i/e og det totale BRA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

964.6 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er flat. Asfaltert gårdsplass. Stor plen med hekk og beplantninger.

Beliggenhet

Meget sentralt og attraktivt beliggende enebolig like ved Evje sentrum. Eiendommen ligger i et barnevennlig område med kort gangavstand til alle fasiliteter. Idrettspark og lysløype ligger i umiddelbar nærhet, samt alt av butikker og servicetilbud i Evje sentrum ligger kun en kort gåtur unna. Det er ca. 1,5 km til Evje barne- og ungdomsskole, samt kort vei til turområder og bademuligheter.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Hafslund Takst AS v/Anders Westgård Hafslund

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG

Eldre bolig med kjeller oppført i tre over grunnmurer av mur-/betongblokker. Bindingsverkskonstruksjon kledd med stående bordkledning hovedsakelig fra byggeår, noe er tilsynelatende fra senere utskiftingsår. Kledningen er noe begrenset lufttet ut ifra dagens løsninger. Ukjent isolering, men antar at yttervegger er isolert etter hva som var normalt for oppføringstidspunkt. Luftet prefabrikkert valmet takstolkonstruksjon av tre med kaldt loft. Tekket med betongtakstein fra byggeår. Undertak av trepanel/-bord, papp, sløyfer og lekter. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av stål fra byggeår. Malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår og/eller senere utskiftingsår. Enkelte vinduer i stue, bad og i kjelleretasje er tilsynelatende skiftet i senere/nyere tid, men ukjent alder/monteringsår. Øvrige vinduer fra byggeår. Malt hovedytterdør, dobbelfløyet balkongdør og kjellerdør i tre. Balkongdør har 2-lags isolerglass og er merket 2014 i vindusglass. Tilsynelatende nyere hovedinngangsdør, men ukjent alder/monteringsår. Veranda/balkong mot sørvest med terrassebord, rekkverk og leegger av tre. Deler av veranda/balkong mot vest har takoverbygg med sperrekonstruksjon i tre, tekket med type plasttak. Utvendige trapper av tre og betong.

INNVENDIG

Hovedetasje har gulvbelegg i vindfang ellers parkett og laminat på gulver. Panelplater og veggplater med forskjellig type tapet og stedvis noe brystpanel på veggoverflater. Malt type mdfpanel og forskjellig type himlingsplater i takhimling. Tre/fyllingsdører som innvendige dører, enkelte dører har glassruter. Kjelleren fremstår i dag som delvis innredet. Tilsynelatende et påbegynt rive-/byggeprosjekt som ikke er blitt ferdigstilt. Bjelkelag mellom etasjer av tre. Støpt betongplate som underlag for gulv i kjeller. Boligen har ildsteder tilkoblet elementpipe fra byggeår. Vedovn i kjeller og peis med innsats i hovedetasje.

VÅTROM

Bad/vaskerom med fliser på gulv og vegger, behandlet trepanel i takhimling. Innredet med toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med nedfelt servant. Badet har også opplegg for vaskemaskin. Badet er tilsynelatende modernisert/pusset opp i senere år (ukjent år).

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra ukjent år med profilerte fronter og benkeplate i heltre. Fastmonterte hvitevarer er oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannrør av kobber og avløpsrør i plast fra byggeår og/eller senere monteringsår. Tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger fra byggeår.
- Generell luftutskifting i boligen skjer ved naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved at vinduer åpnes.
- Ca. 200 liters varmtvannstank fra 2024 plassert i rom i kjelleretasje.
- Boligen har sikringsskap med eldre skrusikringer i 1. etasje. Nytt sikringsskap montert i kjeller med automatsikringer.

Innhold

Boligen går over to plan og inneholder i 1. etg. vindfang, gang, 3 soverom, bad/vaskerom, bod, kjøkken og stue.

Kjelleren fremstår som et påbegynt renovering/oppussingsprosjekt som er delvis innredet/uinnredet. Ikke ferdigstilt.

Standard

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi

oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Hafslund Takst AS v/Anders Westgård Hafslund den 25.08.2024, 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. Bygningen fremstår i hovedsak i god teknisk stand, men med noe påregnelige avvik mot dagens standard og forskriftskrav, samt enkelte tilstandssvekkelser utover den forventede slitasjen, alder tatt i betraktning.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3 - Store eller alvorlige avvik

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Boligen selges som dødsbo. Normalt er spørsmål 1- 7 for el-anlegg besvart av selger. Da det ikke foreligger tilstrekkelig informasjon om el-anlegget, anbefales det på generelt grunnlag, el-kontroll av anlegg der det mangler dokumentasjon og sluttkontroll/samsvarserklæring. I 1. etasje er det sikringskap med eldre skrusikringer, antar fra byggeåret. Nytt sikringskap er montert i rom i kjeller med automatsikringer. Det er gjøres oppmerksom på at det elektriske anlegget i kjelleretasjen er noe påbegynt oppgradert, men er ikke er ferdigstilt. Her gjenstår vesentlige arbeider og medfølgende kostnader på det elektriske anlegget. Ingen dokumentasjon foreligger. Se også eget punkt under "Uinnredet kjeller". Ved enkel visuell kontroll på befaringsdagen ble det for øvrig registrert flere avvik på det elektriske anlegget.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Brannslukningsapparat er over 10 år i hovedetasjen, mangler i kjeller.

TG - Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak og taktekke. Stedvis noe mosegrodde stein og tilsynelatende enkelte løse mønestein. Utett overgang mellom vegg og tak på takoverbygg til kjellerinngang. Taket fremstår også noe skjevt i forkant.

Utvendig > Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag er over 25 år, noe som tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det er ikke montert snøfangere på taket. Svak skrånet takvinkel og ru-takoverflate vil muligens kunne ivareta snørassikringen. Det er stedvis påvist malingsflekker på renner og nedløp.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det ble stedvis registrert noe myk og påbegynt råteforekomster på enkelte kledningbord ved/rundt enkelte vinduer. Enkelte kledningsbord fremstår noe dårlig festet. Ved stikkontroll i underkant av kledning og hjørnebord ble det ikke registrert tilstrekkelig museband og eller tiltak for å hindre mus.

Utvendig > Vinduer

Eldre vinduer har passert 40 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. Det ble imidlertid ikke registrert symptom av punktering på befaringsdagen. Ved funksjonstest er enkelte eldre vinduer noe harde å åpne/lukke, ellers slitasje på overflater. Vinduer i kjeller er ikke foret/listet og har en del merker på innvendige overflater.

Utvendig > Dører

Kjellerdør er noe hard å åpne/lukke og tar i karm/svill. Døren står helt ned på betongdekke (svak løsning) og omrammingen fremstår uferdig inn- og utvendig. Det er påvist sprekk i glassrute på innsiden av sidefelt ved hovedinngangsdør.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er stedvis registrert noe etterslep på vedlikehold av overflater, leegger og espalje m.m. Taksperrene til takoverbygg fremstår noe svakt innfestet mot takfot bolig. Ingen synlig skruer i beslag. Det er avvik i rekkverkshøyde (under 0,90 m) og åpninger i rekkverk (over 10 cm) ut ifra dagens forskrifter.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det ble stedvis registrert noe myk og påbegynt råteforekomster på enkelte kledningbord ved/rundt enkelte vinduer. Enkelte kledningsbord fremstår noe dårlig festet. Ved stikk kontroll i underkant av kledning og hjørnebord ble det ikke registrert tilstrekkelig museband og eller tiltak for å hindre mus.

Utvendig > Vinduer

Eldre vinduer har passert 40 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/ta høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert. Det ble imidlertid ikke registrert symptom av punktering på befaringsdagen. Ved funksjonstest er enkelte eldre vinduer noe harde å åpne/lukke, ellers slitasje på overflater. Vinduer i kjeller er ikke foret/listet og har en del merker på innvendige overflater.

Utvendig > Dører

Kjellerdør er noe hard å åpne/lukke og tar i karm/svill. Døren står helt ned på betongdekke (svak løsning) og omrammingen fremstår uferdig inn- og utvendig. Det er påvist sprekk i glassrute på innsiden av sidefelt ved hovedinngangsdør.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er stedvis registrert noe etterslep på vedlikehold av overflater, leegger og espalje m.m. Taksperrene til takoverbygg fremstår noe svakt innfestet mot takfot bolig. Ingen synlig skruer i beslag. Det er avvik i rekkverkshøyde (under 0,90 m) og åpninger i rekkverk (over 10 cm) ut ifra dagens forskrifter.

Utvendig > Utvendige trapper

Det mangler håndlist i trappeløp til kjeller og muren ned til kjellertrapp har ikke sikring utover lav beplantning/vegetasjon. Overflater i kjellertrapp fremstår med del slitasje og noe etterslep på vedlikehold. Åpninger i rekkverk (over 10 cm) og rekkverkshøyde (under 0,90 m) er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Innvendig > Overflater

Det er stedvis registrert noe ufagmessig utførelse på gulv-/veggoverflater, skader på plassbygde garderobeskap, gliper/åpninger mellom gulv og dørsviller, sprekker/gliper mellom lister og panelplater m.m.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Innvendig > Radon

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er foretatt radonmålinger, eller at bygget er utført med radonsperre.

Innvendig > Pipe og ildsted

Sotluke er plassert i nærhet av brennbar konstruksjon. (nærmere en 30 cm). En del sotansamling registrert i pipe ved kontroll.

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er stedvis påvist fuktskjolder på nedre del av veggplater. Ukjent for undertegnede om dette stammer

fra fuktopptrekk fra grunn eller fra tidligere vannlekkasje. Ytterligere undersøkelser kreves. Ved måling med piggi i svill i påforet vegg, ble det påvist for høye måleresultater (16,1% fuktighet). Årsakene til avvikene kan skyldes fukt fra svakheter ved utvendig drenering, fuktopptrekk fra grunn eller kondens som skyldes ufagmessige arbeider. På synlige murvegger er det registrert fuktskjolder, saltutslag og malingsflass som kan indikere svakheter ved utvendig drenering.

Innvendig > Andre innvendige forhold

Det ble registrert musegift på kaldloftet og stedvis manglende musetetting i underkant av kledning.

Innvendig > Uinnredet kjeller

Kjelleren fremstår som delvis innredet og er ikke ferdigstilt. Tilsynelatende et påbegynt renoveringsprosjekt.

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

Vindu er plassert i våtsone med listverk/foringer i tre. Det foreligger ikke dokumentasjon på at rommet er malt med våtromsmaling. Det er påvist sprekke i en flis, utette skruerhull og blindlokk bak dusjkabinett i våtsone.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt ned i sluk. For øvrig ingen indikasjon på lekkasje fra undersiden. Det er ikke fremvist dokumentasjon på membran produkter og arbeider. Det er ukjente løsninger bak lister ved dører, sluk og andre våtsoner. Lekkasesikring betinger tette løsninger ved dørsvill oppkant og langs gulv/vegger og andre våtsoner. Badet har ukjent alder. Det kan ikke utelukkes at over halvparten av forventet levetid for membran og slukløsning er oppbrukt (over 15 år). Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningsaksyndering utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Det er registrert mindre slitasje på gulv under/ved kjøleskap, samt slark, bruksmerker og slitasje på enkelte overflater/fronter. Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Ventilajonsrør er utilstrekkelig festet og har ikke fagmessig utførelse gjennom yttervegg.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

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.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering er basert på alder og gjelder eldre avløpsrør som 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.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasesikring i form av avrenning, sluk eller annen kompenserende løsning på gulv fra varmtvannstank.

Tomteforhold > Drenering

Dreneringen er fra byggeår og har ukjente løsninger under bakken. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut fra observasjoner påvist indikasjoner på at dreneringen er utilstrekkelig og har i dag begrenset effekt. Det er ikke registrert fuktsikring mot grunnmur rundt kjeller.

Tomteforhold > Terrengforhold

Boligen vurderes til å være plassert i område med potensielt flomfare iht. NVE sine oversiktskart. Terrengnet rundt boligen er tilnærmet flatt og tilfredsstillende ikke dagens krav til fall forhold rundt byggverk.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Det kan ikke utelukkes at utvendige vann/avløpsledninger er fra byggeår. Kombinasjonen av antatt alder- og materiale på utvendige vann- og avløpssystemet tilsier at man må regne med utskiftinger på sikt.

Tomteforhold > Oljetank

Der er registrert utvendig røropplegg som indikerer at det kan være nedgravd oljetank på eiendommen og nødvendige tiltak kan ikke utelukkes.

Boligen vurderes til å være plassert i område med potensielt flomfare iht. NVE sine oversiktskart. Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt og tilfredsstillende ikke dagens krav til fall forhold rundt byggverk.

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer følger handelen: Oppvaskmaskin, komfyr/stekeovn/koketopp.

Øvrige møbler kan medfølge mot avtalt vederlag.

Veggmontert trommel til vannslange medfølger ikke. Materiell til oppussing nede: parkett, baders ting, dusj, badersinnredning mm kan medfølge mot avtalt vederlag. Øvrige hvitevarer kan medfølge mot vederlag.

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

TV/Internett/Bredbånd

Usikkert hvilken leverandør som har blitt benyttet da dette er et dødsbo. Kjøper må påregne kostnader ved tilknytning av TV/Internett/Bredbånd.

Parkering

På egen tomt eller i egen garasje

Forsikringsselskap

Gjensidige

Radonmåling

Det er ikke gjennomført radonmåling

Diverse

Avvik og anmerkninger på siste branntilsyn 12.12.2022: Utgått pulverapparat.

Selger opplyser at huset er bygget i 1978, mens tidligere eier sier dette er bygget i 1974. Da dette er et dødsbo og selger har begrensede opplysninger om huset, legger vi til grunn at husets byggeår er 1974, men dette er da noe usikkert.

ENERGI

Oppvarming

Elektriske panelovner og vedovn

Info strømforbruk

Selger har fått opplyst av Å Energi at det i 2022 ble brukt 14 838 kwt og i 2023 9 488 kwt. Huset har stått tomt i 2023 og 2024.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 16 013

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 459 881

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 1 747 546

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4219/50/371:

17.10.1973 - Dokumentnr: 102692 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4219 Gnr:50 Bnr:34

01.01.2020 - Dokumentnr: 667525 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0937 Gnr:50 Bnr:371

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det foreligger godkjenning for oppføring av bolig, datert 29.08.1973.

Det foreligger godkjenning for oppføring av garasje, datert 16.05.1995.

Det foreligger godkjenning for fasadeendring, datert 20.10.2014. Gjelder flytting av vegg ca 1,25 meter + vindu og terrassedør.

Deler av terrasse ligger på grense til naboeiendom gnr. 50, bnr. 272,372.

Takstmann opplyser følgende om lovlighet;

Enebolig

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er foretatt gjennomgang av tegninger og byggesak fra kommunen sendt via megler. Bruken av rom på befaringsdagen stemmer ikke helt overens med tegninger fra kommunenes byggesaksarkiv:

1. Etasje:

- Tegning viser Bad og WC rom, men WC rom fremstår i dag som en del av badet.
- Tegning viser trapp/trapperom ned til kjeller, men fremstår idag som en Bod og trapp er fjernet.

Kjeller:

- Kjelleren fremstår som delvis innredet/uinnredet og er ikke ferdigstilt. Tilsynelatende et påbegynt renoverings/oppussings prosjekt.

Det gjøres oppmerksom på at endring/ombygging av rom og/eller bruk av rom i kjeller kan kreve søknad om bruksendring. Omgjøring av S-rom til P-rom krever søknad/bruksendring.

Garasje

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Tegning viser inntrukket hjørne mot sørøst med takoverbygg, men veggene er i dag trukket helt ut med øvrige yttervegger.

Det foreligger ingen dokumentasjon på om takoverbygg, trapp og rampe er søkt om. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig, tilhører reguleringsplan for Evje Sentrum, datert 16.06.1997. 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 har ikke egen utleiedel, men kan fritt leies ut.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Nei

Kommentar konsesjon

Nei

Kommentar odelsrett

Nei

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 bygnings sakkyndig 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 nødvendigvis gjør 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 2 150 000

Totalpris

Kr 2 224 050

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 53 750,-

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 74 050,-

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

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan

også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i 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 rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra

kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehånds kunnskap om boligen/eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 2,90 % inkl. mva. minimum kr 50.000,-

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

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

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 103 100,00,- 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

