EVJE

TINGBERGET 2, 4735 EVJE

Flott og solrik leilighet på Evje | Terrasse og pent opparbeidet hage | Sentrumsnær beliggenhet





Prisantydning: 1 790 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Preben Rasmussen i Exbo Eiendomsmegling har gleden av å presentere Tingberget 2!

Her får du en trivelig og lettstelt leilighet med attraktiv beliggenhet i et etablert og rolig boligområde like ved Evje sentrum. Leiligheten har en praktisk planløsning med entré, stue/kjøkken, bad og to soverom. Fra boligen har du tilgang til terrasse og en pent opparbeidet hage med gode solforhold, perfekt for hyggelige dager utendørs.

Det er kun ca. fem minutters gange til Evje sentrum med dagligvarebutikker, bakeri, apotek, bank og øvrige servicetilbud. Skole, barnehage og idrettsanlegg ligger ca. 1 km unna. I nærområdet finner du også felles lekeplass, flotte turområder og Otra med flere fine badeplasser.

Velkommen til visning - Husk påmelding!

Adresse	Tingberget 2
Prisantydning	1 790 000,- + omk.
Omkostning	56 685,-
Totalpris	1 846 685,-
Felleskostnader	Kr 650,-
BRA-i/BRA Total	66/68 kvm
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2005
Tomt	725.4 kvm
Soverom	2

Kontaktperson i Exbo



Preben Molde Rasmussen
Eiendomsmegler
Telefon: 915 69 841
Mail: pr@exbo.no

INNHOLD







4 Salgsoppgave

23 Egenerklæring

28 Tilstandsrapport

88 Energiattest

94 Nabolagsprofil

100 Boligkjøperforsikring

102 Budskjema

Exbo Kristiansand avd. Markens
Markens gate 3B
4610 KRISTIANSAND S
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

OM BOLIGEN

Areal
BRA - i: 66 kvm
BRA - e: 2 kvm
BRA totalt: 68 kvm
TBA: 24 kvm

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 66 kvm.
BRA-e: 2 kvm.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
24 kvm

Fellesarealer og rettigheter til bruk
725,4 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Arealene er oppmålt og beregnet etter NS 3940:2023, med inndeling i BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Arealmålingen er utført på stedet med utgangspunkt i tilgjengelige og målbare bygningsdeler. Arealene er beregnet etter gjeldende måleregler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Oppgitte arealer gjelder forholdene på måletidspunktet. Skjulte konstruksjoner og veggtykkelser som ikke har vært tilgjengelige for direkte måling, er vurdert ut fra tilgjengelig grunnlag.

Arealopplysningene er ikke en bekreftelse på at samtlige rom eller arealer er godkjent for den aktuelle bruken. Eventuelle forhold knyttet til godkjent bruk omtales særskilt under lovlighetsforhold.

Areal er målt med laser, avvik kan forekomme.

Tomtetype
Festet

Tomtestørrelse
725.4 kvm

Tomtebeskrivelse
Eiendommen ligger på en festet fellestomt på ca. 725,4 m² . Tomten er pent opparbeidet med plen, hekk og terrasse. Det foreligger ingen skriftlig avtale om fordeling eller bruk av utearealene mellom seksjonene. Utearealene er fellesareal, og den enkelte seksjon har ikke dokumentert eksklusiv bruksrett til bestemte deler av tomten.

Grunneier: ANNA MATHILDE GALTELAND.
Festeavgift: 3822,- pr år. Årlig regulering. Neste regulering er 01.01.2027.

Årlig festeavgift
Kr 3 822

Beliggenhet
En attraktiv og sentral beliggenhet i et etablert og rolig boligområde like ved Evje sentrum. Her bor du med kort gangavstand til sentrum, hvor du finner et godt utvalg av servicetilbud og fasiliteter, herunder dagligvarebutikker, bakeri, apotek, bank og øvrige butikker.

Det er ca. 1 km til skole, barnehage og idrettsanlegg, med gode muligheter for en aktiv hverdag for både store og små. I nærområdet finnes også en felles lekeplass som gir gode muligheter for lek og sosialt.

Adkomst
Se kart i finn-annonsen eller kontakt megler for detaljert veibeskrivelse. Det vil bli godt skiltet med EXBO-visningsskilt ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig
Erlend Torsøe Karlsen

Type takst
Tilstandsrapport

Selger
Theodor Simonstad Knutsen
Caroline Almås

Innhold
Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder entré, bad/vaskerom, 2 soverom, kjøkken/stue og bod.

Tegningene samsvarer med godkjente byggetegninger.

Standard
Se tilstandsrapport i salgsoppgaven

Innbo og løsøre
Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen, under forutsetning av at dette var på eiendommen ved besiktigelse, og at ikke annet er avtalt mellom partene.

Hvitevarer
Alle integrerte hvitevarer (herunder eventuell oppvaskmaskin om det står i boligen på visningstidspunkt) på kjøkken følger med i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke dersom ikke det blir avtalt. Medfølgende hvitevarer følger i den stand de er på visning og gir ikke reklamasjonsgrunnlag.

Parkering
Parkering på felles oppstillingsplass på sameiets tomt.

Polisenummer
SP7853090

Radonmåling
Fra 1. januar 2014 er det krav om at radonnivået måles i utleieboliger. Det er ikke foretatt radonmåling av denne boligen. Hvis kjøper ønsker å leie ut, blir det kjøpers ansvar å gjennomføre måling og foreta eventuelle utbedringer som følge av resultatet av målingen.

Diverse
Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport/tilstandsrapport , samt selgers egenerklæring.

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegningene som ligger vedlagt prospektet er skissetegninger utarbeidet av Exbo og viser hvordan boligen er benyttet i dag. Tegningene er ikke målsatt eller juridisk bindende men kun ment som veiledende interiørtegninger.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

ENERGI
Oppvarming
Oppvarmingskilder: Elektrisk, varmepumpe, varmekabler på bad og i hall samt peisovn.
Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved framvisning medfølger i handelen.
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Info strømforbruk
Selger har ikke tegnet abonnement med Norgespris på strøm.

Energikarakter
C

ØKONOMI
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 1 790 000

Kommunale avgifter
Kr 20 855

Kommunale avgifter år
2026

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter varierer etter blant annet vann- og avløpsforbruk. Ifølge opplysninger fra Evje og Hornnes kommune er det beregnet kommunale gebyrer på kr 20 885,07 for 2026. Kommunen opplyser at faktisk forbruk og kostnader kan variere.
Evje og Hornnes 2026
Vann: kr. 2 649,60,- + forbruk i følge vannmåler kr. 24,79 pr. m3
Avløp: kr. 4 918,55,- + forbruk i følge vannmåler kr. 41,72 pr. m3
Kommunale avgifter inkluderer renovasjon og feiegebyr.

Formuesverdi primær
Kr 520 474

Formuesverdi primær år
2024

Formuesverdi sekundær
Kr 2 081 897

Formuesverdi sekundær år
2024

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.
For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Tilbud lånefinansiering
Exbo er delvis eiet av Flekkefjord Sparebank! Dette skal du som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbos målsetning er at vi skal ha de mest fornøyde kundene på Sørlandet! La oss sammen se på totalbildet ved kjøp og finansiering av eiendom!