Emil Abrahamsen

Anita Nyjordet

Emma Abrahamsen Knudsen

Oppdragsansvarlig

Jan Terje Halvorsen

Eiendomsmegler

janterje.halvorsen@sormegleren.no

Tlf: 928 06 323

Ansvarlig megler

Jan Terje Halvorsen

Eiendomsmegler

janterje.halvorsen@sormegleren.no

Tlf: 928 06 323

Sørmegleren AS, avd. Setesdal, Ljosheimvegen 1

4735 Evje

Tlf: 995 64 040

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

10.09.2024

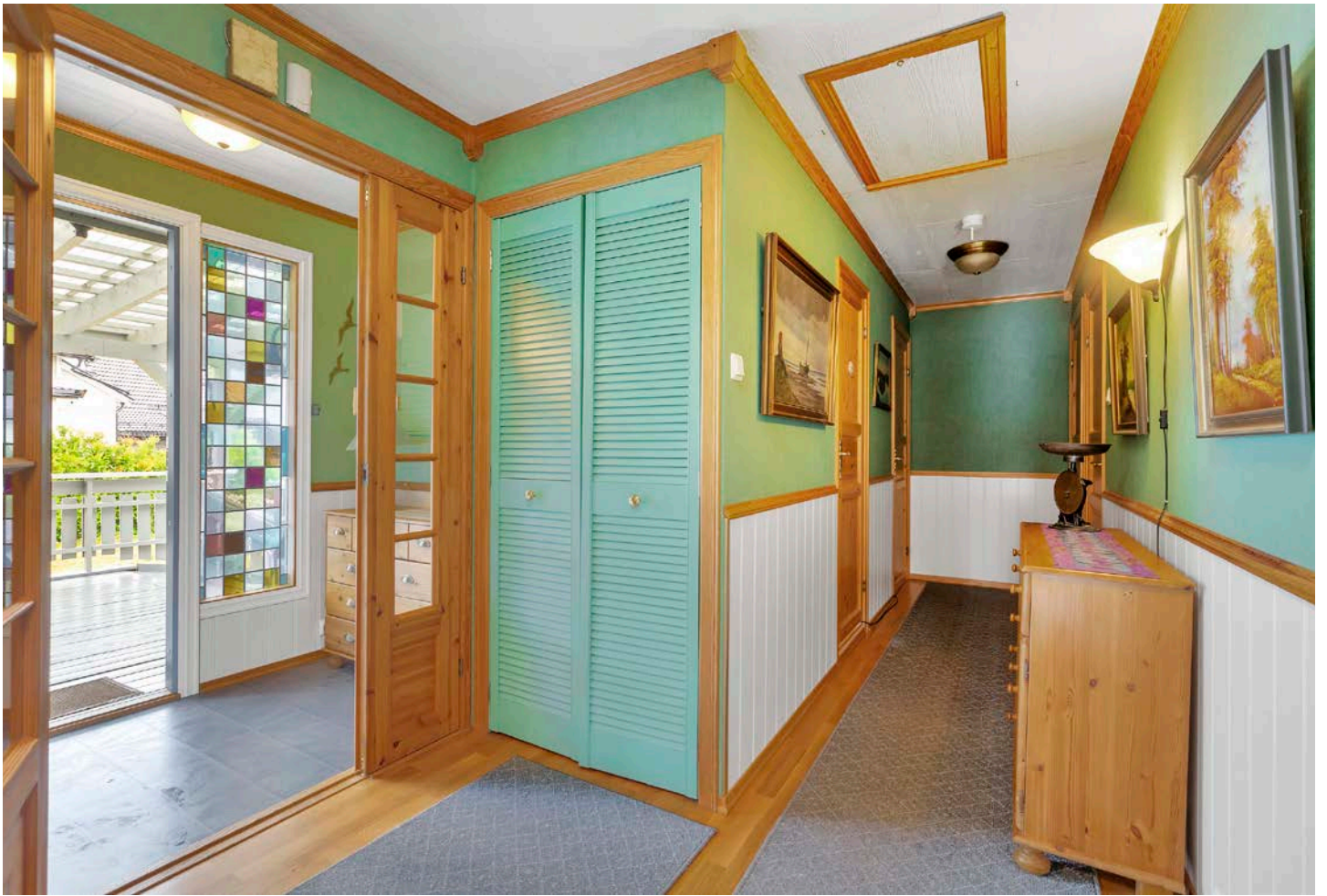


Stor og lys stue med utgang til fin uteplass

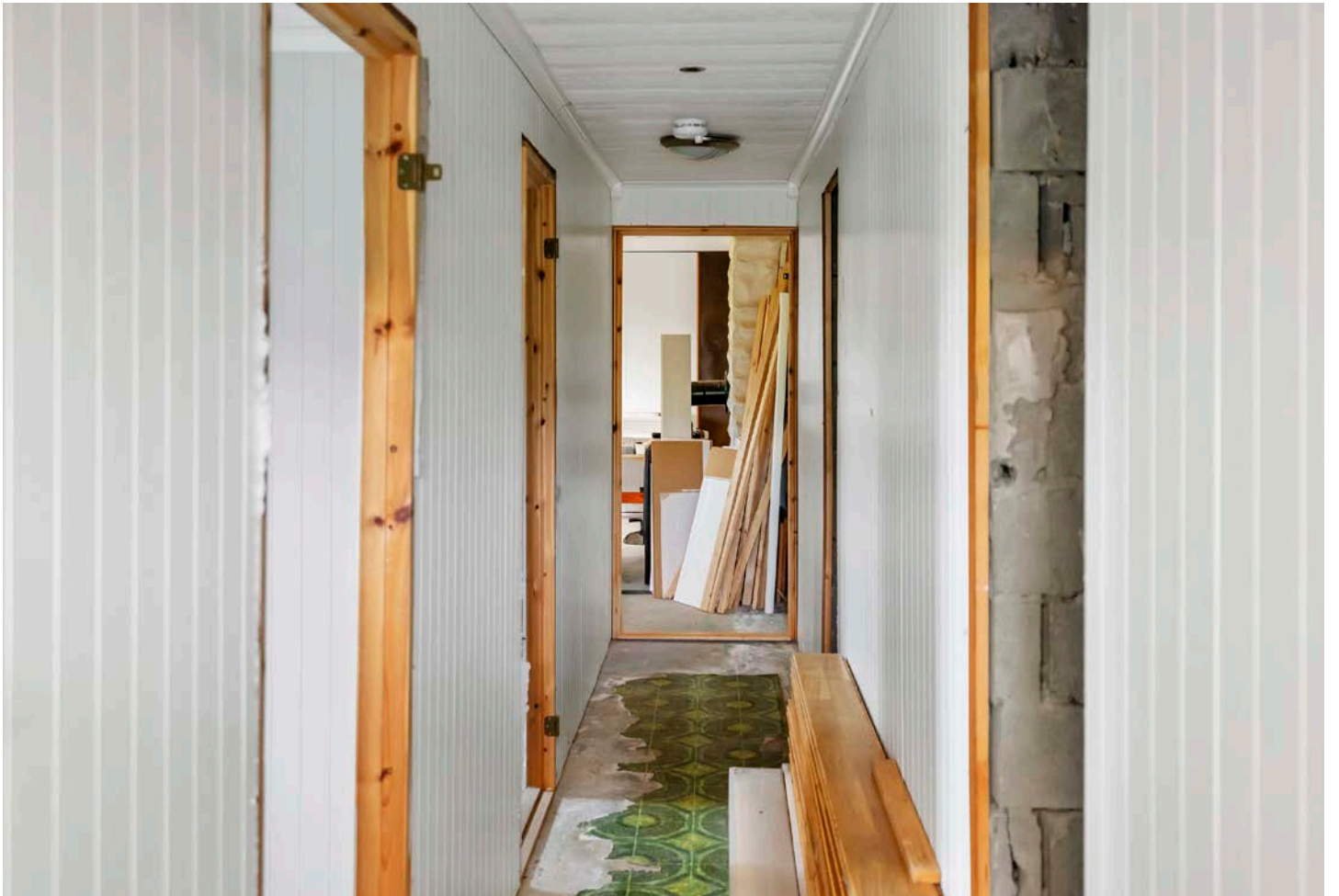




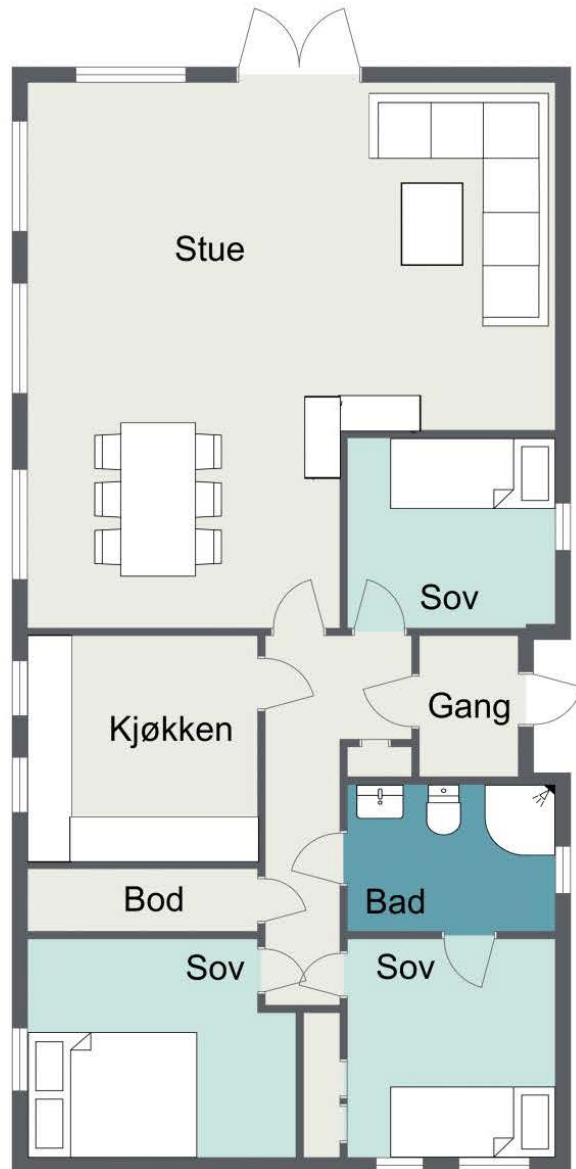












af.net



SØRMEGI

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







Nabolagsprofil

Taubanegata 21 - Nabolaget Evje sentrum - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Evje rutebilstasjon	4 min	🚶
Linje 170, 172, 175, 178, 1972, 1975	0.3 km	
Evje sentrum	5 min	🚶
Linje 170, 175, 178	0.4 km	
Kristiansand Kjevik	1 t 3 min	🚗

Skoler

Evje barneskule (1-7 kl.)	17 min	🚶
226 elever, 16 klasser	1.2 km	
Evje ungdomsskule (8-10 kl.)	17 min	🚶
172 elever, 8 klasser	1.2 km	
Setesdal vgs avd. Hornnes	6 min	🚗
210 elever, 11 klasser	3.5 km	
KVS - Bygland	32 min	🚗
80 elever, 4 klasser	34.9 km	

Ladepunkt for el-bil

Evje	3 min	🚶
Evje	11 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

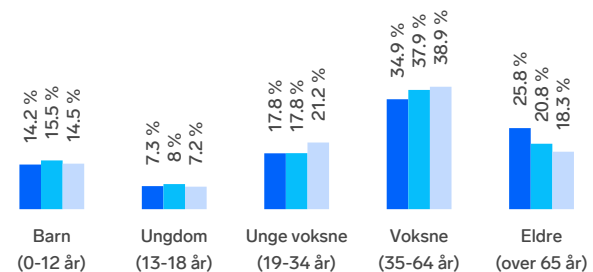
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Evje sentrum	1 036	607
Evje	2 793	1 411
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager



Babuschka barnehage (1-5 år)	13 min	🚶
15 barn	0.9 km	
Oddeskogen barnehage (1-5 år)	23 min	🚶
110 barn	1.7 km	
Hornnes barnehage (1-5 år)	6 min	🚗
48 barn	3.6 km	

Dagligvare

Kiwi Evje	2 min	🚶
PostNord	0.2 km	
Coop Extra Evje	5 min	🚶




Primære transportmidler







-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **Støynivået**
Lite støynivå 93/100

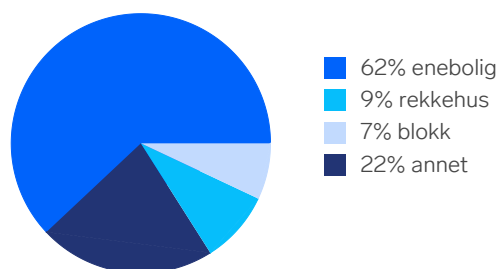
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 92/100

 **Gateparkering**
Lett 92/100

Sport

-  Evje Stadion 8 min 
Fotball, friidrett, sandvolleyball 0.6 km
-  Evje barneskole 16 min 
Aktivitetshall, ballspill 1.2 km
-  Treningssenter 22 min 

Boligmasse



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

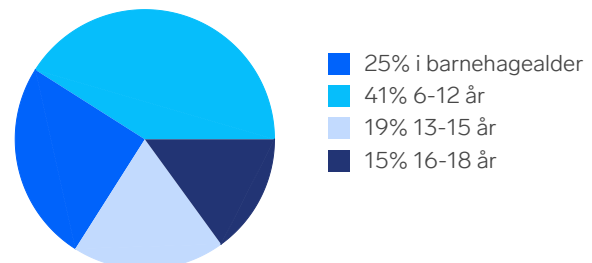
Sitat fra en lokalkjent



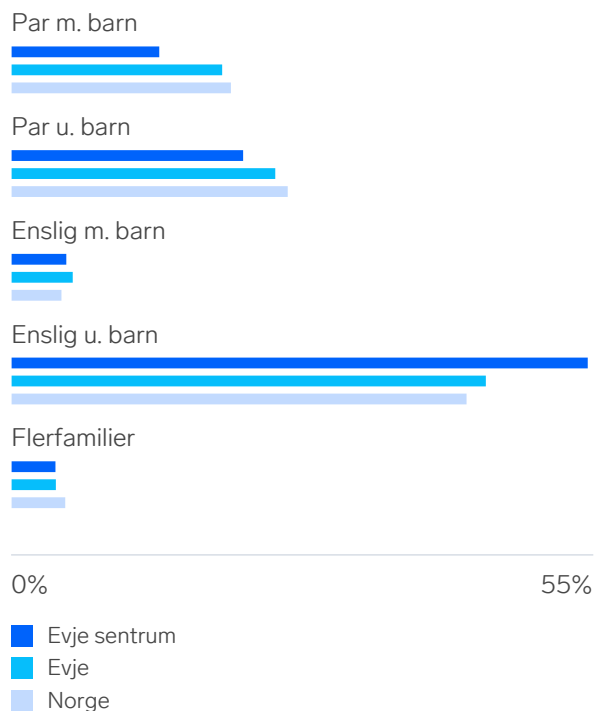
Varer/Tjenester

-  Vitusapotek Evje 3 min 
-  Evje Vinmonopol 3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

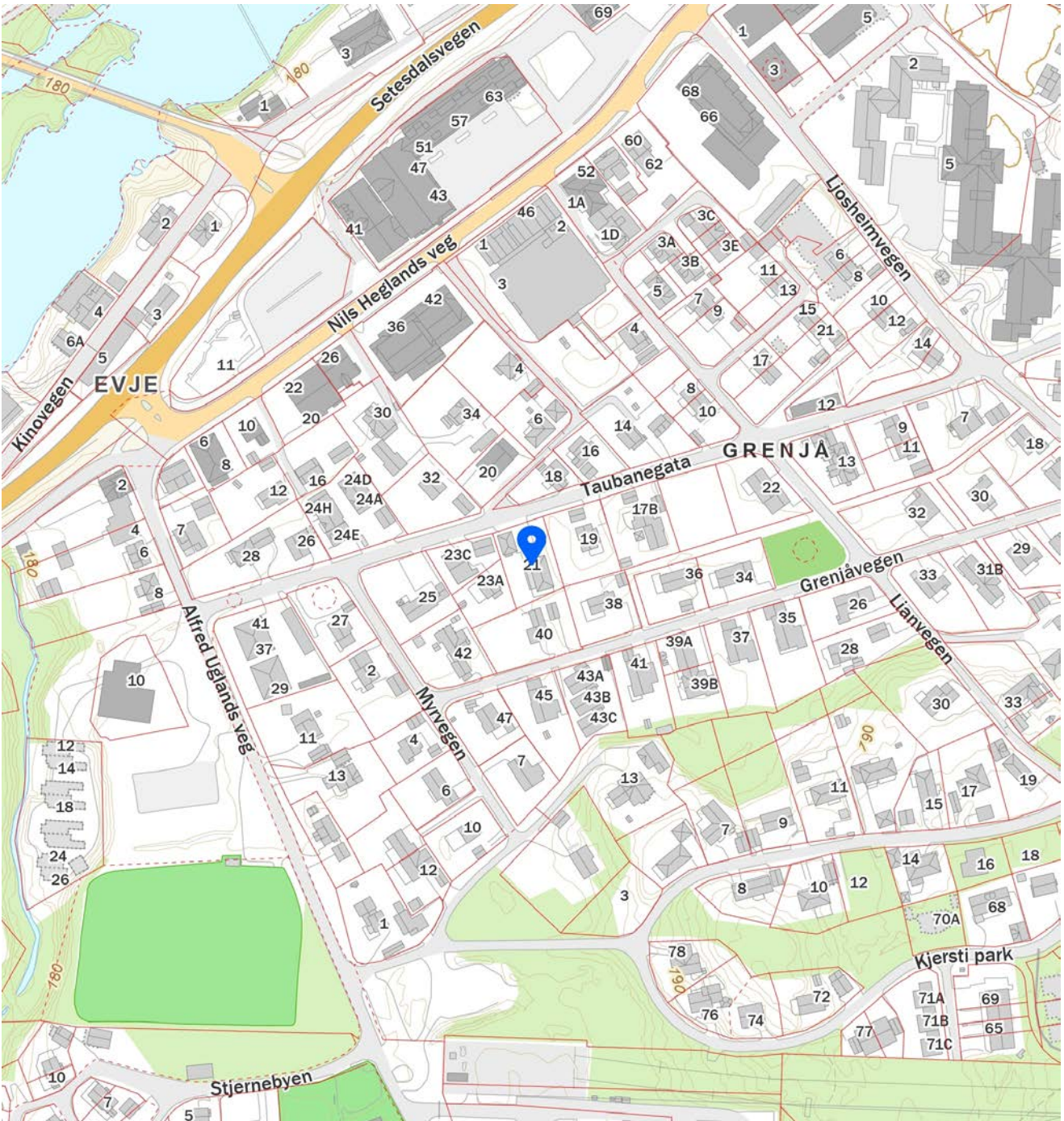
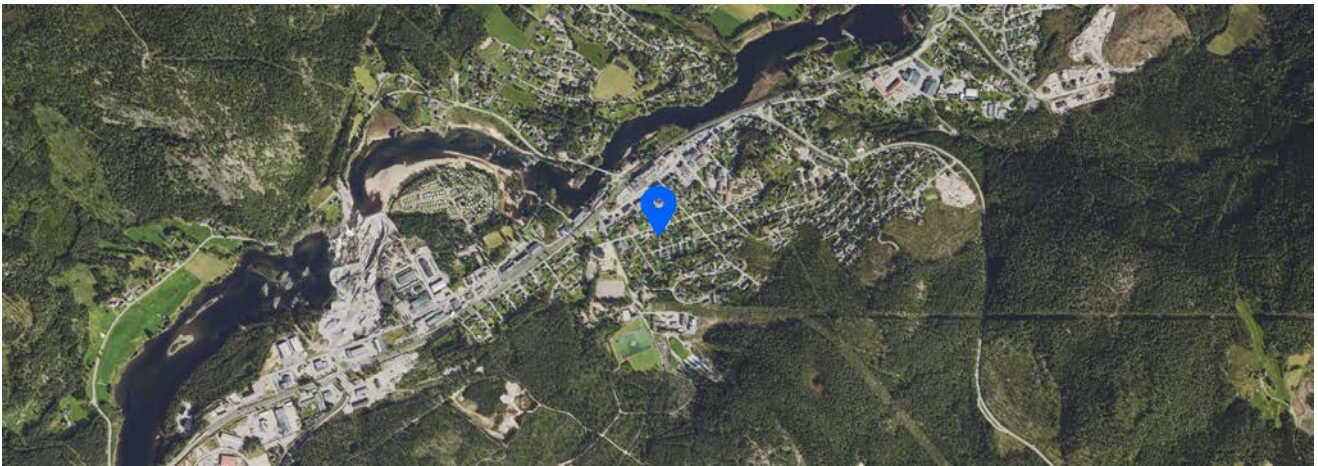


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Tilstandsrapport

 Enebolig

 Taubanegata 21, 4735 EVJE

 EVJE OG HORNNES kommune

 # gnr. 50, bnr. 371

Sum areal alle bygg: BRA: 241 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 16.07.2024

Rapportdato: 30.08.2024

Oppdragsnr.: 20830-1101

Referansenummer: OZ1542

Autorisert foretak: Hafslund Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Westgård Hafslund

Vår ref: Anders W.
Hafslund



HAFSLUND
TAKST AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Hafslund Takst AS

OM OSS:

Hafslund Takst AS holder til i Høvåg, Lillesand og utfører hovedsakelig oppdrag i hele Agder fylke. Foretaket drives selvstendig og tar imot oppdrag fra privat- og bedriftskunder. Hafslund Takst AS har flere samarbeidspartnere som er med å hjelpe med å dekke markedets behov og etterspørsel.

Vi tilbyr blant annet:

Tilstandsrapporter, reklamasjon, skadetakst, naturskade, skjønnsvurdering, forhåndsregistrering før gravearbeid/rystelser og annet.