BOENHETEN
Eierbrøk
78/386

Felleskostnader inkluderer
Byggforsikring

Felleskostnader pr. mnd
Kr 650

SAMEIET
Sameienavn
Tingberget 2,4,6,8

Organisasjonsnummer
938181284

Om sameiet
Opplysninger fra styreleder:
Det finnes ingen årsregnskap/budsjett/årberetning, eneste utgiften er forsikring
Vi har enda ikke hatt årsmøte, da eierseksjonssameiet ikke har eksistert et helt år.
Av den grunn finnes det heller ikke vedtekter / husordensregler.
Eierseksjonssameiet har ikke lån.

FORRETNINGSFØRER
Forretningsfører
Knut Gjømle

OFFENTLIGE FORHOLD
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 50, bruksnummer 580, seksjonsnummer 2 i Evje og Hornnes kommune.

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

4219/50/580/2:
07.10.2004 - Dokumentnr: 18679-2/93 - GRENSEJUSTERING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

I korte trekk: Eiendommens grenser har blitt justert. Justeringen gjelder denne eiendommen og flere andre.

15.05.2006 - Dokumentnr: 9864-1/93 - SEKSJONERING
Opprettet seksjoner: SNR: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 78/386
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

I korte trekk: Eiendommen ble seksjonert, og dette er seksjon nr. 2 med formål bolig. Seksjonens eierandel i sameiet (sameiebrøk) er 78/386.

15.05.2006 - Dokumentnr: 9864-2/93 - ERKLÆRING/AVTALE
Denne seksjon har tilleggsdel bygning.

I korte trekk: Seksjonen har en tinglyst eksklusiv bruksrett til en bestemt bygningsdel (tilleggsdel).

24.05.2006 - Dokumentnr: 10882-2/93 - FESTEKONTRAKT - VILKÅR
Festetid: 0 år
Årlig festeavgift: NOK 2 147
Kan overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier
Med flere bestemmelser
Pant for forfalt festeavgift

I korte trekk: Eiendommen er en festetomt med en årlig festeavgift på 2 147 kr. Grunneier har pant for ubetalt festeavgift, og kontrakten kan overdras uten grunneiers samtykke.

01.01.2020 - Dokumentnr: 898640-1/200 - OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 0937 GNR: 50 BNR: 580 FNR: 0 SNR: 2

I korte trekk: Eiendommens matrikkelnummer ble endret som følge av en kommuneendring. Tidligere kommunenummer var 0937.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 30.04.2007. Attesten gjelder oppføring av 4-mannsbolig.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.
Privat vei.
Private stikkledninger. Eier er normalt ansvarlig for private stikkledninger frem til tilkoblingspunkt mot offentlig ledningsnett.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse, og tilhører reguleringsplan Tingberget, datert 31.05.2002. Eiendommen er også en del av kommuneplanens arealdel.

Vi gjør oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie
Eiendommen er en selveierleilighet og kan leies ut i sin helhet. Det er ingen kjente begrensninger for utleie.

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS eller per fax til megler. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen 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 nødvending og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

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 vedlagt salgsoppgaven.

Viktig informasjon om budvarsler: Budvarsler sendes via SMS til registrerte interessenter. Dersom du ikke mottar SMS-varsler, anbefaler vi at du kontrollerer mappen «Spam og blokkert» (eller tilsvarende) i meldingsappen på telefonen din. Enkelte mobiltelefoner og meldingsapper kan feilaktig filtrere automatiske SMS-varsler. Ta gjerne kontakt med megler dersom du er usikker på om du er registrert for budvarsler.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 790 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

10 200,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
44 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)
645,00 (Transportgebyr festekontrakt)
---
46 485,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
56 685,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

---
1 836 485,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
1 846 685,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 56 685

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge

regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har valgt å tegne boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør leses før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.
Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglers vederlag
Meglers vederlag:
Provisjon:
kr. 46 540,- 2,60 % i provisjonsats.

Andre vederlag:
Digital annonsering - Exbonert kr. 16 900,-
Oppgjørsgebyr avd Evje kr. 6 318,-
Registersøk og elektronisk signering kr. 2 500,-
Tilretteleggingspakke avd Evje kr. 14 900,-

Andre utgifter/utlegg:
- Kartverket (grunnbok kr 103,- pr stk, servitutter kr 260,- pr stk og sikringsobligasjon kr 545,-)
- Ambita (kommunale opplysninger)
- Evt. Forretningsførergebyrer

Boligselgerforsikring og tilstandsrapport vil komme i tillegg.
Totalt: 97 479,-

Oppdragsansvarlig
Preben Molde Rasmussen
Eiendomsmegler
pr@exbo.no
Tlf: 915 69 841

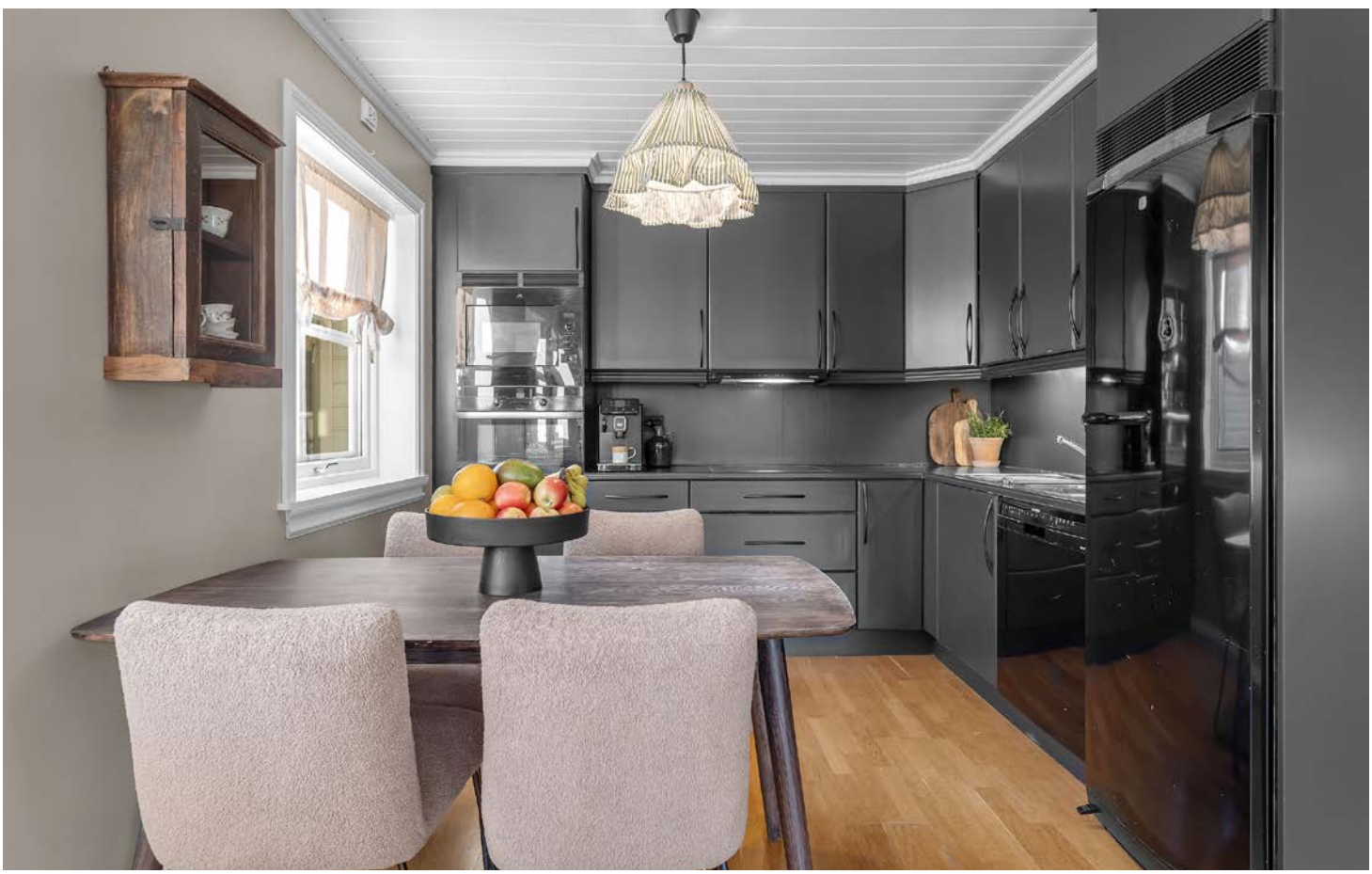
Exbo Kristiansand avd. Markens, Markens gate 3B
4610 KRISTIANSAND S
Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato
23.11.2026




















PETTER KANIN


PETTER KANIN























PLAN TEGNING



Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
EXBO Kristiansand avd. Markens

Oppdragsnr.
1001260278

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Caroline Almås	Theodor Simonstad Knutsen

Gateadresse
Tingberget 2

Poststed	Postnr
EVJE	4735

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1001260278

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Gulvfliser lagt av eier ca. 2022 direkte oppå eksisterende våtromsbelegg fra 2005. Belegget (tettesjiktet) og sluket er ikke fornyet. Veggene har originale våtromsplater fra 2005 og er ikke endret. Dusjkabinett. Ingen dokumentasjon eller kvittering på arbeidet. Ingen kjente lekkasjer eller fuktskader

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sikkerhetskontroll av el-anlegget utført av Det Lokale Eltilsyn (DLE) 25.10.2006. Ingen feil eller mangler ble funnet. Anlegget er fra 2005/06 (Evje Elektroservice), og kursfortegnelse finnes i sikringsskapet. Jordfeilbryter 30 mA for hele anlegget. Ingen nyere el-kontroll er kjent. Senere arbeid: induksjonstopp byttet av elektriker, og varmepumpe montert av installatør ca. 2022. Dokumentasjon på dette er ikke funnet. Ingen oljetank eller sentralfyr.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1001260278

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Gulv i stua: Skade/misfarging i eikeparketten, ca. størrelse, . 30 × 30 cm], der det har stått en plante over tid. Årsak, vann fra potte. Skaden er begrenset til dette området. Tinglyste forhold: Boligen er en eierseksjon (snr. 2, sameiebrøk 78/386) på festet fellestomt. Festekontrakten ble tinglyst 24.05.2006, festeavgiften og festeretten kan overdras uten samtykke fra grunneier. ifølge tinglyst erklæring fra 15.05.2006.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

26 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

29 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1001260278

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1001260278

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Caroline Almås	48b64b523618e959a26c-02c67e63065ab264a9c2	15.11.2026 11:54:35 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Theodor Knutsen	e50001998a8632875f3a-094f50829082cbe3a0c3	15.11.2026 11:52:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001260278

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Eiendom

Adresse	**Tingberget 2, 4735 Evje**
Bygningstype	**Leilighet**
Kommune	**Evje og Hornnes kommune**
Matrikkelnummer	**50 / 580 / 0 / 0**
Andelsnummer	**2**

Sak

Hjemmelshaver	**Theodor Simonstad Knutsen & Caroline Almås**
Oppdragsgiver	**Theodor Simonstad Knutsen**
Befaringsdato	**17.11.2026**
Rapportdato	**18.11.2026**
Rapportnr.	**B613025F · Versjon 1**

Takstmann

Erlend Torsøe Karlsen
Byggmester og
Takstmann
Elgstien 19
4637 Kristiansand
45415874
etk.takst@gmail.com

TAKSTSPESIALISTEN AS
GODKJENT TAKSTMANN

EIERSKIFTERAPPORT™

Tilstandsrapport utarbeidet for bruk ved omsetning av bolig, med observasjoner, vurderinger og tilstandsgrader basert på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrader – sammendrag

◆	**TG0**	Ingen avvik	**1**
◆	**TG1**	Svake avvik	**2**
◆	**TG2**	Vesentlige avvik	**9**
◆	**TG3**	Store avvik	**0**
◆	**TGIU**	Ikke undersøkt	**0**

1. Oppsummering / konklusjon

Oppsummering

Rapporten omfatter 0 punkt(er) med TG3, 9 med TG2 og 0 med TGIU. Hvilke punkter dette gjelder fremgår av «Oversikt – vesentlige funn» nedenfor, og fullstendig faglig vurdering står under det enkelte punktet i rapporten.

Signatur og dato

Befaringsdato	**17.11.2026**
Rapportdato	**18.11.2026**
Takstmann	**Erlend Torsøe Karlsen**
Tittel	**Byggmester og Takstmann**

2. Overordnet faglig vurdering

Overordnet faglig vurdering er ikke utfylt.

Oversikt – vesentlige funn

Oversikten viser hvilke punkter som har TG3, TG2, TGIU og hvilke HMS-/sikkerhetsforhold som er registrert. Den fullstendige faglige vurderingen med årsak, risiko, konsekvens og anbefalt tiltak står under det enkelte punktet i rapporten.

TG2 – Vesentlige avvik (9)

1. Andre forhold innvendig – Parkett stue
2. Vinduer og ytterdører – Ytterdører og vinduer
3. Bad – Overflater – vegger og himling – Overflater – vegger og himling
4. Kjøkken – Kjøkken
5. Varmtvannsbereder – Varmtvannsbereder
6. Innvendige vann- og avløpsrør – Innvendige vann- og avløpsrør
7. Bad – Overflater – gulv – Overflater – gulv
8. Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer
9. Bad – Dokumentasjon for våtrom – Dokumentasjon for våtrom

HMS / sikkerhetsforhold

1. Elektrisk anlegg
2. Brannteknikske forhold
3. Lyd- og støyforhold
4. HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
5. Radon
6. Skadedyr og fuktkrevende insekter

3. Generelle opplysninger

Saksopplysninger

Hjemmelshaver	**Theodor Simonstad Knutsen & Caroline Almås**
Oppdragsgiver	**Theodor Simonstad Knutsen**
Befaringsdato	**17.11.2026**
Rapportdato	**18.11.2026**
Rapportnummer	**B613025F**

Eiendomsinformasjon

Adresse	**Tingberget 2, 4735 Evje**
Kommune	**Evje og Hornnes kommune**
Matrikkelnummer	**50 / 580 / 0 / 0**
Andelsnummer	**2**
Bygningstype	**Leilighet**
Byggeår	**2005**
Kommentar til byggeår	

Boligen er oppført i 2005, ifølge fremlagte eiendomsopplysninger og byggesaksdokumentasjon.

Eierform	**Selveier**

Eiendomsinformasjon (forts.)