Om du ønsker å vite mer om Hafslund Takst AS, besøk gjerne vår hjemme- og Facebook side, eller KONTAKT OSS på tlf. eller e-post.



Rapportansvarlig

Anders Westgård Hafslund

Uavhengig Takstingeniør

anders@hafslundtakst.no

997 23 689



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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. Bygningen fremstår i hovedsak i god teknisk stand, men med noe påregnelige avvik mot dagens standard og forskriftskrav, samt enkelte tilstandssvekkelser utover den forventede slitasken, alder tatt i betraktning.

Oppsummering av avvik og mangler som defineres som TG2 og TG3 vises fra side 7 i rapporten.

Full tilstandsvurdering gjelder KUN enebolig. Enkel beskrivelse/vurdering av garasje finnes på side 33 i rapporten.

Hele rapporten må leses grundig.

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Eldre bolig med kjeller oppført i tre over grunnmurer av mur-/betongblokker. Bindingsverkskonstruksjon kledd med stående bordkledning hovedsakelig fra byggeår, noe er tilsynelatende fra senere utskiftingsår. Kledningen er noe begrenset luftet ut ifra dagens løsninger. Ukjent isolering, men antar at yttervegger er isolert etter hva som var normalt for oppføringstidspunkt.

Luftet prefabrikkert valmet takstolkonstruksjon av tre med kaldt loft. Tekket med betongtakstein fra byggeår. Undertak av trepanel/-bord, papp, sløyfer og lekter. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av stål fra byggeår.

Malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår og/eller senere utskiftingsår. Enkelte vinduer i stue, bad og i kjelleretasje er tilsynelatende skiftet i senere/nyere tid, men ukjent alder/monteringsår. Øvrige vinduer fra byggeår. Malt hovedytterdør, dobbelfløyet balkongdør og kjellerdør i tre. Balkongdør har 2-lags isolerglass og er merket 2014 i vindusglass. Tilsynelatende nyere hovedinngangsdør, men ukjent alder/monteringsår.

Veranda/balkong mot sørvest med terrassebord, rekkverk og leegger av tre. Deler av veranda/balkong mot vest har takoverbygg med sperrekonstruksjon i tre, tekket med type plasttak. Utvendige trapper av tre og betong.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Hovedetasje har gulvbelegg i vindfang ellers parkett og laminat på gulver. Panelplater og veggplater med forskjellig type tapet og stedvis noe brystpanel på veggoverflater. Malt type mdf-panel og forskjellig type himlingsplater i takhimling. Tre/fyllingsdører som innvendige dører, enkelte dører har glassruter.

Kjelleren fremstår i dag som delvis innredet. Tilsynelatende et påbegynt rive-/byggeprosjekt som ikke er blitt ferdigstilt.

Bjelkelag mellom etasjer av tre. Støpt betongplate som underlag for gulv i kjeller.

Boligen har ildsteder tilkoblet elementpipe fra byggeår. Vedovn i kjeller og peis med innsats i hovedetasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom med fliser på gulv og vegger, behandlet trepanel i takhimling. Innredet med toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med nedfelt servant. Badet har også opplegg for vaskemaskin. Badet er tilsynelatende modernisert/pusset opp i senere år (ukjent år).

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra ukjent år med profilerte fronter og benkeplate i heltre. Fastmonterte hvitevarer er oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- Vannrør av kobber og avløpsrør i plast fra byggeår og/eller senere monteringsår. Tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger fra byggeår.

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

- Ca. 200 liters varmtvannstank fra 2024 plassert i rom i kjelleretasje.

- Boligen har sikringsskap med eldre skrusikringer i 1. etasje. Nytt sikringsskap montert i kjeller med automatsikringer.

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.

KONTROLL AV TEGNINGER

Det er foretatt gjennomgang av tegninger og byggesak fra kommunen sendt via megler. Bruken av rom på befaringsdagen stemmer ikke helt overens med tegninger fra kommunenes byggesaksarkiv:

1. Etasje:

- Tegning viser Bad og WC rom, men WC rom fremstår i dag som en del av badet.
- Tegning viser trapp/trapperom ned til kjeller, men fremstår idag som en Bod og trapp er fjernet.

Kjeller:

- Kjelleren fremstår som delvis innredet/innredet og er ikke ferdigstilt. Tilsynelatende et påbegynt renoverings/oppussings prosjekt.

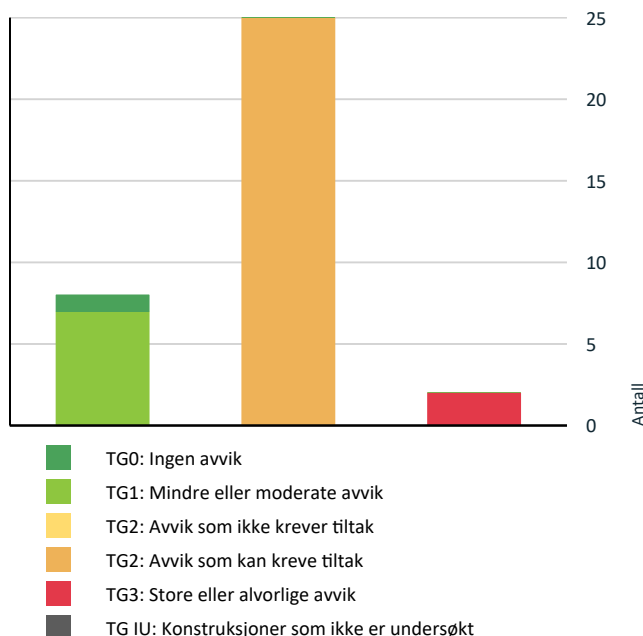
Det gjøres oppmerksom på at endring/ombygging av rom og/eller bruk av rom i kjeller kan kreve søknad om bruksendring. Omgjøring av S-rom til P-rom krever søknad/bruksendring.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Tegning viser inntrukket hjørne mot sørøst med takoverbygg, men veggene er idag trukket helt ut med øvrige yttervegger.

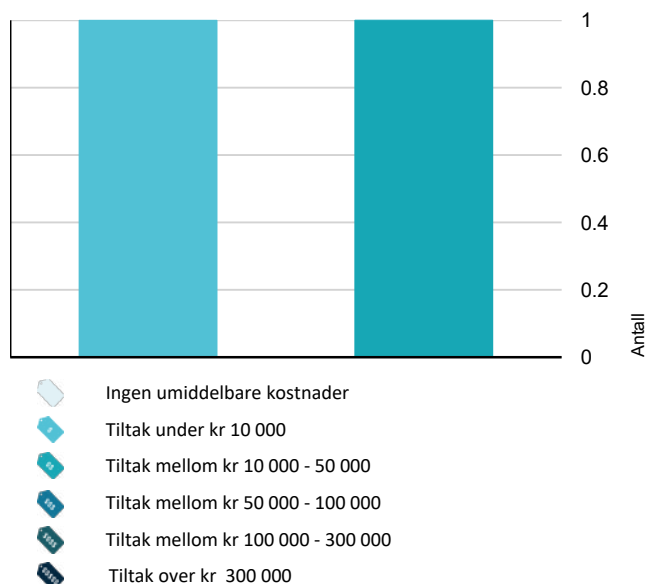
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Boligen selges som dødsbo. Normalt er spørsmål 1-7 for el-anlegg besvart av selger. Da det ikke foreligger tilstrekkelig informasjon om el-anlegget, anbefales det på generelt grunnlag, el-kontroll av anlegg der det mangler dokumentasjon og sluttkontroll/samsvarserklæring.

I 1. etasje er det sikringssskap med eldre skrusikringer, antar fra byggeåret. Nytt sikringssskap er montert i rom i kjeller med automatsikringer. (ifg.

Det er gjort oppmerksom på at det elektriske anlegget i kjelleretasjen er noe påbegynt oppgradert, men er ikke er ferdigstilt. Her gjenstår vesentlige arbeider og medfølgende kostnader på det elektriske anlegget. Ingen dokumentasjon foreligger, men ifg. kursfortegnelse er sikringssskap utført av Evje Elektroservice A/S.

Se også eget punkt under "Uinnredet kjeller".

Ved enkel visuell kontroll på befaringsdagen ble det for øvrig registrert flere avvik på det elektriske anlegget. Se bilder.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Brannslukningsapparat er over 10 år i hovedetasjen, mangler i kjeller.



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak og taktekke.

- Stedvis noe mosegrodde stein og tilsynelatende enkelte løse mønestein.

- Utett overgang mellom vegg og tak på takoverbygg til kjellerinngang. Taket fremstår også noe skjevt i forkant.

- Kjellerdør er noe hard å åpne/lukke og tar i karm/svill. Døren står helt ned på betongdekke (svak løsning) og omrammingen fremstår uferdig inn- og utvendig.

- Det er påvist sprekke i glassrute på innsiden av sidefelt ved hovedinngangsdør.

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Renner, nedløp og beslag er over 25 år, noe som tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

- Det er ikke montert snøfangere på taket. Svak skrånet takvinkel og ru-takoverflate vil muligens kunne ivareta snørasikringen.

- Det er stedvis påvist malingsflekker på renner og nedløp.

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

Det er avvik:

- Det er stedvis registrert noe etterslep på vedlikehold av overflater, levegger og espalje m.m.

- Taksperrene til takoverbygg fremstår noe svakt innfestet mot takfot bolig. Ingen synlig skruer i beslag (se bilde).

- Det er avvik i rekkverkshøyde (under 0,90 m) og åpninger i rekkverk (over 10 cm) ut ifra dagens forskrifter.

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble stedvis registrert noe myk og påbegynt råteforekomster på enkelte kledningbord ved/rundt enkelte vinduer. Enkelte kledningsbord fremstår noe dårlig festet.

- Ved stikkontroll i underkant av kledning og hjørnebord ble det ikke registrert tilstrekkelig museband og eller tiltak for å hindre mus.

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det mangler håndlist i trappeløp til kjeller og muren ned til kjellertrapp har ikke sikring utover lav beplantning/vegetasjon.

- Overflater i kjellertrapp fremstår med del slitasje og noe etterslep på vedlikehold.

- Åpninger i rekkverk (over 10 cm) og rekkverkshøyde (under 0,90 m) er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Eldre vinduer har passert 40 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/ta høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert. Det ble imidlertid ikke registrert symptom av punktering på befaringdagen.

- Ved funksjonstest er enkelte eldre vinduer noe harde å åpne/lukke, ellers slitasje på overflater.

- Vinduer i kjeller er ikke foret/listet og har en del merker på innvendige overflater.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er stedvis registrert noe ufagmessig utførelse på gulv-/veggoverflater, skader på plassbygde garderobeskap, gliper/åpninger mellom gulv og dørsviller, sprekker/gliper mellom lister og panelplater m.m.

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

Det er avvik:

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er foretatt radonmålinger, eller at bygget er utført med radonsperre.

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Sotluke er plassert i nærhet av brennbar konstruksjon. (nærmere en 30 cm)

- En del sotansamling registrert i pipe ved kontroll.

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er stedvis påvist fuktskjolder på nedre del av veggplater. Ukjent for undertegnede om dette stammer fra fuktopptrekk fra grunn eller fra tidligere vannlekkasje. Ytterligere undersøkelser kreves.

- Ved måling med pigg i svill i påforet vegg, ble det påvist for høye måleresultater (16,1% fuktighet). Årsakene til avvikene kan skyldes fukt fra svakheter ved utvendig drenering, fuktopptrekk fra grunn eller kondens som skyldes ufagmessige arbeider.

- På synlige murvegger er det registrert fuktskjolder, saltutslag og malingsflass som kan indikere svakheter ved utvendig drenering.

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble registrert musegift på kaldloftet og stedvis manglende musetetting i underkant av kledning.

! Innvendig > Uinnredet kjeller [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Kjelleren fremstår som delvis innredet og er ikke ferdigstilt. Tilsynelatende et påbegynt renoveringsprosjekt.

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Vindu er plassert i våtsone med listverk/foringer i tre. Det foreligger ikke dokumentasjon på at rommet er malt med våtromsmaling.

- Det er påvist sprekke i en flis, utette skruehull og blindlokk bak dusjkabinett i våtsone.

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt ned i sluk. For øvrig ingen indikasjon på lekkasje fra undersiden.

- Det er ikke fremvist dokumentasjon på membran produkter og arbeider. Det er ukjente løsninger bak lister ved dører, sluk og andre våtsoner. Lekkasesikring betinger tette løsninger ved dørsvill oppkant og langs gulv/vegger og andre våtsoner.

- Badet har ukjent alder. Det kan ikke utelukkes at over halvparten av forventet levetid for membran og slukløsning er oppbrukt (over 15 år). Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er registrert mindre slitasje på gulv under/ved kjøleskap, samt slark, bruksmerker og slitasje på enkelte overflater/fronter.

- Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Ventilasjonsrør er utilstrekkelig festet og har ikke fagmessig utførelse gjennom yttervegg.

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

Det er avvik:

- 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.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

- Vurdering er basert på alder og gjelder eldre avløpsrør som 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.

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

Det er avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring i form av avrenning, sluk eller annen kompensierende løsning på gulv fra varmtvannstank.

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Dreneringen er fra byggeår og har ukjente løsninger under bakken. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut fra observasjoner påvist indikasjoner på at dreneringen er utilstrekkelig og har i dag begrenset effekt.

- Det er ikke registrert fuktsikring mot grunnmur rundt kjeller.

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Boligen vurderes til å være plassert i område med potensielt flomfare iht. NVE sine oversiktskart.

- Terrengtet rundt boligen er tilnærmet flatt og tilfredsstillende ikke dagens krav til fall forhold rundt byggverk.

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det kan ikke utelukkes at utvendige vann/avløpsledninger er fra byggeår. Kombinasjonen av antatt alder- og materiale på utvendige vann- og avløpssystemet tilsier at man må regne med utskiftninger på sikt.

! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Der er registrert utvendig røropplegg som indikerer at det kan være nedgravd oljetank på eiendommen og nødvendige tiltak kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1978

Kommentar
Ifg. eiendomsverdi.no

Anvendelse
Beboelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Valmet tak tekket med betongtakstein fra byggeår. Undertak av trepanel/-bord, papp, sløyfer og lekter.

Undertaket er sannsynligvis tekket med tradisjonell asfaltpapp. Kvalitet på sammenføyninger og overlapp på undertekking er ikke mulig å vurdere uten vesentlig demontering av yttertekkning. Dette er ikke utført, kun besiktiget fra bakkenivå pga. sikkerhet.

Takstein har ingen vesentlige skader og det er ikke registrert åpenbar symptom på lekkasje ved besiktigelse på loft og ellers innvendige overflater. Undertak fremstår tørt på kaldtloft, men alder tilsier oppsyn og fremtidig utskiftning.

Enkelt takoverbygg over kjellerinngang med stålplater. Utett overgang mellom vegg og tak.

Levetid | Undertak over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt"

Levetid | Betongtakstein over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt"

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak og taktekke.

- Stedvis noe mosegrodde stein og tilsynelatende enkelte løse mønestein.

- Utett overgang mellom vegg og tak på takoverbygg til kjellerinngang. Taket fremstår også noe skjevt i forkant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Ikke prekært behov for utskifting, men kjøper oppfordres til å overvåke tilstanden jevnlig, samt foreta ytterligere undersøkelser av taket i sin helhet. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkningen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om, men tidspunkt for utskiftning nærmer seg.

- Utbedring av takoverbygg over inngangsparti til kjeller må kunne påregnes, samt noe vedlikeholdsbehov på hovedtak.



Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av stål fra byggeår. Takvann føres via renner, nedløp og videre til rørforbindelse under bakken. Videre ukjent. Det er også registrert nedløp hvor takvann føres direkte til terreng.

Takrenner er ikke kontrollert for evt. lekkasjer/utettheter da det var tørt på befaringsdagen. Pipe-/luftehatt er heller ikke kontrollert pga. sikkerhet. Ytterligere undersøkelser kreves.

Det må kunne påregnes regelmessig rensing og vedlikehold av eksisterende takrenner/nedløp for at disse skal kunne opprettholde sin funksjon.

Det er ikke montert stigetrinn for feier på taket, men det er tilgjengelig sot/feieluke på kaldtloft som benyttes til feiing.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Renner, nedløp og beslag er over 25 år, noe som tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
 - Det er ikke montert snøfangere på taket. Svak skrånet takvinkel og ru-takoverflate vil muligens kunne ivareta snøassikringen.
 - Det er stedvis påvist malingsflekker på renner og nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Utskifting er ikke prekært da renner, nedløp og beslag fungerer som tiltenkt i dag, men pga. alder må det kunne forventes at eldre renner, nedløp og beslag vil være en del av det fremtidige utskiftingsbehovet.
 - Det bør foretas ytterligere undersøkelser vedr. snøfangere ift. takvinkel og type takstein. Det kan ikke utelukkes tiltak. Snøfangere bør monteres på tak over/i nærhet til der folk og husdyr kan oppholde seg/ferdes.
 - Vask/rens av enkelte renner/nedløp med maling må kunne forventes.

TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon kledd med stående bordkledning hovedsakelig fra byggeår, noe er tilsynelatende fra senere utskiftingsår. Kledningen er noe begrenset luftet ut ifra dagens løsninger.

Ukjent isolering, men antar at yttervegger er isolert etter hva som var normalt for oppføringstidspunkt. Nærmere undersøkelser krever inngrep i konstruksjonen, dette er ikke utført.

Kledningen fremstår som jevnlig vedlikeholdt og har ikke større avvik utover normal slitasjegrad. Men det er påvist noe myk- råteforekomster på kledning/trevirke ved/rundt enkelte vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det ble stedvis registrert noe myk og påbegynt råteforekomster på enkelte kledningbord ved/rundt enkelte vinduer. Enkelte kledningsbord fremstår noe dårlig festet.
 - Ved stikk kontroll i underkant av kledning og hjørnebord ble det ikke registrert tilstrekkelig museband og eller tiltak for å hindre mus.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Noe vedlikeholdsbehov må kunne påregnes, samt utskifting av enkelte kledningsbord med slitasje/råte.

- Tiltak vedr. musetetting anbefales. Tilstrekkelig musetetting forhindrer at mus/gnagere trenger inn i skjulte konstruksjoner og/eller kaldtloft.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

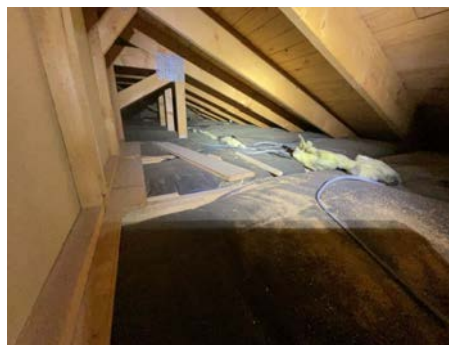
Luftet prefabrikkert valmet takstolkonstruksjon av tre. Kaldt loft.

Loftsrommet har tilfredsstillende gjennomlufting via luftespalte fra gesimskasser rundt hele bygget.

Deler av takkonstruksjonen var ikke tilgjengelig for inspeksjon pga. lukkede knevegger og ikke gangbart gulv.

Det ble for øvrig ikke registrert indikasjon på fukt/kondens relaterte symptomer i innvendig takhimling på befaringdagen. Det ble heller ikke registrert indikasjon på vesentlige skjevheter eller skader.

TG gis for helheten og at det ikke ble registrert avvik utover normal slitasjegrad. Men det anbefales likevel å gjennomføre ytterligere undersøkelser av takkonstruksjon/loft i sin helhet da kaldtloftet er noe begrenset kontrollert. Risiko for skjulte avvik.



Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår og/eller senere utskiftingsår.

Enkelte vinduer i stue, bad og i kjelleretasje er tilsynelatende skiftet i senere/nyere tid, men ukjent alder/monteringsår. Øvrige vinduer fra byggeår.

Eldre vinduer har noe slitasje på overflater og enkelte er noe å harde å åpne/lukke. Vinduer skiftet i senere tid fremstår med normal slitasje ut ifra alder, men vinduene i kjeller har en del merker på innvendige overflater. Vinduene er heller ikke foret/listet.

Beplantning/vegetasjon inntil/rundt kjellervinduer bør fjernes.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Eldre vinduer har passert 40 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. Det ble imidlertid ikke registrert symptom av punktering på befaringsdagen.

- Ved funksjonstest er enkelte eldre vinduer noe harde å åpne/lukke, ellers slitasje på overflater.

- Vinduer i kjeller er ikke foret/listet og har en del merker på innvendige overflater.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Ikke umiddelbart behov for tiltak, men pga. alder/tilstand må det kunne forventes at eldre vinduer er en del av det fremtidige utskiftingsbehovet.

- Normalt vedlikehold som mindre justerings-/smørebehov og overflatebehandling inn- og utvendig må ellers kunne forventes for å kunne forlenge levetiden på eldre vinduer noe.

- Det må kunne påregnes rengjøring og ferdigstilling av kjellervinduene, men forholdet ansees som en del av arbeidet med å ferdigstille kjelleren i sin helhet.



TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Malt hovedytterdør, dobbelfløyet balkongdør og kjellerdør i tre. Balkongdør har 2-lags isolerglass og er merket 2014 i vindusglass. Tilsynelatende nyere hovedinngangsdør, men ukjent alder/monteringsår.

Hovedinngangsdør og balkongdør fungerer fint, fremstår i god stand og har ikke avvik utover normal slitasje (TG 1).

Kjellerdør er noe hard å åpne/lukke og tar i karm/svill. Har også avvik rundt innsetningsdetaljer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Kjellerdør er noe hard å åpne/lukke og tar i karm/svill. Døren står helt ned på betongdekke (svak løsning) og omrammingen fremstår uferdig inn- og utvendig.

- Det er påvist sprekke i glassrute på innsiden av sidefelt ved hovedinngangsdør.

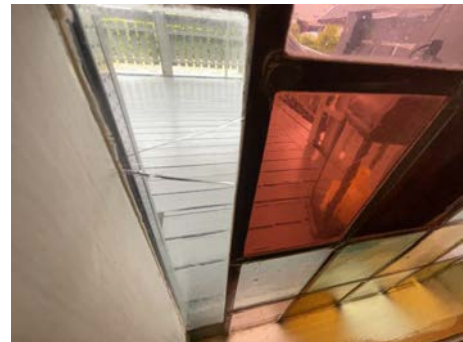
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Løsningen hvor dørsvill står helt ned på betongdekke uten oppkant og beslag vil kunne føre til lekkasjer (ved snøsmelting/nedbør) og raskere nedbrytning av tresvill. Det anbefales at døren heves, oppkant og beslag for bedre tetthet, beskyttelse av bunnsvill/treverk.

- Ferdigstilling av omramming inn- og utvendig må kunne påregnes, samt justering av dør for at denne skal fungere som tiltenkt.

- Tiltak vedr. sprekke sprukket glass er ikke prekært, men det gjøres likevel oppmerksom på dette. Ny eier må selv vurdere behov for utbedring.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda/balkong mot sørvest med terrassebord, rekkverk og levegger av tre.

Terrassebord er behandlet og rekkverk er malt. Deler av veranda/balkong mot vest har takoverbygg med sperrekonstruksjon i tre, teknet med type plasttak.

Veranda/balkong fremstår hovedsakelig i god stand, men har stedvis noe etterslep på vedlikehold og avvik mot dagens forskriftskrav for rekkverk.

Bjelkelag/fundament er ikke kontrollert pga. gjenbygget konstruksjon. Krever nærmere ytterligere undersøkelser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er stedvis registrert noe etterslep på vedlikehold av overflater, levegger og espalje m.m.

- Taksperrene til takoverbygg fremstår noe svakt innfestet mot takfot bolig. Ingen synlig skruer i beslag (se bilde).

- Det er avvik i rekkverkshøyde (under 0,90 m) og åpninger i rekkverk (over 10 cm) ut ifra dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Det må kunne påregnes vedlikehold av overflater, samt utskifting av treverk med skader/råte/slitasje.
- Det anbefales at takbjelker/beslag festes tilstrekkelig.
- Dersom rekkverk skal tilfredsstillе dagens forskriftskrav må rekkverkshøyde og åpninger endres.



TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper av tre og betong.

Tretrapper fremstår i påregnelig stand ut byggemåte og normal bruksslitasje, men har noe avvik på rekkverk.

Trappen til kjeller fremstår med noe etterslep på vedlikehold og mangler håndlist i trappeløpet. Det nederste trinnet er delvis kuttet bort for at kjellerdøren skal kunne åpnes. Muren ned til kjellertrapp har ikke rekkverk, men er avgrenset med beplantning. Fremstår som noe usikkert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det mangler håndlist i trappeløp til kjeller og muren ned til kjellertrapp har ikke sikring utover lav beplantning/vegetasjon.
 - Overflater i kjellertrapp fremstår med del slitasje og noe etterslep på vedlikehold.
 - Åpninger i rekkverk (over 10 cm) og rekkverkshøyde (under 0,90 m) er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Rekkverk/håndlist må monteres i kjellertrapp for å lukke avviket. Trapper med høydeforskjeller over 0,50 meter til hardt underlag skal ha tilfredsstillende rekkverk/sikring.
 - Noe vedlikeholds-/oppgraderingsbehov på overflater i kjellertrapp må kunne påregnes.
 - Dersom rekkverk skal tilfredsstillе dagens forskriftskrav må rekkverkshøyde /-åpninger justeres, men ny eier må selv vurdere behov for dette da tretrappene har lav høydeforskjell.



Tilstandsrapport



Andre utvendige forhold

Sluk i nedre del av betongtrapp. Ukjent funksjon. Ytterligere undersøkelser kreves.

Opplysning: Det gjøres oppmerksom på at det jevnlig må kunne påregnes rengjøring av sluk for å unngå oversvømmelse.

Se også punkt under "Drenering".



Hovedetasje har gulvbelegg i vindfang, ellers parkett og laminat på gulver. Panelplater og veggplater med forskjellig type tapet og stedvis noe brystpanel på veggoverflater. Malt type mdf-panel og forskjellig type himlingsplater i takhimling.

Generelt fremstår overflatene jevnt over med normal bruksslitasje ut ifra alder, men merker etter bilder, hyller og solbleking, samt tørkesprekker på listverk må normalt påregnes.

Stedvis registrert noe ufagmessig utførelse på gulv og veggoverflater, samt gliper/åpninger mellom gulv og dørsviller.

Det gjøres oppmerksom på at kjelleren fremstår i dag som delvis innredet. Tilsynelatende et påbegynt rive-/byggeprosjekt som ikke er blitt ferdigstilt. Omtalt under eget punkt "Uinnredet kjeller".

Vurdering av avvik:

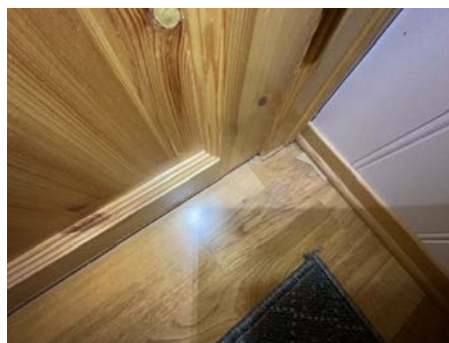
- Det er avvik:

- Det er stedvis registrert noe ufagmessig utførelse på gulv -/veggoverflater, skader på plassbygde garderobeskap, gliper/åpninger mellom gulv og dørsviller, sprekker/gliper mellom lister og panelplater m.m.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Ny eier må selv vurdere behovet for oppussing og fornyelse av overflater uten avvik. Overflater med avvik krever oppussing/utbedring for å kunne lukke avviket til TGO eller TG1.



Bilde viser eks. på glipe mellom gulv og dørsvill, samt lappet gulv ved lister



Bilder viser eks. ikke fagmessig montering av himlingsplater

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport



Bilde viser eks. på skadet dør på plassbygd garderobe



Bilde viser eks. på ikke fagmessig utførelse, panelplater tilpasset rundt belistning

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelag mellom etasjer av tre. Støpt betongplate som underlag for gulv i kjeller.

Ved kontroll av nivåforskjell på gulv i 1. etasje ble det hovedsakelig registrert normale avvik alder tatt i betraktning, men nivåforskjellen ansees som et avvik basert på standardens krav. Se kommentar under. Kontrollen er kun stikkmessig utført.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjer er ikke kontrollert. Stedvis knirk i gulvflater forekommer. Dette er normalt og må forventes i boliger bygd i tre.

Måleresultat av registrerte høydeforskjeller i etasjeskillere på utvalgte plasser:

- Ca. 17 mm høydeforskjell gjennom rommet i stue
- Ca. 15 mm gjennom rommet på soverom

Gulv i uinnredet kjeller er ikke kontrollert da dette fremstår som et oppussings-/renoveringsprosjekt. Gulvene bør kontrolleres/avrettes før eventuelt nye gulv skal legges.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

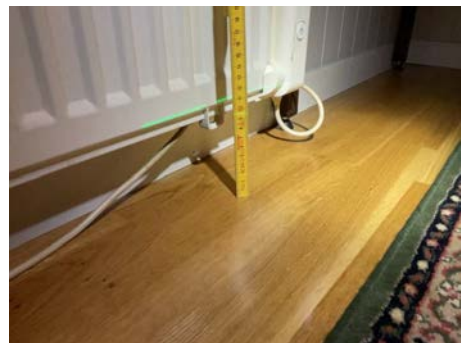
- Tiltak:

- 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 eller gulv byttes, kan man vurdere slike tiltak. Ny eier må selv vurdere eventuelt behov for oppretting.

Det gjøres oppmerksom på at skjevheter kan forårsake knirk i gulvoverflater.



Utkastrek på laser er 11 cm på målestokk. Bilde viser ca. 17 mm høydeforskjell gjennom rommet i stue



Utkastrek på laser er 11 cm på målestokk. Bilde viser ca. 15 mm høydeforskjell gjennom rommet på soverom

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, det foreligger heller ikke dokumentasjon på at bygget er utført med radonsperre.

Boligområdet er vurdert til radon aktsomhet "moderat til lav" iht. DSA.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er foretatt radonmålinger, eller at bygget er utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Den eneste måten å finne ut av radonnivået på, er å foreta målinger. Det er ikke krav om radonmåling for boliger som ikke leies ut, men anbefales.

TG 2 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Boligen har ildsteder tilkoblet elementpipe, vedovn i kjeller og peis med innsats i hovedetasje. Ildsteder var ikke i bruk på befaringsdagen, men fremstår tilsynelatende i OK stand. Trekk, funksjon og tilstand er likevel ukjent, krever ytterligere undersøkelser. Overflater på pipe, OK.

Det er foretatt branntilsyn 12.12.2022 og feiing 15.08.2022. Men det er kun ildsted i stue som er registrert og kjelleretasjen er høyst sannsynlig ikke kontrollert.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Sotluke er plassert i nærhet av brennbar konstruksjon. (nærmere en 30 cm)
 - En del sotansamling registrert i pipe ved kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det er krav til sotlukestein i pipa dersom det er mindre enn 30 cm avstand fra sotluke til brennbar materiale på vegg. Alternativt kan brennbare materialer tildekkes med ubrennbare plater.
 - Det anbefales tilsyn av det lokale brann- og feiervesen av pipe og ildsteder i begge etasjer før videre bruk.



Sot-/feieluke for nært brennbar materiale i kjeller



TO 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har kjeller med yttervegger som ligger mot tilfylldt terreng. Det er ikke foretatt hulltaking da deler av kjelleren har åpne konstruksjoner og det er observert andre avvik på synlige murvegger og andre åpne konstruksjoner.

Det er også foretatt stikkprøve i tresvill mot yttervegger og her det ble registrert noe høyere fuktinnhold i svill.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygging av vegger mot terreng samsvarer ikke helt med anbefalte løsninger fra Sintef byggforsk. Feil oppbygging/utførelse vil kunne føre til fuktskader på bygningdeler/skjulte konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er stedvis påvist fuktskjolder på nedre del av veggplater. Ukjent for undertegnede om dette stammer fra fuktopptrekk fra grunn eller fra tidligere vannlekkasje. Ytterligere undersøkelser kreves.
 - Ved måling med pigg i svill i påforet vegg, ble det påvist for høye måleresultater (16,1% fuktighet). Årsakene til avvikene kan skyldes fukt fra svakheter ved utvendig drenering, fuktopptrekk fra grunn eller kondens som skyldes ufagmessige arbeider.
 - På synlige murvegger er det registrert fuktskjolder, saltutslag og malingsflass som kan indikere svakheter ved utvendig drenering.

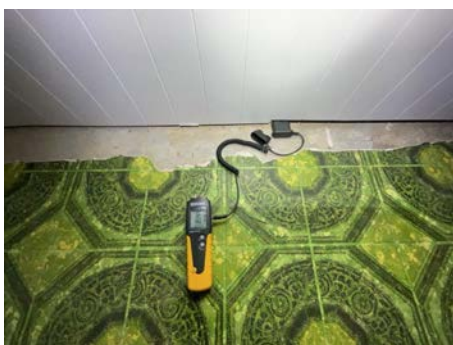
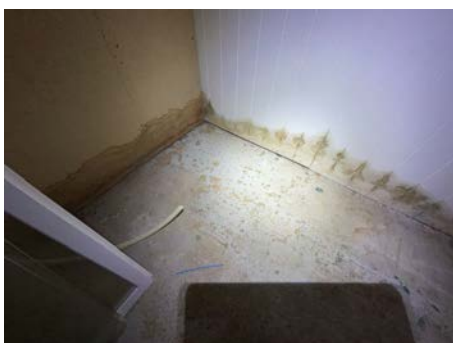
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Det bør foretas ytterligere undersøkelser og det kan ikke utelukkes tiltak. Det påløper risiko for mugg, sopp og fukt- /råteskader i påførede vegger med forhøyede fuktverdier. Risiko for skjulte avvik i andre påførede vegger. Bygningsdeler med råte/skader må skiftes ut.

Før gjenoppbygging av vegger i kjeller anbefales det utvendige dreneringstiltak. Påse at innvendig vegg bygges opp med fagmessig utførelse (f.eks iht. sintef byggforsk sine anbefalinger).

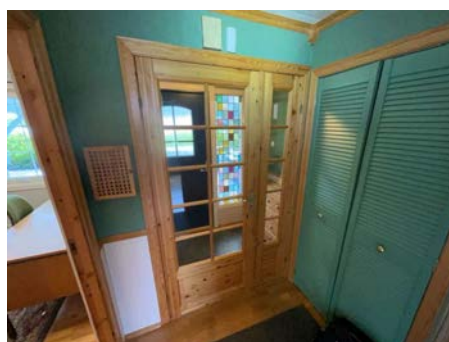


TG 1 Innvendige dører

Tre/fyllingsdører som innvendige dører, enkelte dører har glassruter.

Enkelte dører kan med fordel justeres noe, ellers normal slitasje alder tatt i betraktning.

Overflater stort sett ok, men bruksmerker forekommer. Enkelte dører mangler karmpropper.



TG 2 Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

TIL INFORMASJON:

Det er ukjente forhold vedr. mus/ gnagere. Det ble ikke registrert eller påvist muselort på befaringsdagen, men tilsynelatende noe musegift på kaldloftet. Det gjøres oppmerksom på at eldre boliger med manglende tiltak vedr. musetetting, vil i mange tilfeller kunne være utsatt for at mus/ gangere trenger inn i skjulte konstruksjoner og/eller andre steder. Mus kan f. eks. forårsake skader på el. anlegg, rør, kabler, bygningsmateriell m.m. i lukkede konstruksjoner.

Det må normalt påregnes jevnlige tiltak og kontroll for å hindre skadedyr i å trenge inn i skjulte konstruksjoner, kaldtloft og/eller andre tilleggsbygninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det ble registrert musegift på kaldloftet og stedvis manglende musetetting i underkant av kledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser. Tiltak vedr. musetetting anbefales både inn- og utvendig. Ved indikasjon på muse aktivitet, kan det påløpe risiko for skjulte skader på el. anlegg, rør, kabler, bygningsmateriell m.m. i lukkede konstruksjoner.



📍 TG 2 Uinnredet kjeller

TIL INFORMASJON:

Kjelleren fremstår i dag som delvis innredet. Tilsynelatende et påbegynt renoverings prosjekt (riving og gjenoppbygging) som ikke er blitt ferdigstilt. Flere rom har åpne konstruksjoner, mens enkelte rom har kun plater på vegger. Det må kunne påregnes vesentlige arbeider og betydelige kostnader for å få kjelleren helt ferdigstilt. De fleste fagfelt vil kunne bli involvert (tømrer, murer, maler, elektriker, rørlegger mfl.)

Endring/ombygging av rom i kjeller kan kreve søknad om bruksendring. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Se også punkt "Rom under terreng".

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

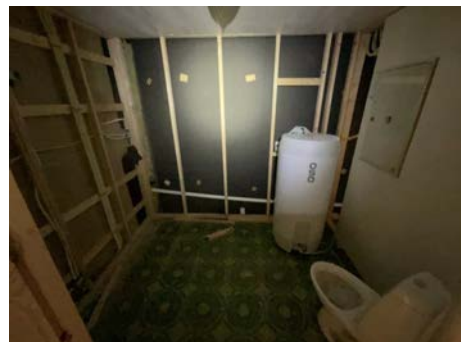
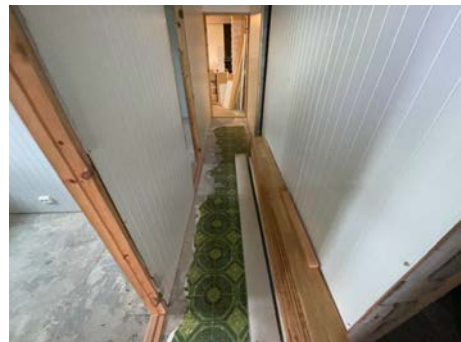
- Kjelleren fremstår som delvis innredet og er ikke ferdigstilt. Tilsynelatende et påbegynt renoveringsprosjekt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det må kunne påregnes vesentlige arbeider og betydelige kostnader for å få kjelleren helt ferdigstilt. De fleste fagfelt vil kunne bli involvert (tømrer, murer, maler, elektriker, rørlegger mfl.) Men ny eier må selv vurdere omfanget av dette ift. fremtidig bruksbehov.