Tomteareal	**725.4 m²**
Borettslagets navn	**Eiendommen er en eierseksjon med sameiebrøk 78/386 på festet fellestomt.**

Vesentlige endringer etter byggeår

Ifølge eiers opplysninger er det lagt nye gulvfliser på badet ca. 2022, over eksisterende våtromsbelegg fra byggeåret. Eksisterende tettesjikt og sluk er ikke fornyet. Det er videre opplyst at varmepumpe ble installert ca. 2022. Det er ikke opplyst om øvrige vesentlige bygningsmessige endringer etter byggeåret.

Oppvarming

- Elektriske panelovner
- Luft-til-luft-varmepumpe
- Elektriske varmekabler
- Vedovn / peis

Byggemetode

Boligen inngår i en firemannsbolig oppført i 2005.

Bygningens konstruksjoner og utførelse vurderes på bakgrunn av tilgjengelige byggesaksdokumenter, synlige konstruksjonsdeler og registrerte forhold ved befaringen.

Skjulte konstruksjoner er ikke åpnet eller undersøkt utover det som fremgår av rapportens enkelte punkter. Konstruksjonsoppbygning som ikke kan verifiseres, beskrives med utgangspunkt i tilgjengelig dokumentasjon og bygningens alder.

Generelle notater

Tilstandsrapporten er utarbeidet på bakgrunn av befaring, og omfatter kun innvendige forhold. Fellesdeler som tak, kledning og utvendige forhold er ikke omtalt da det er felleseie. Tilgjengelig dokumentasjon og opplysninger fra eier.

Det er fremlagt egenerklæringsskjema fra eier, egenerklæring i forbindelse med eiendommens salg samt kommunale eiendoms- og byggesaksopplysninger.

Undersøkelsene er gjennomført innenfor rammene av gjeldende forskrift til avhendingslova og rapportens angitte undersøkelsesnivå.

Tilstandsvurderingene bygger på registrerte forhold på befaringsdagen. Skjulte og utilgjengelige konstruksjoner er ikke undersøkt utover det som særskilt fremgår av rapporten.

Opplysninger fra eier og offentlige dokumenter er benyttet som supplerende grunnlag. Disse opplysningene er ikke nødvendigvis selvstendig verifisert av bygningssakkyndig.

Registrerte avvik, tilhørende risiko, mulige konsekvenser og anbefalte tiltak beskrives under de aktuelle bygningsdelene.

4. Dokumentasjon

Dokumentasjon

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	**Ja**
Dokumentasjon på utførte håndverkertjenester	**Nei**
Byggetillatelser for tilbygg og ombygging	**Nei**
Framlagt FDV og annen relevant dokumentasjon	**Nei**
Samsvarserklæring elektrisk anlegg	**Nei**
Avvik mellom faktisk bruk og godkjente forhold	**Nei**

5. Lovlighetsmangler

Ingen lovlighetsmangler registrert.

Merknad om lovlighet

Det er fremlagt kommunale bygningstegninger og byggesaksdokumentasjon for eiendommen.

Dagens planløsning og rombruk er sammenholdt med tilgjengelige tegninger. Det er ikke registrert åpenbare avvik mellom faktisk bruk og fremlagt tegningsgrunnlag.

Vurderingen er basert på tilgjengelig dokumentasjon og registrerte forhold ved befaringen. Det er ikke foretatt en fullstendig offentligrettslig kontroll av samtlige byggetekniske og planmessige forhold.

6. Arealmåling

Arealmåling – hovedbygning

ETASJE / NIVÅ	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM BRA	KOMMENTAR
1.etg	66 m²	2 m²	—	68 m²	66 kvm innredet BRA-I + 2 kvm målbart BRA-E grunnet skråtak (5kvm guvlareal)
Sum hovedbygning	**66 m²**	**2 m²**	**0 m²**	**68 m²**	

TBA – terrasse- og balkongareal

Terrasse 1.etg	**24 m² (oppmålt, Utgang fra stue)**
Sum TBA	**24 m²**
Merknad	**TBA inngår ikke i BRA-i, BRA-e, BRA-b eller samlet BRA.**

Arealopplysninger, målemetode og forbehold

Arealene er oppmålt og beregnet etter NS 3940:2023, med inndeling i BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Arealmålingen er utført på stedet med utgangspunkt i tilgjengelige og målbare bygningsdeler. Arealene er beregnet etter gjeldende måleregler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Oppgitte arealer gjelder forholdene på måletidspunktet. Skjulte konstruksjoner og veggtykkelser som ikke har vært tilgjengelige for direkte måling, er vurdert ut fra tilgjengelig grunnlag.

Arealopplysningene er ikke en bekreftelse på at samtlige rom eller arealer er godkjent for den aktuelle bruken. Eventuelle forhold knyttet til godkjent bruk omtales særskilt under lovlighetsforhold.

Areal er målt med laser, avvik kan forekomme.

7. Opplysninger om innvendige rom

Beskrivelse

-Entre
-Bad/vask
-Soverom
-Soverom
-Kjøkken/stue
-Bod

Boligen inneholder entré, bad/vaskerom, 2 soverom, kjøkken/stue og bod.

Dagens rominndeling er sammenholdt med fremlagte kommunale bygningstegninger. Det er ikke registrert avvik mellom faktisk rominndeling og tegningsgrunnlaget.

Vurderingen gjelder rominndeling og registrert bruk. Øvrige tekniske forhold, herunder takhøyde, dagslys og rømningsforhold, vurderes særskilt der dette er relevant.

8. Våtrom

Bad – Overflater – vegger og himling TG2 – Vesentlige avvik

OBSERVASJON
Vegger har overmalt våtromstapet. Himling er utført med MDF-panelbord.

Ifølge eiers opplysninger er veggoverflatene fra byggeåret 2005. Det er montert dusjkabinett på badet.

ÅRSAK
Veggoverflatene har oppnådd en alder hvor slitasje og svekkelse av overflatenes fuktbestandighet kan forekomme. Overmaling gjør det vanskelig å vurdere det opprinnelige overflatematerialets tilstand og egenskaper.

RISIKO
Eldre våtromsoverflater kan ha redusert motstandsevne mot fuktbelastning, særlig ved skjøter, overganger og gjennomføringer.

KONSEKVENS
Ved eventuell fuktinntrengning kan det oppstå fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales jevnlig kontroll av overflater, skjøter og gjennomføringer. Direkte vannbelastning på veggene bør begrenses. Ved fremtidig rehabilitering bør veggenes oppbygning og fuktsikring vurderes nærmere.

Bad – Overflater – vegger og himling – bilder



Bad – Overflater – gulv TG2 – Vesentlige avvik

OBSERVASJON
Gulvet har flislagt overflate. Det er ved kontroll registrert bomlyd under enkelte gulvfliser i området ved servant.

Ifølge eiers egenerklæring ble gulvflisene lagt som egeninnsats ca. 2022, direkte på eksisterende våtromsbelegg fra 2005. Eksisterende tettesjikt og sluk ble ikke fornyet.

Dokumentasjon på utførelsen er ikke fremlagt.

ÅRSAK
Registrert bomlyd indikerer lokale områder med mangelfull vedheft eller hulrom under flisene. Den konkrete årsaken er ikke fastslått.

Gulvflisene er ifølge eier lagt over eksisterende våtromsbelegg fra 2005. Tettesjiktet er ikke fornyet, og utførelsen er ikke dokumentert.

RISIKO
Områder med bomlyd kan være utsatt for redusert vedheft og bevegelser i flislaget.

Det foreligger også usikkerhet knyttet til tilstanden og funksjonen til det eldre tettesjiktet under flisene.