Før gjenoppbygging av vegger i kjeller anbefales det utvendige dreneringstiltak. Påse at innvendig vegger bygges opp med fagmessig utførelse (f.eks iht. sintef byggforsk sine anbefalinger). Også omtalt under "Rom under terreng".



Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom med fliser på gulv og vegger, behandlet trepanel i takhimling. Innredet med toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med nedfelt servant. Badet har også opplegg for vaskemaskin.

Badet er tilsynelatende modernisert/pusset opp i senere år (ukjent år), men aktuell byggeforskrift vil likevel være opprinnelig byggeår da oppussingen ikke har vært søknads pliktig.

Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider eller produkter som er benyttet.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har flis på vegger og panel i takhimling.

Det ble ikke registrert bom i veggfliser ved stikk kontroll av tilfeldig valgte fliser, men påvist sprekk i en flis i innvendig hjørne opp mot tak. Det ble ikke registrert indikasjon på fukt i vegger ved bruk av fuktindikator i utsatte områder.

Badet har dusjkabinett, noe som ansees som en god løsning og som bidrar til å ivareta tiltenkt levetid for flis og membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Vindu er plassert i våtsone med listverk/foringer i tre. Det foreligger ikke dokumentasjon på at rommet er malt med våtromsmaling.

- Det er påvist sprekk i en flis, utette skruerull og blindlokk bak dusjkabinett i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Tiltak vedr. vindu i våtsone er ikke prekært, så lenge våtrommet har dusjkabinett og ikke dusjing direkte på vegger. Dette begrenser påkjenning betydelig. Men vær oppmerksom på at endret bruksbelastning kan medføre skade på bygningsdeler.

- Tiltak vedr. sprukket flis er ikke prekært, men det gjøres likevel oppmerksom på dette. Ny eier må selv vurdere behov for utbedring. Gamle skruerull bør tettes tilstrekkelig.

- Det bør foretas ytterligere undersøkelser ifm. blindlokk som er plassert bak dusjkabinett. Tiltak og utbedringsbehov må kunne påregnes.



Tilstandsrapport



Blindlokk bak dusjkabinett i våtsone

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Rommet har flislagt gulv med varmekable

Gulvet har noe fall fra dørterskel mot sluk og har oppkanter ved dører. Ved en eventuell lekkasje vil vann kunne renne til sluk før det kan gjøre skade på tilliggende bygningsdeler. Lekkasjesikringen forutsetter at membran/tettesjikt er intakt, tette løsninger bak lister ved dører, og at sluk og avløpsrør til en vær tid rengjort/åpne.

Tettesjikt er videre vurdert i punkt for "Sluk, membran og tettesjikt"

TG gis for flisoverflate og synlig høydeforskjell.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har plastsluk. Synlig fra åpen konstruksjon i kjelleretasjen, men ikke tilgjengelig for inspeksjon fra våtrommet pga. fastmontert sokkel på dusjkabinett. Noe membran/tettesjikt er synlig fra inspeksjonsluke inni veggen bak baderomsinnredning, for øvrig ukjent omfang og type av membran. Ukjente løsninger bak lister ved dører og ellers i rommet. Ingen dokumentasjon foreligger.

Det gjøres oppmerksom på at sluk under dusjkabinett og badekar, samt røropplegg må jevnlig rengjøres renses for å unngå oversvømmelser og for å ivareta tiltenkt effekt/funksjon.

Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt"

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt ned i sluk. For øvrig ingen indikasjon på lekkasje fra undersiden.

- Det er ikke fremvist dokumentasjon på membran produkter og arbeider. Det er ukjente løsninger bak lister ved dører, sluk og andre våtsoner. Lekkasjesikring betinger tette løsninger ved dørsvill oppkant og langs gulv/vegger og andre våtsoner.

- Badet har ukjent alder. Det kan ikke utelukkes at over halvparten av forventet levetid for membran og slukløsning er oppbrukt (over 15 år). Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det bør foretas ytterligere undersøkelser av sluk og membranløsning. Det gjøres oppmerksom på at sluk under dusjkabinett, samt røropplegg må jevnlig rengjøres renses for å unngå oversvømmelser og for å ivareta tiltenkt effekt/funksjon.

- Innhent dokumentasjon om mulig. Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig. Dersom sluk/membranløsning er over 15 år tilsier alder at utskifting av sluk og membran vil være en del av det fremtidige utskiftingsbehovet da over halvparten av forventet levetid for membran og slukløsning er oppbrukt. Men tidspunkt for dette er vanskelig å si noe om.



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er stort sett registrert normal bruks-/aldersslitasje, ellers fremstår innredningen i god stand og VVS-utstyr fungerte på befaringdagen.

TG gis for helhetsinntrykket.



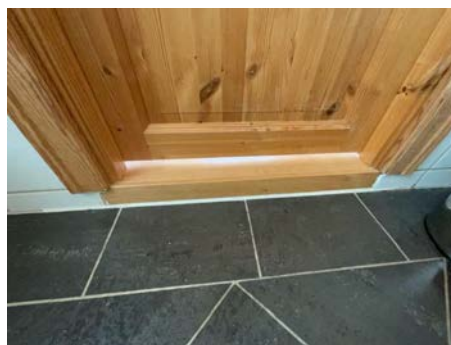
ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Badet har elektrisk avtrekksvifte og tilluftsspalte under dører. Fungerte fint på befaringdagen.

Det gjøres oppmerksom på at viften er montert i dusjsonen/våtsone. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at denne tåler direkte vannsprut, men dusjkabinett har tett tak som hindrer vannsprut. Dusjkabinett bør ikke stå helt inntil avtrekksviften da dette begrenser tiltenkt effekt.

Jevnlig rengjøring av avtrekksvifte må påregnes for å ivareta tiltenkt effekt/funksjon.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede var inspeksjonshull i skilleveggen bak badersinnredning.

Det ble foretatt søk i bunnsvill inni veggen med indikasjoninstrument Exotek MC-410 uten å påvise unormale forhold. Synlig tettesjikt/membran bak badersinnredning.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er en stikkmessig kontroll som er utført og det kan påløpe risiko for fukt andre steder på våtrommet som ikke oppdages ved kontrollen.

Selger opplyser at det skal monteres en inspeksjonsluke før salg.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra ukjent år med profilerte fronter og benkeplate i heltre. Fastmonterte hvitevarer er oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp.

Det gjøres imidlertid oppmerksom på at funksjonstest/kontroll av hvitevarer ikke inngår som en del av tilstandsvurderingen.

Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.

Kjøkkenet fremstår stort sett i ok stand alder tatt i betraktning, men det er registrert mindre slitasje på gulv under/ved kjøleskap, samt slark, bruksmerker og slitasje på enkelte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert mindre slitasje på gulv under/ved kjøleskap, samt slark, bruksmerker og slitasje på enkelte overflater/fronter.

- Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Ny eier må selv vurdere behovet for utbedring og/eller fornyelse overflater uten avvik. Overflater med avvik krever oppussing/utbedring for å kunne lukke avviket til TG 0 eller TG 1.

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



Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Ventilatoren fungerte på befaringsdagen, men er av eldre dato, noe som tilsier at denne plutselig kan slutte å fungere. Tidspunkt for dette er vanskelig å si noe om.

Generelt anbefales det jevnlig rengjøring og rens av filter for å ivareta tiltenkt effekt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Ventilasjonsrør er utilstrekkelig festet og har ikke fagmessig utførelse gjennom yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Ventilasjonsrør bør utbedres gjennom yttervegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber med og uten plastkappe hovedsakelig fra byggeår, noe muligens montert i senere tid. Ingen synlig lekkasje registrert.

Ifm. utskifting av varmtvannstanken i nyere tid (2024) er noe av vannrørene nærmest tanken i plast.

Stoppekran lokalisert i kjellerrom, funksjonstestet OK.

Ifm. renovering/oppussing av kjeller vil det være naturlig med oppgradering av vannrør/ledninger så langt dette er mulig.

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

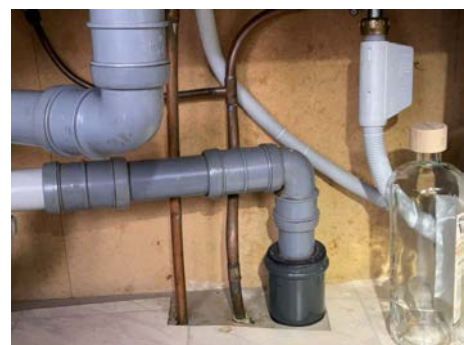
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Vurdering er basert på alder på eldre 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.

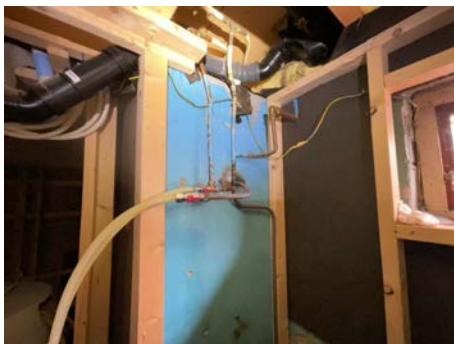
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det er ikke behov for utbedringstiltak ut ifra at anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
 - På generelt grunnlag anbefales det en helhetlig vurdering/kontroll av eldre vann- og avløpsrør av godkjent rørleggerforetak, dersom dette ikke er gjort i senere/nyere tid.

- Ifm. renovering/oppussing av kjeller vil det være naturlig med oppgradering av vannrør/ledninger så langt dette er mulig.



Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår og/eller senere monteringsår. Noe er tilsynelatende skiftet ut i senere/nyere tid.

Synlige avløpsrør ble besiktiget på våtrom, kjøkken og åpne konstruksjoner i kjeller. Det ble ikke registrert lekkasje fra rørkoblinger ved funksjonstest ved vannspyling i vask/toalett.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Vurdering er basert på alder og gjelder eldre avløpsrør som 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 ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- På generelt grunnlag anbefales det en helhetlig vurdering/kontroll av eldre vann- og avløpsrør av godkjent rørleggerforetak, dersom dette ikke er gjort i senere/nyere tid.

TG 1 Ventilasjon

Generell luftutskifting i boligen skjer ved naturlig ventilasjon fra vegg-/vindusventiler og/eller ved at vinduer åpnes. Ansees som 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. Ved innsetting av nye tette vinduer, anbefales det enten vinduer med luftspalte, eller montering av veggventiler i alle oppholdsrom. Montering av ventilasjonsanlegg kan også være en god løsning.

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



Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannstank fra 2024. Varmtvannsbereder fungerte, ingen lekkasje registrert.

Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring i form av avrenning, sluk eller annen kompensierende løsning på gulv fra varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring i form av avrenning, sluk eller annen kompensierende løsning på gulv fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør monteres lekkasjevarsler/ sensor med automatisk vannstoppeventil for å ivareta lekkasjesikringen. Alternativt må varmtvannstank plasseres i rom med sluk. Det påløper risiko for skader på bygningsdeler/konstruksjoner med dagens løsning.



Andre installasjoner

Boligen har installert elektriske panelovner som oppvarmingskilde. Ikke videre vurdert, kun til info.

TG 3 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.

Boligen selges som dødsbo. Normalt er spørsmål 1-7 for el-anlegg besvart av selger. Da det ikke foreligger tilstrekkelig informasjon om el-anlegget, anbefales det på generelt grunnlag, el-kontroll av anlegg der det mangler dokumentasjon og sluttkontroll/samsvarserklæring.

I 1. etasje er det sikringsskap med eldre skrusikringer, antar fra byggeåret. Nytt sikringsskap er montert i rom i kjeller med automatsikringer. (ifg.

Det er gjort oppmerksom på at det elektriske anlegget i kjelleretasjen er noe påbegynt oppgradert, men er ikke ferdigstilt. Her gjenstår vesentlige arbeider og medfølgende kostnader på det elektriske anlegget. Ingen dokumentasjon foreligger, men ifg. kursfortegnelse er sikringsskap utført av Evje Elektroservice A/S. Se også eget punkt under "Uinnredet kjeller".

Ved enkel visuell kontroll på befaringsdagen ble det for øvrig registrert flere avvik på det elektriske anlegget. Se bilder.

Generelt om anlegget

1. 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
Ja
2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

3. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

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

Ja - Det er ikke foretatt el-tilsyns kontroll de siste 5 år og det foreligger ingen sluttkontroll/samsvarserklæring eller annen dokumentasjon på det elektriske anlegget. Ut ifra observasjoner som er gjort og avvik registrert på befaringdagen anbefales en utvidet kontroll/vurdering av hele det elektriske anlegget i boligen og garasje av godkjent el-takstmann/kontrollør.

Generell kommentar

- Undertegnede har ikke elektro kompetanse og det er kun en enkel visuell kontroll som er utført på befaringsdagen, samt gjennomgang av dokumentasjon.

- Hver oppmerksom på at varmekabler er ikke testet eller kontrollert på befaringsdagen. Krever ytterligere kontroll av godkjent el-takstmann eller godkjent elektrovirksomhet. Undertegnede har for øvrig ikke mottatt informasjon om at disse ikke fungerer. Henviser til selger for mer informasjon.

- Kostnadsestimat er usikkert da omfanget av utbedringer er ukjent og undertegnede ikke har elektro kompetanse. Godkjent el-takstmann eller godkjent elektrovirksomhet vil kunne sette en mer nøyaktig pris etter kontroll/vurdering, noe som anbefales. Det kan derfor ikke utelukkes at kostnader ved utbedring kan bli høyere enn estimert.

Kostnadsestimatet gjelder ikke ferdigstilling av hele det elektriske anlegget i kjelleretasjen. Her vil det være påregnelig med ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 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.

Det er avvik:

- Brannslukningsapparat er over 10 år i hovedetasjen, mangler i kjeller.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ukjent Kjeller fremstår som uinnredet. Hvis kjelleren skal brukes

Tilstandsrapport

som oppholdsrom må brannslukningsapparat anskaffes.

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent Ikke alle er testet på befaringsdagen, men bør kontrolleres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent eksakt byggegrunn, mulig av stedlige masser. 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 fra byggeperioden. Ukjente løsninger under bakken. Det ble ikke registrert grunnmursplast og/eller isolasjon rundt grunnmur.

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

Det er ut fra innvendige observasjoner påvist indikasjoner på at dreneringen er utilstrekkelig og har i dag begrenset effekt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Dreneringen er fra byggeår og har ukjente løsninger under bakken. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut fra observasjoner påvist indikasjoner på at dreneringen er utilstrekkelig og har i dag begrenset effekt.

- Det er ikke registrert fuktsikring mot grunnmur rundt kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det bør foretas ytterligere undersøkelser. Men ut ifra observasjoner som er gjort inn- og utvendig må det kunne påregnes/forventes dreneringstiltak i nærmeste fremtid. Bruk av rom i underetasjen vil også kunne være avgjørende.



Tilstandsrapport



Forstøtningsmurer

Se punkt under "Utvendige trapper".

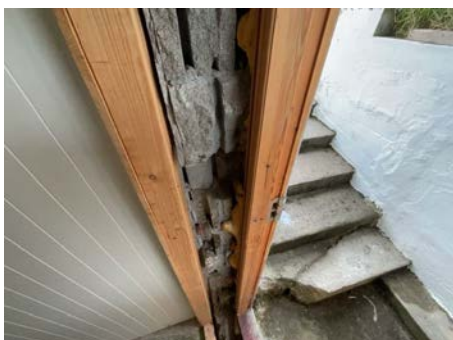
! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av pussede mur-/betongblokker.

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 stedvis tildekket med belegg, og derfor ikke tilgjengelig for kontroll etter sprekker.

Grunnmuren fremstår i påregnelig tilstand ut fra alder- og det ble ikke ble påvist indikasjon på vesentlige skjevheter, skader eller andre avvik som kan relateres på feil ved grunnmur og fundament.

Det gjøres oppmerksom på at det er kun synlige overflater på grunnmur og fundamenter som er kontrollert. Ytterligere kontroll krever oppgraving og riving inn- og utvendig.



! TG 2 Terrengforhold

Boligen står på nærmest flatt terreng, noe fast dekke med fall.

Boligen vurderes til å være plassert i område som kan være utsatt for flomfare iht. NVE sine oversiktskart.

NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Boligen vurderes til å være plassert i område med potensielt flomfare iht. NVE sine oversiktskart.

- Terreng rundt boligen er tilnærmet flatt og tilfredsstillende ikke dagens krav til fall forhold rundt byggverk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Tiltak vedr. flomfare er ikke prekært, men undertegnede ønsker likevel å gjøre kjøper oppmerksom på dette. For mer informasjon henvises det til NVE eller kommuneplan.

- For å tilfredsstillende dagens krav til terrengforhold rundt byggverk må det etableres fall vekk fra boligen. Men ny eier må selv vurdere om det er behov for terreng justeringer.

Dagens krav sier følgende:

"Terreng rundt byggverk skal planeres med fall utover minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m. Hvor terreng gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen, avskjæringsgrøfter o.l. Takvann må ledes bort i rør eller så langt bort fra byggverket at det ikke fører til fuktpåkjenning av bygningsdeler under terreng."



Tilstandsrapport



Da boligen selges som dødsbo er det usikkert/begrenset informasjon om det er nedgravd oljetank på eiendommen, men på befaringsdagen ble det registrert utvendig røropplegg (påfyllingsrør og luftesrør) inntil husvegg på veranda som indikerer at det kan være nedgravd oljetank. Det må foretas ytterligere undersøkelser.

Det henvises til Evje og Hornnes kommune for mer informasjon vedr. nedgravd oljetank.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Der er registrert utvendig røropplegg som indikerer at det kan være nedgravd oljetank på eiendommen og nødvendige tiltak kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det må foretas ytterligere undersøkelser. Hvis det er nedgravd oljetank på eiendommen må det påregnes fjerning av tank og røropplegg i grunn, og/eller tilfredsstillende sanering iht. kommunens pålegg.

Det henvises til Evje og Hornnes kommune for mer informasjon vedr. nedgravd oljetank.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Grunnen er lukket. Antar at utvendige vann- og avløpsrør er fra byggeår. Ukjent type og tilstand. Det kan ikke utelukkes at avløpsrør er av eldre støpejern eller betongrør. Rørløsninger er tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.

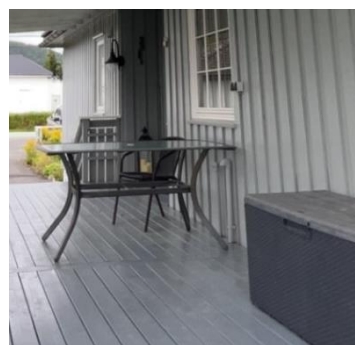
Det gjøres oppmerksom på at det er lagt opp til flere utvendige vannposter på utvendige husvegger. Dette er ikke frostsikkert og må tappes/tømmes på vinderstid/kalde perioder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det kan ikke utelukkes at utvendige vann/avløpsledninger er fra byggeår. Kombinasjonen av antatt alder- og materiale på utvendige vann- og avløpssystemet tilsier at man må regne med utskiftinger på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Tiltak er ikke prekært da V/A fungerer i dag, men på grunn av antatt høy alder vil det kunne være påregnelig med utskifting på sikt. Videre gjøres det oppmerksom på at skader kan plutselig oppstå på eldre anlegg.