KONSEKVENS
Forholdet kan over tid medføre løse fliser, riss eller sprekker i fliser og fuger.

Dersom tettesjiktet har svekket vanntetthet, kan fukt trenge inn i underliggende konstruksjoner og medføre fuktskader. Det er ikke påvist at bomlyden i seg selv innebærer skade på tettesjiktet.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales å følge med på utviklingen i området med registrert bomlyd, særlig med hensyn til løse fliser og sprekkdannelser.

Ved eventuell utbedring bør underlagets beskaffenhet og eksisterende tettesjikt vurderes nærmere før tiltak utføres. Utbedring må gjennomføres uten at tettesjiktets funksjon svekkes.

Ved fremtidig rehabilitering bør gulvets tettesjikt og sluk vurderes for samlet utskifting.

Bad – Overflater – gulv – bilder



Avbildet fils med hulrom under

Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer TG2 – Vesentlige avvik

OBSERVASJON
Ifølge eiers opplysninger er gulvets opprinnelige våtromsbelegg fra byggeåret 2005 beholdt som tettesjikt. Det ble lagt gulvfliser over eksisterende belegg ca. 2022, uten at tettesjikt eller sluk ble fornyet.

Sluket er plassert under dusjkabinett. Slukristen fremstår som noe skjevliggende.

Slukets innvendige utførelse og tilslutning mellom sluk og tettesjikt er ikke dokumentert eller verifisert ut fra tilgjengelig bildegrunnlag.

Det foreligger usikkerhet knyttet til det eldre tettesjiktets tilstand og gjenværende funksjon.

ÅRSAK
Tettesjikt og sluk er opplyst å være fra byggeåret 2005 og har dermed oppnådd en alder hvor aldersrelatert svekkelse kan forekomme.

Det er senere lagt fliser over eksisterende våtromsbelegg uten fornyelse av tettesjiktet. Utførelsen er ikke dokumentert.

RISIKO
Det foreligger risiko for aldersrelatert svekkelse av tettesjiktet og eventuelle utettheter ved sluktilslutning og gjennomføringer.

Eventuelle skader eller svakheter i tettesjiktet kan være skjult under flislaget og kan ikke avdekkes ved ordinær visuell kontroll.

KONSEKVENS
Ved eventuell svikt i tettesjiktet eller tilslutningen til sluket kan vann trenge inn i underliggende konstruksjoner og medføre fuktskader.

Omfanget av eventuelle skjulte forhold kan ikke fastslås uten nærmere undersøkelser.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales nærmere kontroll av slukets innvendige utførelse, herunder klemring og tilslutning til eksisterende tettesjikt, når sluket er tilgjengelig.

Det anbefales å opprettholde bruk av dusjkabinett for å begrense direkte vannbelastning på gulv og vegger.

Ved fremtidig rehabilitering bør det påregnes fornyelse av tettesjikt og sluk som del av en samlet våtromsløsning.

Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – bilder



Begrenset tilgang til sluk under kabinett

Bad – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone Ikke vurdert

VURDERING
Det er ved befaringen ikke registrert synlige innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone i våtrommet. Punktet vurderes derfor som ikke relevant.

Bad – Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG0 – Ingen avvik

OBSERVASJON
Det er utført fuktkontroll i tilliggende konstruksjon til badet.

Ved kontrollen ble det ikke registrert unormale fuktverdier på undersøkt sted.

Resultatet gjelder det undersøkte området på befaringsdagen og gir ikke grunnlag for å fastslå tilstanden i øvrige skjulte konstruksjoner.

Bad – Kontroll i tilliggende konstruksjoner – bilder



Bad – Dokumentasjon for våtrom TG2 – Vesentlige avvik

OBSERVASJON
Badet er opplyst å være fra byggeåret 2005.

Ifølge eiers egenerklæring ble det lagt nye gulvfliser som egeninnsats ca. 2022. Flisene ble lagt over eksisterende våtromsbelegg, uten at tettesjikt eller sluk ble fornyet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av flisarbeidet eller dokumentasjon som bekrefter oppbygningen og utførelsen av våtrommets tettesjikt.

ÅRSAK
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av flisarbeidet som ifølge eier ble gjennomført ca. 2022. Arbeidet er opplyst utført som egeninnsats.

Dokumentasjon på opprinnelig utførelse av tettesjikt og tilslutning til sluk er heller ikke fremlagt.

RISIKO
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse, materialbruk og oppbygning av våtrommets gulvkonstruksjon.

Det kan ikke utelukkes at skjulte svakheter forekommer i tettesjikt eller tilslutninger.

KONSEKVENS
Eventuelle svakheter i våtrommets fuktsikring kan medføre fuktinntrengning og skader i tilstøtende eller underliggende konstruksjoner.

Manglende dokumentasjon gjør det vanskeligere å etterprøve utførelsen og vurdere konstruksjonens gjenværende funksjon.

ANBEFALT TILTAK
Eventuell tilgjengelig dokumentasjon på opprinnelig utførelse og senere arbeider bør fremskaffes.

Ved fremtidige arbeider eller rehabilitering anbefales det at våtrommets konstruksjonsoppbygning og fuktsikring undersøkes nærmere, og at utførte arbeider dokumenteres.

9. Kjøkken

Kjøkken TG2 – Vesentlige avvik

OBSERVASJON
Kjøkkeninnredning fra byggeåret 2005 med profilerte skapfronter og laminatbenkeplate. Skapfronter og benkeplate er overmalt av nåværende eier.

Det registreres stedvis slitasje og avskalling i overflatebehandlingen på benkeplaten, særlig ved kjøkkenapparater.

Kjøkkenet har oppvaskkum med vann- og avløpsinstallasjoner i underliggende benkeskap.

Det er ikke registrert montert automatisk lekkasjestopper på vanntilførselen til kjøkkeninstallasjonene.

ÅRSAK
Kjøkkeninnredningen har alder fra byggeåret og er senere overflatebehandlet. Registrert slitasje og avskalling vurderes å ha sammenheng med bruk og redusert vedheft i den påførte overflatebehandlingen.

Det er ikke etablert automatisk lekkasjestopper på kjøkkenets vanntilførsel.

RISIKO
Overmalte overflater kan være utsatt for ytterligere slitasje og avskalling ved normal bruk og fuktbelastning.

Manglende automatisk lekkasjestopper medfører risiko for at eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner ikke blir automatisk stanset.

KONSEKVENS
Videre slitasje på overflatebehandlingen kan medføre behov for vedlikehold eller utskifting av berørte innredningsdeler.

Ved eventuell vannlekkasje kan manglende automatisk avstengning medføre vannskader på kjøkkeninnredning, gulv og tilstøtende konstruksjoner.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales vedlikehold eller utbedring av overflater med registrert slitasje og avskalling.

Montering av automatisk lekkasjestopper anbefales som et skadeforebyggende tiltak. Behovet for lekkasjesikring må vurderes opp mot installasjonenes utførelse og relevante krav på utførelsestidspunktet.

Kjøkken – bilder


Kjøkkeninnredning


Lokal slitasje overflate benkeplate

10. Andre rom (eksklusive spesialrom)
Ingen registreringer.

11. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel)
Ingen registreringer.