Septiktank

Undertegnede er ikke gjort kjent med om det er nedgravd septiktank på eiendommen. TG settes ikke, kun til opplysning.

TG 2 Oljetank

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1995

Kommentar

Ifg. eiendomsverdi.no

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men noe vedlikeholds-/oppgraderingsbehov må likevel kunne forventes.

Beskrivelse

Frittstående garasje montert på støpt såle over ringmurer i lettklinker blokker. Bindingsverkkonstruksjon i tre. Ukjent isolering.

Stående grovskåret bordkledning. Valmet tak, teknet med betongtakstein som boligen for øvrig. Takrenner og nedløp av stål. Vinduer og ytterdør med karm/rammer i tre.

Innvendige overflater med malte gipsplater og malte himlingsplater i tak. Garasjen er skilt av med eget lager/verkstedrom.

Isolert garasjeport i stål med elektrisk portåpner. Garasjen har innlagt strøm med lys og kontakter.

På siden mot sør er det montert et drivhus inntil veggen. Ikke videre kontrollert, kun til info.

Kjøper må være oppmerksom på følgende:

- Ringmur er ikke pusset inn- og utvendig.
- Innfestingen av kledningsbord er stedvis trukket lengre inn i treverket enn anbefalt.
- Manglende musetetting i underkant av kledningen.
- Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt på takteking, renner, nedløp og beslag.
- Det ble ikke registrert lufting av takkonstruksjon. Ukjent hvordan luftingen er ivaretatt.
- Sprekker i betonggulv er påvist.
- Det anbefales ytterligere kontroll av drivhuset da dette ikke er kontrollert og har ukjent alder/tilstand.
- Det elektriske anlegget er ikke kontrollert av undertegnede. Det anbefales en utvidet el-kontroll av fagkyndig.

KONKLUSJON GARASJE:

Garasjen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden og fremstår i påregnelig. Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser ved garasjen utover den forventede slitasjen på grunnlag av alder og bruk, utenom nevnte punkter.

Det må kunne forventes videre vedlikehold av overflater inn- og utvendig, samt enkelte oppgraderinger, men ny eier må selv vurdere omfanget av dette.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

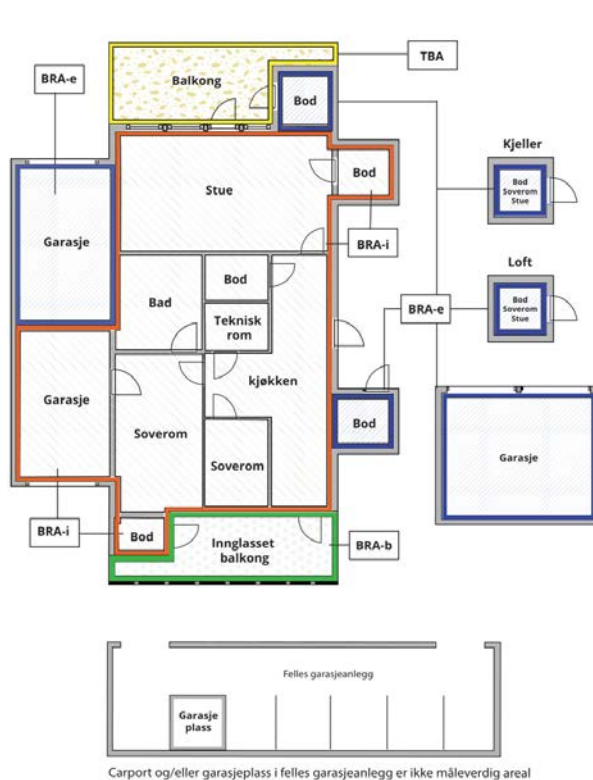
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	106			106	54
Kjeller		85		85	
SUM	106	85			54
SUM BRA	191				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang , Gang , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad/vaskerom , Bod , Kjøkken , Stue		
Kjeller		Uinnredet kjeller (flere rom)	

Kommentar

VEDR. AREALMÅLING:

- Veranda/balkong som ligger i tilknytning/inntil boligen er vurdert som Åpent areal (TBA). Andre opparbeidet områder er ikke målt opp, inngår ikke i mandat.
- Kjeller er vurdert som BRA-e da kjelleren fremstår som uinnredet/delvis innredet, har egen inngang og det er ikke innvendig trapp mellom etasjer.
- Det gjøres oppmerksom på at hvis/når kjelleren blir ferdig innredet, vil dette kunne påvirke BRA-i/e og det totale BRA.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

- Kjelleren fremstår som uinnredet/delvis innredet og har stedvis åpne konstruksjoner som gjør oppmålingen vanskelig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

KONTROLL AV TEGNINGER

Det er foretatt gjennomgang av tegninger og byggesak fra kommunen sendt via megler. Bruken av rom på befaringsdagen stemmer ikke helt overens med tegninger fra kommunenes byggesaksarkiv:

1. Etasje:

- Tegning viser Bad og WC rom, men WC rom fremstår i dag som en del av badet.
- Tegning viser trapp/trapperom ned til kjeller, men fremstår idag som en Bod og trapp er fjernet.

Kjeller:

- Kjelleren fremstår som delvis innredet/uinnredet og er ikke ferdigstilt. Tilsynelatende et påbegynt renoverings/oppussings prosjekt.

Det gjøres oppmerksom på at endring/ombygging av rom og/eller bruk av rom i kjeller kan kreve søknad om bruksendring. Omgjøring av S-rom til P-rom krever søknad/bruksendring.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: - Ifm. utskifting av varmtvannstank i 2024 - Utført av rørlegger, dokumentasjon er ikke fremvist.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: - Ikke avvik på befaringsdagen, men påse at godkjent rømningsvei blir ivaretatt ved evt. innredning av kjeller.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		50		50	
SUM		50			
SUM BRA	50				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje , Verksted/bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Tegning viser inntrukket hjørne mot sørøst med takoverbygg, men veggene er idag trukket helt ut med øvrige yttervegger.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	103	88
Garasje	0	50

Kommentar

Enebolig

- Veggtykkelse mellom S-ROM og P-ROM regnes som sekundærareal (S-ROM).

- Kjeller er vurdert som S-ROM da denne fremstår som uinnredet/delvis innredet.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.7.2024	Anders Westgård Hafslund	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4219 EVJE OG HORNNES	50	371		0	964.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Taubanegata 21							
Hjemmelshaver Knudsen Øyvind							

Siste hjemmelovergang

År
2006

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selger er et dødsbo og egenerklæring er derfor ikke utfylt.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.08.2024	Takst verktøy/nettside. (Dato for sist besøk/kontroll)	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	27.08.1973	Daterte tegninger fra kommunens byggesaksarkiv mottatt via megler.	Gjennomgått	3	Nei
Tegninger garasje	27.04.1995	Datert tegning fra kommunens byggesaksarkiv mottatt via megler.	Gjennomgått	1	Nei
Ordrebekreftelse	07.07.2024	Ordrebekreftelse er sendt. (Dato for utsendt e-post)	Gjennomgått	1	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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OZ1542>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Taubanegata 21, 4735 EVJE

19 Aug 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Taubanegata 21

Postadresse

Taubanegata 21

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?

Boligen er et Dødsbo etter min avdøde far. Han døde i juni 2023. Tillegg: Ser i vilkårene for forsikringen at husets m2 og opplysninger er feil. Det står bruttoareal 1m2, byggeår 1978, ingen rom under bakken, og at bygningen har skråtak. Dette stemmer ikke. Se rapport fra takstmann, regner med at han har opplyst om dette.

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Hovedselger

Nyjordet, Anita

Medselger

Knudsen, Emma Abrahamsen

Medselger

Knudsen, Emil Abrahamsen

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

Beskriv feilen og omfanget

På bad i hoved etasje har det tidligere blitt byttet til mindre vindu når bad ble oppgradert med "steam dusj kabinett". område der det tidligere vinduet var, ble det den gang ikke komplettert med flis. Manglende fliser komplettert juli 2024, men flisbord ble komplettert med hvite fliser.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

På bad i hoved etasje har det blitt komplettert med hvite fliser.

2.1.2 Årstall

2024

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Komplettert med fliser på eksisterende gipsvegg (der tidligere vindus åpning var større på venstre side for dagens vindu). Gips ble primet ca 4t før fliser ble satt med flislim og fuget 2dager senere.

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Tidligere eier/avdøde har påbegynt renovasjon / oppussing av kjeller som har pågått over flere år. I denne forbindelse ble varmtvannsbereder flyttet midlertidig til rom uten sluk der det oppstod drypp lekkasje som medførte vann oppsug i nedre del av tilstøtende vegger/rom Dette er meldt inn som en forsikringsskade og ny bereder ble installert juli 2024 i tillegg ble det montert tilbakeslags ventil og ekspansjonskar ihht. nye tekniske krav i kommunen. Ny bereder er fortsatt plassert i samme rom (i påvente av ferdig stillelse av bad), men nå med provisorisk avløp på sikkerhets ventil ført frem til sluk. Det er ukjent når øvrige tømmer arbeider er påbegynt og om det har vært noen tegn til fuktighet i kjeller.

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

Beskriv feilen og omfanget

Kjøkken hovedetasje vegg bak kjøleskap, koblingsboks mangler lokk og tilstøtende plate kledning

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tidligere frost skade vannrør utekran utbedret 20.04.2023 inkludert omlegging av div rør

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

2023

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte



13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ragnar Aas, Evje

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

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Vet ikke om det er eller har vært tank og eller er fjernet, eller om det har vært sanert.
Ser utvendig rør anlegg til høyre for ytterdør usikker på hva dette er.

15 **Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmelegg 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 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
 Ja Nei
- 26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**
 Ja Nei Vet ikke
- 27 **Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
Ikke relevant for denne boligen.
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93812188

Egenerklæringsskjema

Name Date
Knudsen, Emil Abrahamsen **2024-08-19**

Identification

 Knudsen, Emil
Abrahamsen

Name Date
Knudsen, Emma Abrahamsen **2024-08-20**

Identification

 Knudsen, Emma
Abrahamsen

Name Date
Nyjordet, Anita **2024-08-19**

Identification

 Nyjordet, Anita



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Knudsen, Emil Abrahamsen	19/08-2024	BANKID
Knudsen, Emma Abrahamsen	15:54:31	BANKID
Nyjordet, Anita	20/08-2024	BANKID
	03:54:23	
	19/08-2024	
	15:18:23	

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.

1. **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: _____
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **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.
4. **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.
5. **Baderomsinnredning,** badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd 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.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **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 vegglader/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 løsnere- og tilbehørslisten kommenteres under:

Øvrige møbler kan medfølge mot avtale vederlag.

Veggmontert trommel til vannslange medfølger ikke

Materiell til oppussing nede : parkett, baderoms ting, dør-/steam, baderomsinnredning, mm kan medfølge mot avtale vederlag.

Øvrige hvtverer kan medfølge mot vederlag

OSLO 18.08.2024

Sted/dato

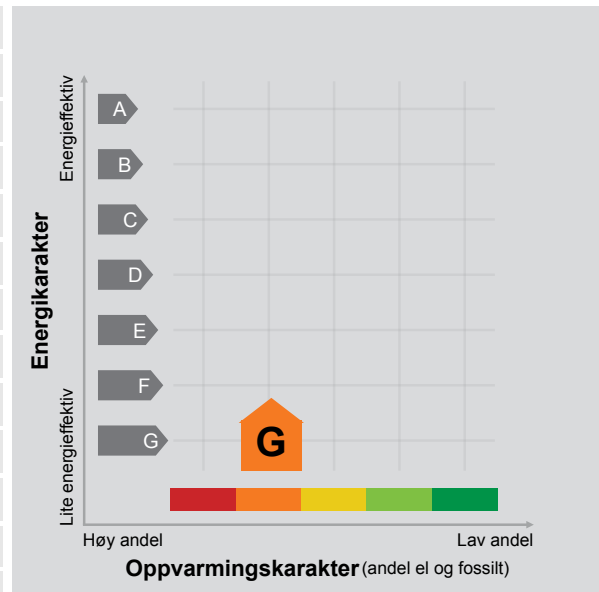
Anita Nyjerdet

Selgers signatur

Selgers signatur

ENERGIATTEST

Adresse	Taubanegata 21
Postnummer	4735
Sted	EVJE
Kommunenavn	Evje og Hornes
Gårdsnummer	50
Bruksnummer	371
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	167793487
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-6605
Dato	09.08.2024



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)

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Luft kort og effektivt**

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

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima 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	1978
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	191
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Taubanegata 21
Postnummer: 4735
Sted: EVJE
Kommune: Evje og Hornnes
Bolignummer: H0101
Dato: 09.08.2024 10:08:25
Energimerkenummer: Energiattest-2024-6605

Kommunennummer: 4219
Gårdsnummer: 50
Bruksnummer: 371
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 167793487

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: 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 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: 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 20: Etterisolering av yttervegg

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

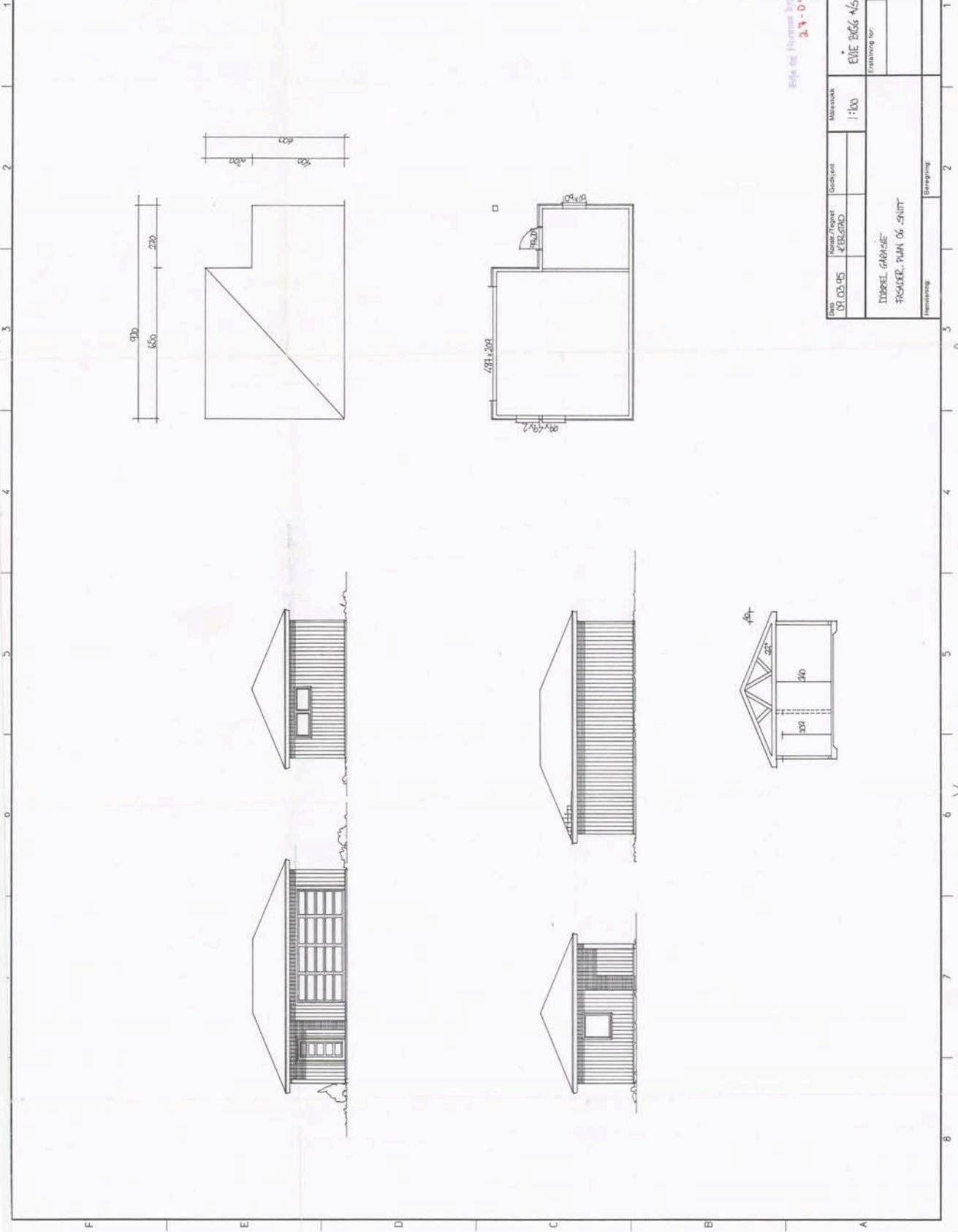
Tiltak 21: Montering tetningslister

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 på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

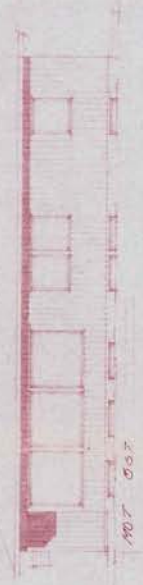
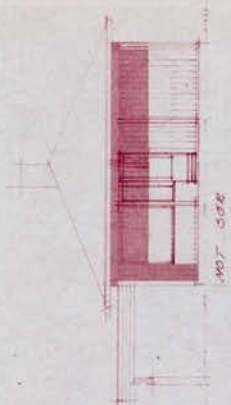
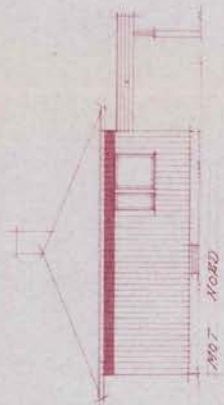
I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetser 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 slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



Byrå og Husmann Byrådsrådgivning
 37-04-95
 RBT

Plan	01.03.95	Byrådsrådgivning	Godkendt	Målestok	1:100	EJE BGG 4/S
Titel	DUBBEL GARAGE			Etablering for:		Etablering af:
FRASKER PLAN OG SNIT				Hensning		Bilagning