12. Loft (innredet loftetasjerom)
Ingen registreringer.

13. Krypkjeller
Ingen registreringer.

14. Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Peis stue TG1 – Svake avvik

OBSERVASJON
Det er installert peis i stue, tilknyttet skorstein.

Ildstedet er visuelt besiktiget fra tilgjengelige områder. Det er ikke utført funksjonsprøving eller brannteknisk kontroll av ildsted og skorstein.

Det ble ikke registrert synlige skader ved den begrensede visuelle besiktigelsen.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales å følge ordinære rutiner for feiing og tilsyn.

Opplysninger om eventuelle tidligere avvik eller pålegg bør innhentes fra lokalt brann- og feiervesen dersom dette ikke allerede er dokumentert.

Peis stue – bilder



15. Innvendige vann- og avløpsrør

1. Innvendige vann- og avløpsrør TG2 – Vesentlige avvik

OBSERVASJON
Boligen har vannforsyningsrør utført som rør-i-rør-system med fordelerskap av typen Uponor Wirsbo WITAPEX. Fordelerskapet har kursfortegnelse.

Vanninstallasjonene antas i hovedsak å være fra byggeåret 2005.

Synlige deler av vanninstallasjonene er besiktiget. Skjulte rørføringer, koblinger og gjennomføringer er ikke kontrollert.

Det er ikke avklart om fordelerskapet har tilfredsstillende lekkasjeavledning. Dette forholdet må undersøkes nærmere.

ÅRSAK
Rørinstallasjonene har en alder som tilsvarer boligens byggeår. Utførelsen av lekkasjeavledning fra fordelerskapet er ikke dokumentert eller verifisert ved den gjennomførte undersøkelsen.

RISIKO
Dersom fordelerskapet ikke har tilfredsstillende lekkasjeavledning, kan eventuelt lekkasjevann trenge inn i omkringliggende konstruksjoner uten å bli oppdaget på et tidlig tidspunkt.

Alder på rørinstallasjonene innebærer også økt sannsynlighet for fremtidig vedlikeholdsbehov.

Innebygget sisterne har ikke påvist lekkasjeføring eller beholder.

KONSEKVENS
Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilstøtende bygningsdeler og behov for reparasjoner.

Omfanget av eventuelle skader vil avhenge av lekkasjens størrelse, varighet og konstruksjonenes oppbygning.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales å få kontrollert fordelerskapets lekkasjeavledning og eventuelle dreneringsløsning.

Ved påviste mangler anbefales nødvendige utbedringer utført av kvalifisert fagperson.

Rørinstallasjonene bør følges opp gjennom normalt vedlikehold og kontroll.

1. Innvendige vann- og avløpsrør – bilder



16. Varmtvannsbereder

1. Varmtvannsbereder TG2 – Vesentlige avvik

OBSERVASJON
Varmtvannsbereder fra byggeåret 2005, plassert i innebygget kasse med avrenning til eget sluk.

Berederen er elektrisk tilkoblet via stikkontakt.

Berederen har oppnådd en alder på ca. 21 år, og en vesentlig del av forventet brukstid vurderes å være oppbrukt.

Det er ikke utført innvendig kontroll eller funksjonsprøving av berederen.

ÅRSAK
Tilstandsgraden er begrunnet med berederens alder fra byggeåret 2005 og den generelle aldringen av komponenter og tilkoblinger.

RISIKO
Med økende alder øker sannsynligheten for funksjonssvikt og lekkasjer som følge av slitasje og aldring av berederens komponenter.

Etablert avrenning til sluk reduserer risikoen for følgeskader ved eventuelle lekkasjer.

KONSEKVENS
Eventuell funksjonssvikt kan medføre bortfall av varmtvann og behov for utskifting av berederen.

Ved lekkasje kan det oppstå vannskader dersom lekkasjevannet ikke ledes tilfredsstillende til sluk.

ANBEFALT TILTAK
På bakgrunn av berederens alder må utskifting påregnes på sikt.

Det anbefales jevnlig kontroll av bereder og tilkoblinger samt at avrenningen til sluk holdes åpen og tilgjengelig.

Elektrisk tilkobling bør kontrolleres av registrert elektroinstallatør ved mistanke om varmgang eller andre elektriske avvik.

1. Varmtvannsbereder – bilder



VVB


Sluk for lekkasjesikring

17. Vannbåren varme

Ingen registreringer.

18. Varmesentraler

Ingen registreringer.

19. Ventilasjon

1. Ventilasjon TG1 – Svake avvik

OBSERVASJON
Boligen har mekanisk avtrekk fra bad/vaskerom og kjøkkenventilator. Tilluft tilføres gjennom ventiler i oppholdsrom.

Ventilasjonsløsningen er basert på mekanisk avtrekk og naturlig tilluft. For å oppnå tilfredsstillende luftutskifting er systemet avhengig av at tilluftsventilene holdes åpne, samt at vinduer benyttes til supplerende lufting ved behov.

Det er ikke foretatt måling av luftmengder eller dokumentert at ventilasjonsanlegget har tilstrekkelig kapasitet.

ANBEFALT TILTAK
Ventilasjonsløsningen er avhengig av naturlig tilluft gjennom ventiler og supplerende vinduslufting. Luftutskiftingen vil derfor variere med bruk, værforhold og ventilåpninger.

20. Yttervegg

Yttervegg: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

21. Vinduer og ytterdører

1. Ytterdører og vinduer TG2 – Vesentlige avvik

OBSERVASJON
Vinduer og ytterdører er fra byggeåret 2005. Det er utført visuell kontroll og stikkprøvevis funksjonstesting. Det ble ikke registrert vesentlige funksjonsavvik ved de kontrollerte enhetene. Vinduer og ytterdører har normal alders- og bruksslitasje.

ÅRSAK
Alder og normal bruksslitasje på vinduer, ytterdører, beslag og tetningslister.

RISIKO
Med økende alder kan det oppstå redusert tetthet, trekk og funksjonssvikt i beslag og lukkemekanismer. Det kan også oppstå punktering av isolerglass.

KONSEKVENS
Økt vedlikeholdsbehov og fremtidig utskifting av komponenter eller hele enheter må påregnes.

ANBEFALT TILTAK
Jevnlig vedlikehold og kontroll anbefales. Utskifting vurderes ved påviste skader eller funksjonssvikt.

1. Ytterdører og vinduer – bilder



22. Yttertak

Yttertak: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

23. Balkonger / verandaer / takterrasser / og lignende

Ingen registreringer.

Terrasser og platting på terreng: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler. Registrert terrasse- og balkongareal (TBA) fremgår av kapittelet om arealmåling.

24. Byggegrunn

Byggegrunn: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

25. Fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

Fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

26. Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus)

Ingen registreringer.

27. Andre forhold innvendig

1. Parkett stue TG2 – Vesentlige avvik

OBSERVASJON
Det er registrert lokale skader i parkettgulvet i stuen, hvor enkelte lameller i parkettens toppsjikt har løsnet.

Skadeårsaken er ikke endelig avklart. Det er usikkert om skadene er begrenset til de synlige områdene, eller om tilsvarende svakheter forekommer i øvrige deler av gulvet.

Det er ikke foretatt destruktive undersøkelser for å kartlegge skadeomfanget.

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare skadeårsak og omfang. Lokal reparasjon kan være mulig, men det kan ikke utelukkes at større deler av eller hele parkettgulvet må skiftes.

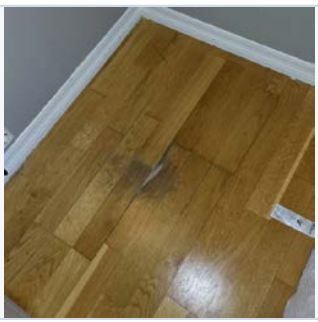
ÅRSAK
Skadeårsaken er ikke fastslått. Det kan ikke på bakgrunn av visuell undersøkelse avgjøres om forholdet skyldes påvirkning fra fukt, svikt i limforbindelser eller andre forhold.

RISIKO
Det foreligger usikkerhet om skadenes utbredelse og om tilsvarende svakheter kan forekomme i øvrige deler av gulvet.

KONSEKVENS
Videre løsning av lameller og økt skadeomfang kan forekomme. Lokal reparasjon kan være mulig, men det kan ikke utelukkes at større deler av eller hele parkettgulvet må skiftes.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare skadeårsak og omfang før utbedringsmetode bestemmes. Endelig reparasjonsomfang og kostnader kan ikke fastsettes på bakgrunn av gjennomført visuell undersøkelse.

1. Parkett stue – bilder



28. Andre forhold utvendig

Andre forhold utvendig: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

29. Terreng

Terreng: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

Forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Disse punktene vurderes ikke med tilstandsgrad. De beskrives som observasjon, konsekvens og anbefalt tiltak.

30. Elektrisk anlegg

Observasjoner

Det elektriske anlegget er oppgitt å være fra 2005/2006. Anlegget har automatsikringer og jordfeilbryter på 30 mA. AMS-måler ble montert i 2017. Det er opplyst at induksjonstopp er skiftet av elektriker. Undersøkelsen er begrenset til visuell kontroll og omfatter ikke elektrotekniske målinger.

Framlagt dokumentasjon

Av eier er det opplyst om sikkerhetskontroll utført av Det lokale eltilsyn 25.10.2006, uten registrerte feil eller mangler. Det er videre oppgitt kursfortegnelse fra Evje Elektroservice AS datert 16.06.2006 og samsvarserklæring for AMS-måler fra 2017. Dokumentasjonen er omtalt i tidligere rapport, men er ikke bekreftet fremlagt ved denne befaringen.

Avvik

Det foreligger ikke opplysninger om nyere el-kontroll etter 2006. Det er ikke dokumentert konkrete feil ved anlegget på grunnlag av de tilgjengelige opplysningene. Anleggets tekniske tilstand er ikke kontrollert av elektrofagkyndig person i forbindelse med denne befaringen.

Konsekvens

Manglende nyere kontroll medfører usikkerhet om anleggets tekniske tilstand. Eventuelle skjulte feil eller mangler kan innebære risiko for varmgang, brann eller elektrisk støt.

Anbefalt tiltak

Det anbefales en utvidet el-kontroll utført av registrert elektrovirksomhet for å avklare anleggets tekniske tilstand og eventuelle behov for utbedringer.

Bilder



31. Branntekniske forhold

Observasjoner

Boligens branntekniske forhold er vurdert ved en begrenset visuell kontroll. Undersøkelsen omfatter synlig brannsikringsutstyr og tilgjengelige branntekniske forhold. Det er ikke gjennomført funksjonstesting av brannvarslingsutstyr eller kontroll av skjulte branntekniske konstruksjoner.

Avvik

Ingen konkrete branntekniske avvik er opplyst eller dokumentert på vurderingstidspunktet. Dette innebærer ikke at boligens samlede brannsikkerhet er kontrollert eller verifisert.

Konsekvens

Eventuelle mangler ved røykvarslere, slokkeutstyr eller andre branntekniske forhold kan medføre redusert brannsikkerhet og økt risiko for person- og materielle skader ved brann.

Anbefalt tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr i henhold til gjeldende krav og produsentens anvisninger.

Bilder



Brannvarsler i himling ved entre

32. Lyd- og støyforhold

Observasjoner

Boligen inngår i en firemannsbolig og ligger i nærheten av hovedadkomstvei til boligfeltet. Det må påregnes noe lyd fra tilstøtende boenheter samt trafikk til og fra boligområdet. Det er ikke foretatt støymålinger eller særskilte lydtekniske undersøkelser.

Avvik

Det er ikke dokumentert konkrete avvik knyttet til lyd- og støyforhold. Lydisolasjon mellom boenhetene og eventuell trafikkstøy er ikke nærmere undersøkt.

Konsekvens

Lyd fra naboboenheter og trafikk på nærliggende adkomstvei kan periodevis oppleves som sjenerende. Omfanget vil variere med aktivitet og trafikkmengde.

Anbefalt tiltak

Det anbefales at kjøper gjør seg kjent med områdets trafikkforhold og eventuelle lydforhold mellom boenhetene. Ved behov kan det gjennomføres nærmere lydtekniske undersøkelser.

33. Innvendige trapper

Innvendige trapper: Bygningsdelen finnes ikke.

34. HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Observasjoner

Det er foretatt en begrenset visuell vurdering av tilgjengelige bygningsdeler med hensyn til åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

Avvik

Det er ikke registrert åpenbare HMS-avvik utover eventuelle forhold som er særskilt omtalt under øvrige relevante punkter i rapporten.

Konsekvens

Det er ikke påvist særskilte HMS-forhold som gir grunnlag for å beskrive konkrete konsekvenser under dette punktet. Skjulte eller ikke undersøkte forhold kan likevel ikke utelukkes.

Anbefalt tiltak

Ingen særskilte tiltak anbefales på bakgrunn av den begrensede visuelle undersøkelsen.

35. Radon

Observasjoner

Boligen er oppført før det ble innført krav om radonforebyggende tiltak i byggteknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger. Det er ikke kjent om det er etablert radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak.

Avvik

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonnivået i boligen. Eventuelle forhøyede radonkonsentrasjoner kan derfor ikke utelukkes.

Konsekvens

Radonnivået i boligen er ukjent. Langvarig eksponering for forhøyede radonkonsentrasjoner kan medføre økt risiko for lungekreft.

Anbefalt tiltak

Det anbefales å gjennomføre radonmåling i boligen i fyringssesongen, normalt mellom oktober og april, over en periode på minimum to måneder. Ved måleresultater over anbefalte grenseverdier bør radonreduserende tiltak vurderes.

36. Skadedyr og fuktkrevende insekter

Observasjoner

Det ble ved befaringen ikke observert synlige tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter i undersøkte og tilgjengelige områder. Undersøkelsen er begrenset til visuell kontroll.

Avvik

Ingen avvik registrert ved befaringen.

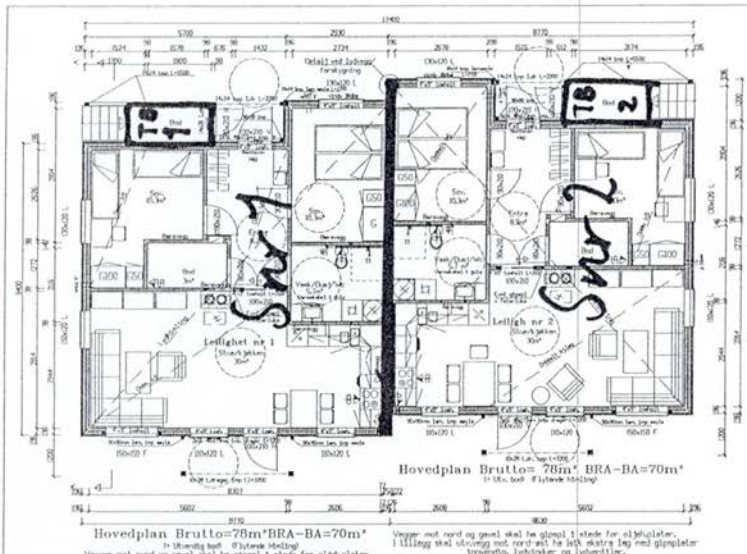
Konsekvens

Skjulte forekomster av skadedyr eller fuktkrevende insekter kan ikke utelukkes ved en visuell undersøkelse.