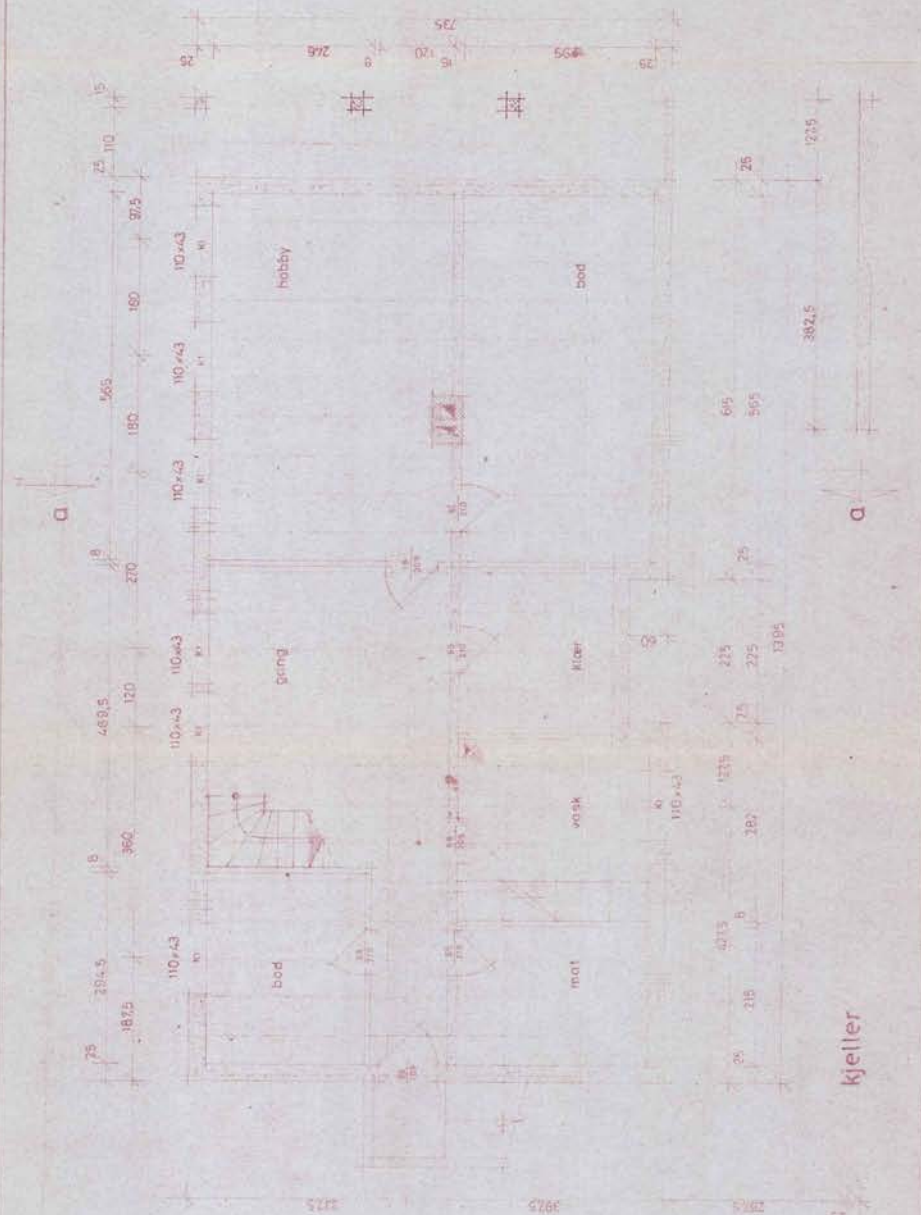
5



12/73
Ege og Høivang, Høivangsgård
23-9-73
S. 1

REGISTRUM	REG. NR. 46
BYGGER	1:100 203 410
BYGGENOMMENS	6. 8. 75
ERIKSSON GÅRD, ENE OG STØRRE FASADER SUPERKONSTRUKSJON	
BYGGERENS FORRETTIGHET BYGGERENS FORRETTIGHET	

5

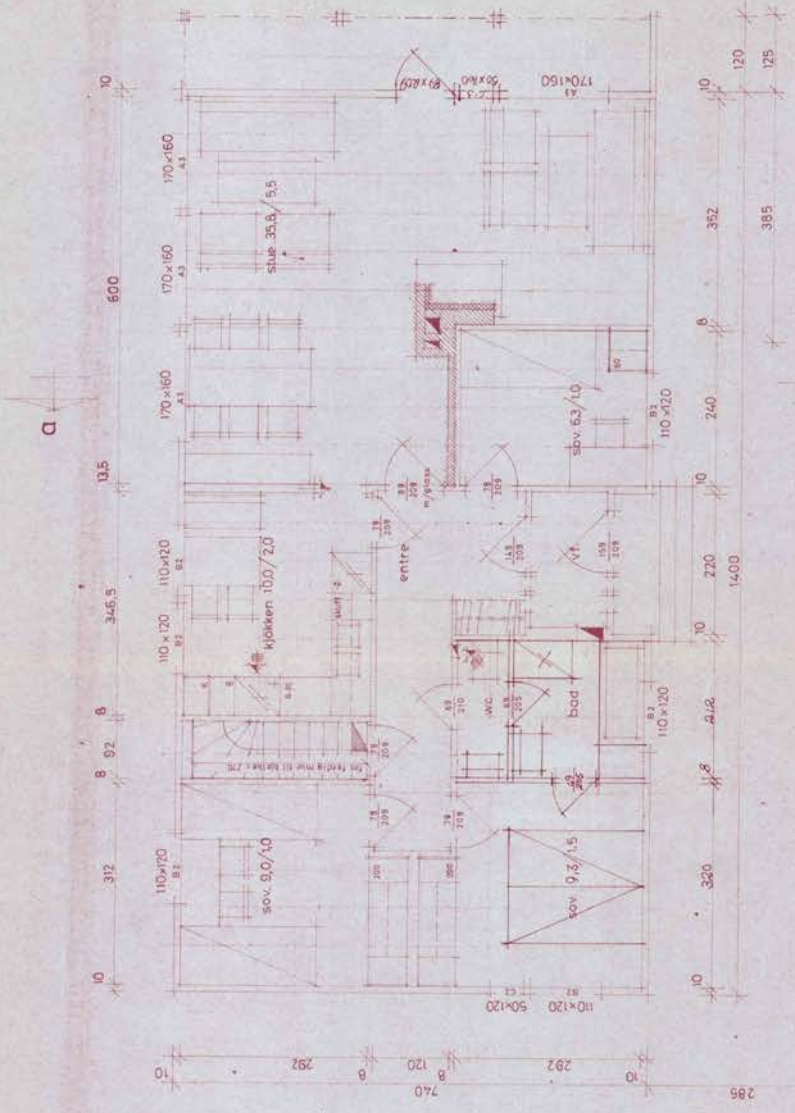


11/73
 Eye og Hornes bygningsråd
 27.9.73
 S.4

NB ALEKOSHI AS
 FISKOLPÅSTRETTEN 12
 0501 HORNES
 VÅRINTELEFON 14 65 55
 TELEGRAMM NR. 146 201
 TELEPOST NR. 146 201
 TELEFAX NR. 146 201

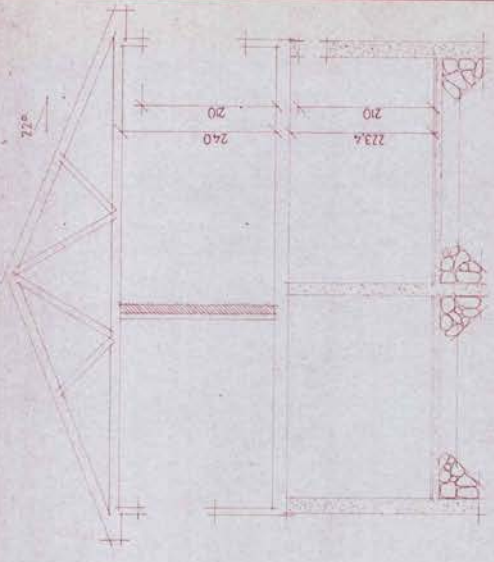
PLAN
SUPERKONSTRUKSJON
 1. 1. 90 203 MK
 68.83
 1.

5



1. etasje 95 m²

snitt a-a



19/73
Eter og Hattens Inngangsdør
23 - 8.73

ALLE DRIBESUTSÆTTINGAR OG ISHALLAR
FRISAT I FORVINGEN I TILFELLES TILKØYSKINGJØRER
VANNTOG-ACCESORIER, SLETTED OG STØTTE
OPPHANGT I SAMMEREI, SÅ SOM ISØTTE

PROJEKTLEDER: HUNJØR
BYGGESTYRETTET
ERIK JOHN STORVÅG
GRØNN, LINJE OG THØNES
PLAN OG SNITT
1:50 203 MK
6-8-73
45
2.

Utskrift frå Evje og Hornnes bygningsråds protokoll.

Evje og Hornnes bygningsråd hadde møte på kommuneingeniørkontoret mandag 27. august 1973 kl. 18.⁰⁰.

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

Distriktslækjar Ra og komm. ing. Abel Liland var og tilstades.

Sak 171/73:

Byggjemelding frå Frithjof Strømme, Åseral om oppføring av bustadhus i ein etasje på Grenjå, Evje.

Grunnflate av huset er 95 m².

Framlagt: 2 stk. byggjemeldingar, 3 sett teikningar, 2 stk. situasjonskart, 1 stk. melding til forsyningsnemda, nabovarsel til Hauan og Lidtveit dagsett 21/8-73 og skriv av 8/8-73 frå Superhus, samt protest frå Anna Hauan av 24/8-73.

Framsida av huset skal venda mot Anna Hauan sin eigedom. Altså stikk motsatt av nabohusa.

Byggingssjefen tykkjer ikkje om at framsida er motsatt av det den er på dei andre husa.

Plaseringa tykkjer byggingssjefen heller ikkje om. Det blir lite med hage på framsida, og lang veg for snøbroyting.

Anna Hauan har lagt inn protest dagsett 24/8-73 på at det blir bygd på denne tomta. Det gikk fram av reg. plan som låg føre då ho kjøpte si tomt av kommunen at det ikkje var plass til fleire hus der.

Ho protesterar også på at det planlagte hus skal venda framsida mot hennes hus. Vidare ynskjer ho at huset blir trekt så langt mot sør som mulig på tomta.

Vedtak med 3 mot 2 stemmer:

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.

Mindretalet vil ha snudd huset 180° og speilvendt det.

Rett utskrift:

Evje 29/8 1973

Syvonne Voigt
Syvonne Voigt

Orientering for småhusbygger sendt 29/8-73
Opplysningsvesenetsvesen sendt 29/8-73, Fotostatkopi sendt Anna Hauan 29/8-73
og melding sendt forsyningsnemda 29/8-73 Skjemmer for tilkopling til vannverk og brakk sendt 29/8-73

195/73

SÆRUTSKRIFT

av møtebok for Evje og Hornnes kommune.

År 1973 den 18. oktober holdt formannskapet møte

Sak nr.

204. PROTEST I BYGNINGSSAK.

Fr. Anna Hauan har etter mottatt nabovarsel frå Fritjof Strømme om oppføring av bustad på nabotomta protestert mot dette, og kravd saka lagt fram for formannskapet og fylkesmannen. Bygningsrådet godkjendte byggeplanen i sak 171/73, og behandla i sak 195/73 A. Hauans protest på dette vedtak, men fleirtalet fann ikkje grunn til å endre byggeplanen.

Samrøystes vedtak:

Formannskapet tilrår at klagen frå Anna Hauan blir tatt til følge så langt, at det planlagte bustadhus til F. Strømme blir å snu 180°, i samsvar med bygningsrådets mindretal.

Rett utskrift:

O. Uleberg
O. Uleberg
form.sk.sekr.

Evje og Hornnes kommune

Teknisk kontor
4660 Evje

STYRE/RÅD/UTVALG:
Bygningsrådet

MØTESTED:
Møterommet

MØTEDATO:
16.05.95

Saksbehandler: JO DRIVDAL Saksbeh.dato:

26.04.95

Ark.: 510 Rnr.: 312/95 Gnr. 50 Bnr. 371

By-50/95

BYGGEMELDING, GARASJE

Henvendelse fra: HARLAD BIRKELAND

Datert: Mottatt: 25.04.95

DELEGASJONSSAK, § 93

Søker/byggherre:

Harald Birkeland, Taubanegata 21, 4660 Evje

Ansvarshavende:

Nils Egil Liestøl, 4660 Evje

Grunnflate:

49 m²

Fremlagt:

- * Søknad om byggetillatelse datert: 25.04.95
- * Søknad om ansvarsrett datert: 26.04.95
- * Kopi av nabovarsel datert: 25.04.95
- * Situasjonsplan 1:500
- * Kartutsnitt 1:1000 ØK
- * Tegning; plan, snitt og fasade

Generelt:

Søknaden gjelder oppføring av garasje ved bolig på Grenjå.

Bygget er tenkt plassert 1,5 meter fra nabogrense og 3,0 meter fra vegkanten.

Berørte naboer/gjenboere er varslet uten at det innen tidsfristens utløp er innkommet merknader.

Vedtak:

I medhold til delegert fullmakt gitt i K-sak 52/91, godkjenner bygningssjefen søknaden på følgende vilkår:

- * Teknisk kontor skal godkjenne byggets plassering før arbeidet starter opp.
Jfr. kap. 14:3 i byggeforskriftene.
- * Kommunen fraskriver seg ethvert ansvar for skader som måtte påføres bygget som følge av vegvedlikehold.

- * Det må innhentes gravetillatelse fra aktuelle etater, Televerk - Kraftverk før arbeidet starter opp.
- * Byggemeldingsgebyr kr 546,- betales til komm.kass. i Evje og Hornnes kommune.
Jfr. § 109 i plan- og bygningsloven.
Bankgiro vil bli tilsendt.

Klageadgang:

Se vedlegg.

Melding sendt:

Harald Birkeland
Nils Egil Liestøl

Eyje og Hornnes bygningsråd

4660 Bouje

Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak

(Forvaltningsloven § 27 tredje ledd)

Mottaker (navn og adresse)

Dato

Klageinstans

27 / 04.95

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage over vedtak De har fått underretning om.

Klagerett

De har rett til å klage over vedtaket.

Hvem kan De klage til

Klagen skal først sendes til avsenderen av denne meldingen. Dersom dette organet ikke endrer vedtaket som følge av klagen, vil den bli sendt videre til klageinstansen for avgjørelse. Dersom vedtaket er truffet av kommunale eller fylkeskommunale organ, er klageinstansen kommunestyret eller fylkestinget, eller det organ disse har bestemt. Dersom vedtaket er truffet av kommune- styret eller fylkestinget, er klageinstansen kommunaldepartementet eller det organ det har gitt myndighet til.

Fristen til å klage

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom fram. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristen løper ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bes De oppgi når denne meldingen kom fram. Dersom klagen blir sendt for sent, er det adgang til å se bort fra den. Om De har særlig grunn til det, kan De likevel søke om å få forlenget klagefristen. De bør da i tilfelle nevne grunnen til forsinkelsen.

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom De ikke allerede har fått begrunnelse for vedtaket, kan De sette fram krav om å få det. Slikt krav må settes fram i løpet av klagefristen. Klagefristen blir i så fall avbrutt, og ny frist begynner å løpe fra det tidspunkt De mottar begrunnelsen.

Klagens innhold

Klagen skal nevne det vedtak det klages over, og den eller de endringer som ønskes. De bør også nevne Deres begrunnelse for å klage og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen. Klagen må undertegnes.

Utsetting av vedtaket

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De har imidlertid adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort.

Rett til å se sakens dokumenter og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. De må i tilfelle vende Dem til det forvaltningsorgan som har sendt denne meldingen. Der kan De også få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten ved klage og om reglene for saksbehandlingen ellers.

Kostnader ved klagesaken

De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fritt rettsråd. Her gjelder imidlertid normalt visse inntekts- og formuegrenser. Fylkesmannens kontor eller vedkommende advokat kan gi nærmere veiledning. Det er også særskilt adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f.eks til advokatbistand. Men normalt er det et vilkår at det organ som har truffet det første vedtaket, har gjort en feil slik at det blir endret. Klageinstansen vil om nødvendig orientere Dem om retten til å kreve slik dekning for sakskostnader.

Klage til Sivilombudsmannen

Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen) har ikke adgang til å behandle saker som er avgjort av Kongen i statsråd. Dersom De nå får Deres klage avgjort i statsråd fordi Kongen er klageinstans, kan De derfor ikke senere bringe saken inn for Sivilombudsmannen.

Særlige opplysninger

Utskrift frå Evje og Hornes bygningsråds protokoll.

Evje og Hornes bygningsråd hadde møte på kommuneingeniørkontoret mandag 24. sept. 1973/kl. 18⁰⁰.

Tilstades var: Formann Gunnar W. Kallhovd, varaformann Bernhard Eide, Ellinor Berget, Gunnar Dovland og Olef Åstrand.

Komm.ing. var og tilstades.

Sak 195/73:

I skriv av 31/8-73 påklager Anna Hauva avgjera som bygningsrådet har tatt i bygningsråds sak 171/73 - Bustedhus til Frithjof Strømme - og vil ha søka vidare til formannskap og fylkesmann. Fotostatkopi av skrivet av 31/8 er tidlegare sendt bygningsrådets medlemmer.

Vedtaks:

Byggesak 171/73.

Angående protest 24/8 og 31/8 finn ikkje fleirtalet - 3 stk. - av bygningsrådet å ta dette til følge.

Grunden er at utsikten er nye finere som huset no skal stå, samt at bygget er forsøve på tomte i forhold til Anna Hauva sitt hus med ca. 10.40 m.

Retts utskrift:

Evje 5/10 1973

Synneve Voigt
Synneve Voigt

Gjennompart sendt til Anna Hauva og Frithjof Strømme 5/10-73

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	GRENJÅ 6 D	Beregnet areal	964.6
Etablert dato	17.10.1973	Historisk oppgitt areal	990
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
Kvalitetshøving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	23.10.2020 12.11.2020	20/455		50/101, 50/223, 50/226, 50/272, 50/371, 50/372, 50/473
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	23.10.2020 12.11.2020	20/455	Tinglyst 12.11.2020	50/473 (-598,8), 50/638 (598,7) 50/101, 50/223, 50/226, 50/272, 50/371, 50/372
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	50/371
Skylddeling Skylddeling	17.10.1973			50/34 (-990000), 50/371 (990000)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6494477.99	430647.66	0	Ja	964.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KNUDSEN ØYVIND F240741*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Taubanegata 21

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	167793487		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	19248968		Garasjeuthus annekst til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	31.12.1995

1: Bygning 167793487: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		14.09.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Taubanegata 21	H0101	50/371	0	0	0	0	

Etasjer

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

2: Bygning 19248968: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 31.12.1995

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	49
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	49
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	16.05.1995	07.08.1995
Igangsettingstillatelse	16.05.1995	19.08.1999
Tatt i bruk	31.12.1995	19.08.1999

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	50/371	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	49	49	0	0	0



Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

Utskriftsdato: 26.06.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Evje og Hornnes kommune

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	371	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Taubanegata 21, 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	6 726,88 kr
Feiing	481,25 kr
Renovasjon	4 010,00 kr
Vann	3 995,88 kr
Sum	15 214,01 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnem.gebyr vann	1 stk	2 190,00 kr	1/1	0 %	2 190,00 kr	1 095,00 kr
Å konto vann	95 m3	19,69 kr	1/1	0 %	1 870,31 kr	935,15 kr
Abonnem.gebyr avløp	1 stk	4 230,00 kr	1/1	0 %	4 230,00 kr	2 115,00 kr
Å konto avløp	95 m3	34,31 kr	1/1	0 %	3 259,69 kr	1 629,85 kr
Std Renovasjon	1 stk	4 010,00 kr	1/1	0 %	4 010,00 kr	2 005,00 kr
Feiing/Tilsyn 2024	1 stk	453,00 kr	1/1	0 %	453,00 kr	0,00 kr
				Sum	16 013,00 kr	7 780,00 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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: 26.06.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Evje og Hornnes kommune

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	371	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Taubanegata 21, 4735 EVJE								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
64161754	2454	16.11.2023	Stipulert forbruk	101

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: 26.06.2024

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Evje og Hornnes kommune

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	371	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	68241507	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	167793487	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Taubanegata 21, 4735 EVJE

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	2	0	0	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
12.12.2022	Branntilsyn	15.08.2022	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Bruksenhet
Beskrivelse	Utgått pulverapparat

Informasjon for bruksenhetId 68241507

BruksenhetId	68222817	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	19248968	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 68222817.

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.



**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 byggegrenser, 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 byggegrensen. 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 Sjøppelspann, 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 beholde sin originale utforming. Løse, utenpåliggende vindussprosser og tilsvarende falske løsninger tillates ikke.

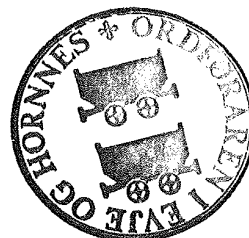
14. FELLES ADKOMST, FA1 - FA9

- 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.

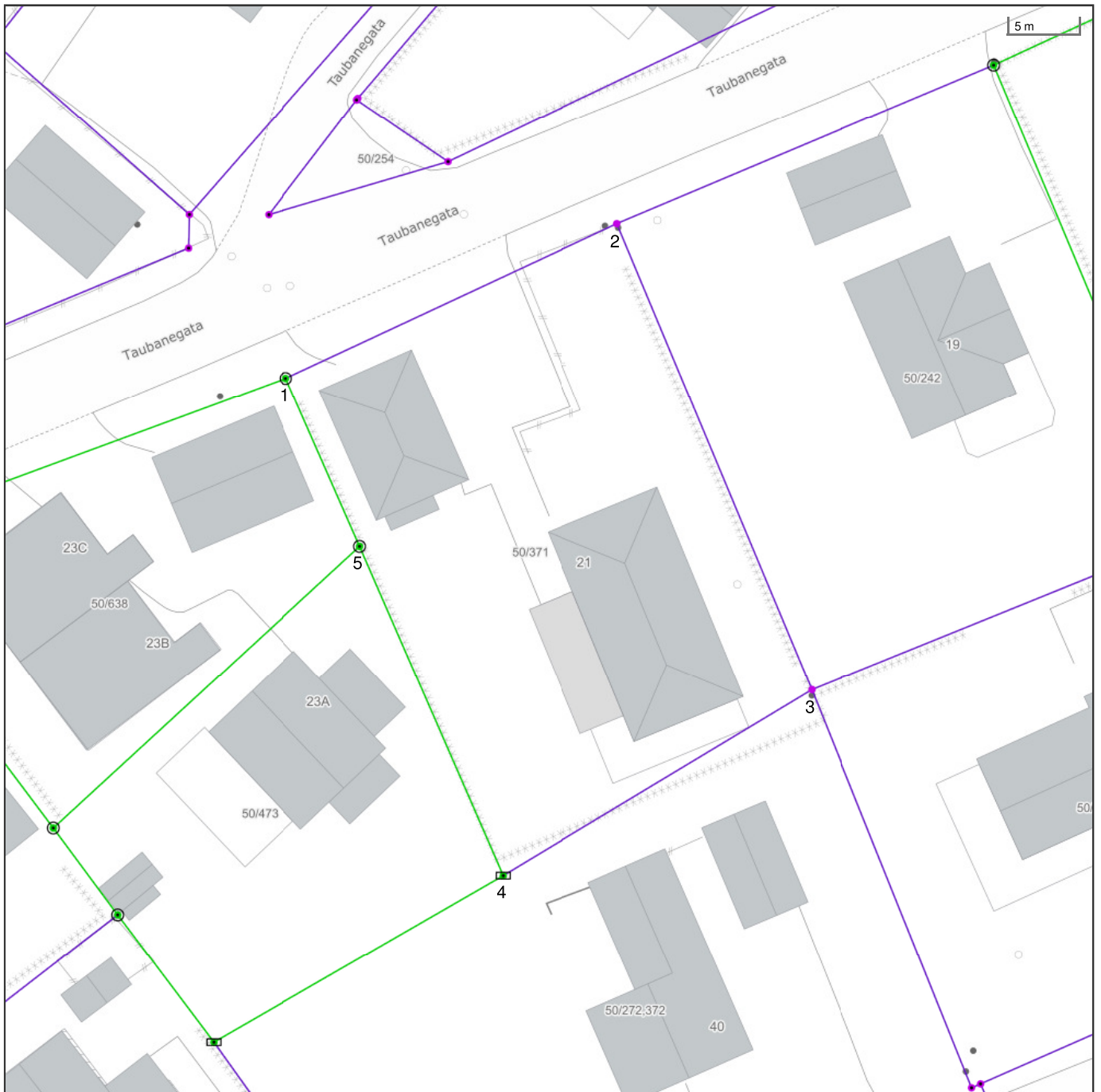
Arendal, 26.01.94
Arendal, 14.02.94
Arendal, 16.02.94

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

Svein Tallaksen



Eiendomskart for eiendom 4219 - 50/371//



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 - hjelpепunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	964,60 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6494477,99	Øst 430647,66

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6494489,39	430628,81	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,11	
2	6494500	430652,68	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	26,12	
3	6494466,49	430666,01	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	36,06	
4	6494453,63	430643,71	10 cm	Jord (JO)	Rør (54)	25,74	
5	6494477,3	430633,88	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,63	



Grunnkart

Eiendom: 50/371
Adresse: Taubanegata 21
Dato: 26.06.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Vje og Hornnes kommune

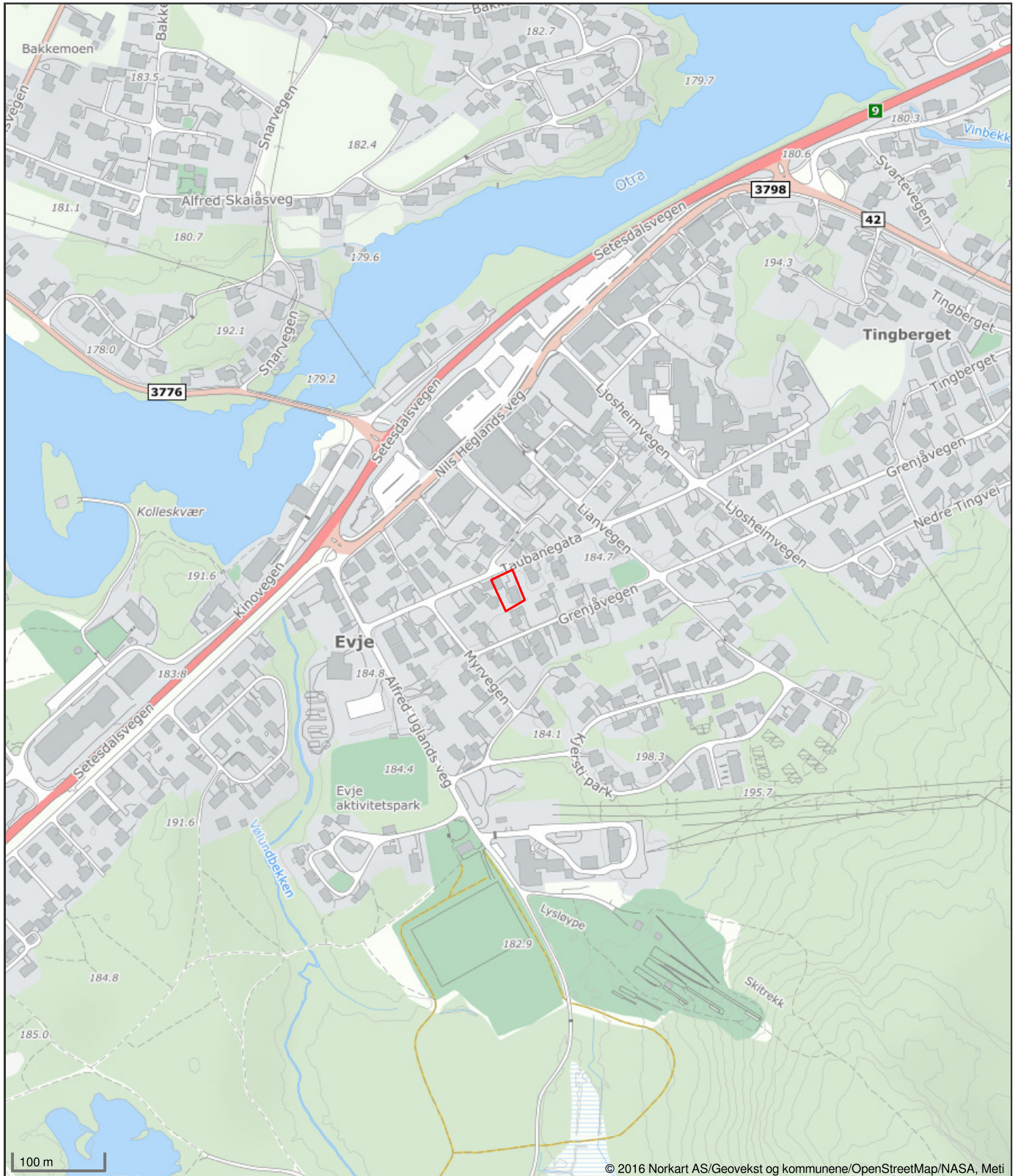


©Norkart 2024

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.



Oversiktskart for eiendom 4219 - 50/3711//



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



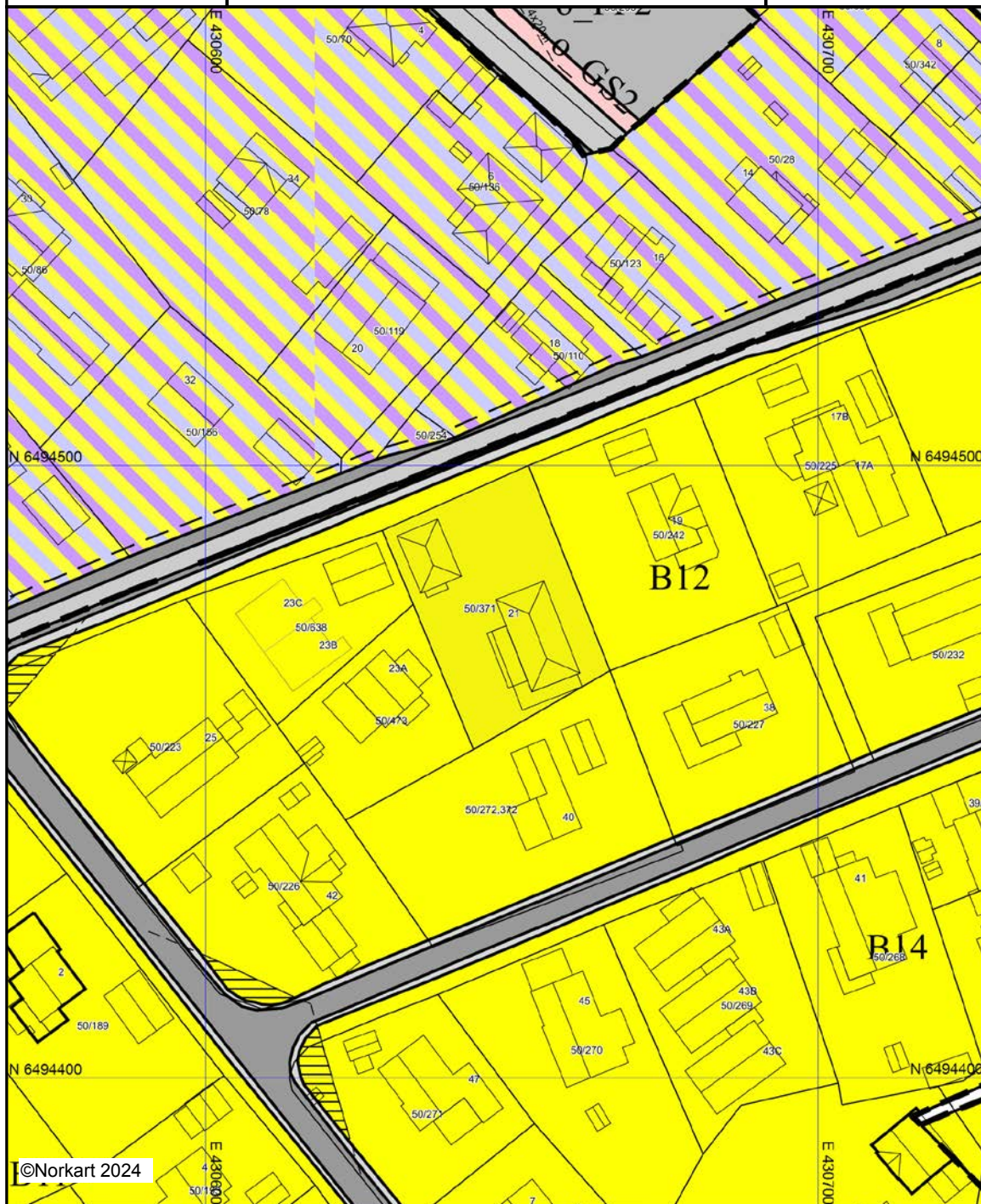
Reguleringsplankart



Eiendom: 50/371
Adresse: Taubanegata 21
Utskriftsdato: 26.06.2024
Målestokk: 1:1000

UTM-32

vje og Hornnes kommune



©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

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2)
Område for bustader med tilhøyrande anlegg

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 1)

Kjøreveg
Anna veggrunn
Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 1)
Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt
Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 § 1)

Sentrumsformål
Andre kommunaltekniske anlegg
Anna uteopphaldsareal
Bustad/forretning/kontor
Forretning/kontor

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

Veg
Fortau
Gang-/sykkelveg
Gangveg/gangareal/gågate
Annan veggrunn - tekniske anlegg
Annan veggrunn - grøntareal
Parkeringsplassar

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vass
Friluftsområde

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12)

Sikringsone - Frisikt
Støysone - Raud sone etter rundskriv T-1442
Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

Sikringssonегrense
Støysonegrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

Regulerings- og utbyggingsplanområde

Planen si avgrensing
Formålsgrense
Regulert tomtegrense
Byggjegrænse
Planlagt busebnad
Bygningar som inngår i planen
Bygningar som skal fjernast
Regulert senterlinje
Frisiktslinje
Regulert parkeringsfelt

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift plantilbehør



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 tilrettelegge 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 garasjeplass 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 støysonekart 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 gruen.

§ 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 tilfredsstillende 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 friluftsinnteressene 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 friluftsinnteressene 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 foretting av eksisterende hyttefelt, skal det samtidig skisseres for oppgradering av gamle hytter til full VA – løsning. Der dette ikke er praktisk gjennomførbart, vil ikke foretting 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, edelløvsskog
VV00000883	Røyrtveit	Naturreservat	Furuskog
VV00003278	Dåsvassdalen	Naturreservat	Edelløvsskog
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.

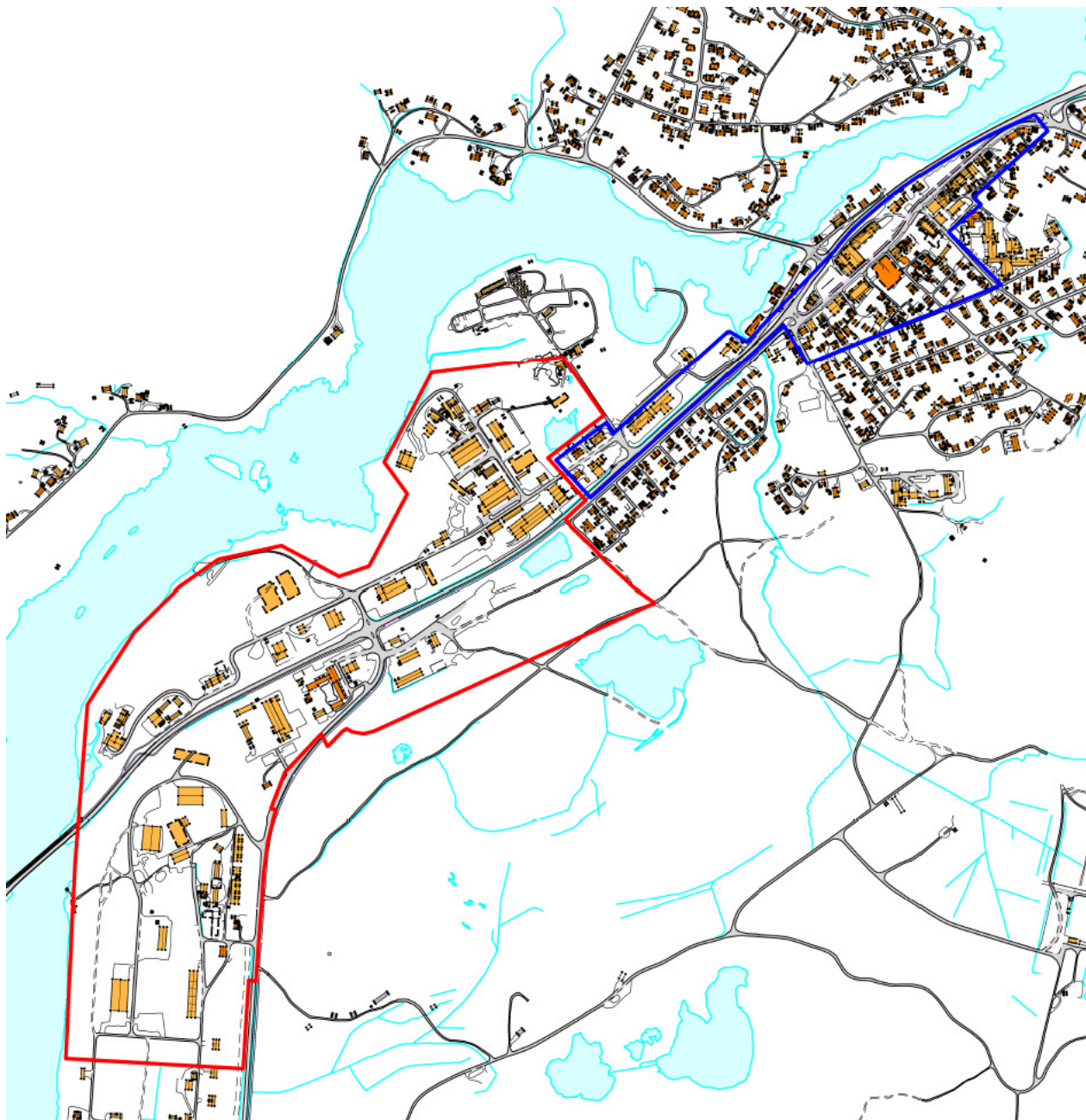
Det skal ikke planlegges inngrep som fører til en reduksjon av INON-områdene. Det kan gjøres unntak for nødvendige tiltak i forbindelse med skogsdrift.

§ 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 oppjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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



Rett skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter 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:

Taubanegata 21, 4735 EVJE

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

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

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

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

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

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

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

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