Anbefalt tiltak

Ingen særskilte tiltak vurderes nødvendige på bakgrunn av observasjonene ved befaringen.

Vedlegg 2 av 4



Hovedplan Brutto=78m²BRA-BA=70m²
(= Utvendig bod 8 (Flytende Måling)
Vegger mot nord og gavel skal ha gipspl 1 stede for oljehplater.
I tillegg skal utv.vegg mot nord-øst ha lstk ekstra lag med gipsplater innvendig, lydvinduer og lydventiler.

Vegger mot nord og gavel skal ha gipspl 1 stede for oljehplater.
I tillegg skal utv.vegg mot nord-øst ha lstk ekstra lag med gipsplater innvendig, lydvinduer og lydventiler.



Snitt a – a

1-etg

Gnr 50 Gnr 580



Fasade mot øst

Risikoklasse 4/brannklasse 1
Brannvarslingsanlegg

Byggherre: Elektroinvest AS v/Arild Gjeitrem 4-mannsbolig nr.4,			
Byggeadr.: Tingberget boligfelt	Byggekommune: Evje og Hornnes		
Plan snitt og fasade	Dato: 21.11.2005	Arkiv	Sign:
	KONTROLL:	G544	nå
konsmo hus 4525 Konsmo — Konsmo Fabrikker a.s	Skisse:	Mål	Tegn:
	Arb:	100	501
	Tekn:		

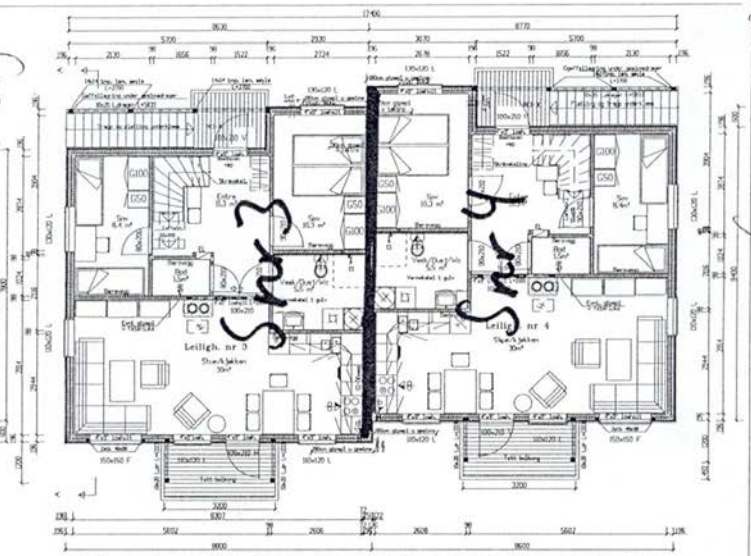
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Konsmohus ikke medvirker 1.

Vedlegg 3 av 4

Gnr 50 bnr 580

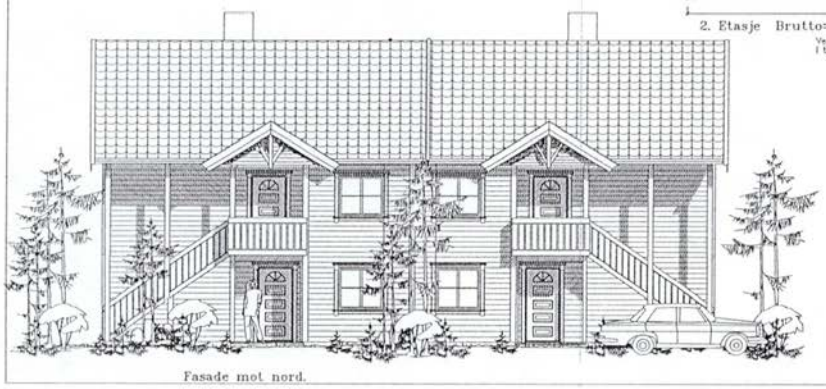


Fasade mot nord-vest



2. Etasje Brutto=78m² BRA-BA=70m² 2. Etasje Brutto=78m² BRA-BA=70m²

Vegger mot nord og gavler skal ha glespl. i steds for oljehyller.
I tillegg skal utv.vegger mot nord ha lett lag gipsplater innvendig,
lydglass og lydventiler.



Fasade mot nord.

Risikoklasse 4/brannklasse 1
Brannvarslingsanlegg

Byggherre: Elektroinvest AS v/Arild Gjeitrem
4-mannsbolig nr.4,

Byggeadr.: Tingberget boligfelt — Byggekommune: Evje og Hornnes

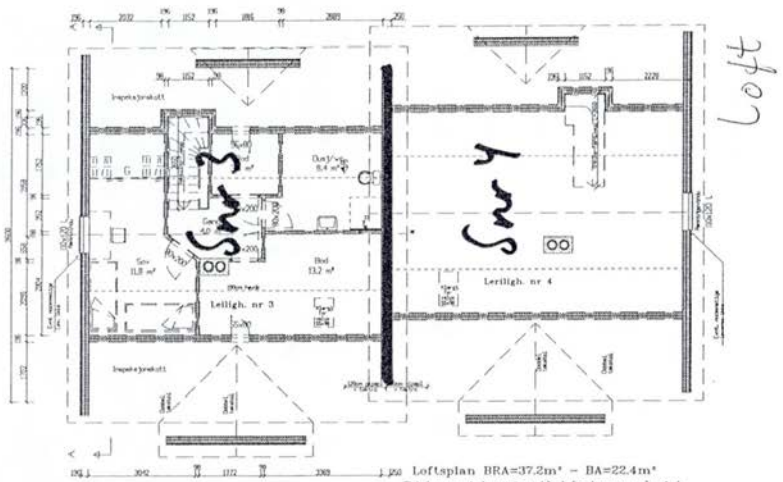
Plan og fasader

Dato: 21.11.2005		Arkiv	Signr
KONTROLL:		G544	nå
Skissen		Mål	Tegnr
Arbs		100	502
Tekns			

Konsmo Fabrikker a.s
konsmo hus 4525 Konsmo
Tlf. 38281300 Telefax. 38281880

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider uten Konsmohus ikke medvirker til.

Vedlegg 4 av 4



Loftsplan BRA=37.2m²-BA=22.4m²
(Det leveres vindu og gjøres klart for trapp og veluxvindu.
Loft innredes ikke).
Gavelvegg på loftsplan skal ha gipsplater i stede for oljeh. plater.

Loftsplan BRA=37.2m² - BA=22.4m²
(Det leveres vindu og gjøres klart for trapp og veluxvindu.
Loft innredes ikke).
Gavelvegg på loftsplan skal ha gipsplater i stede for oljeh. plater.

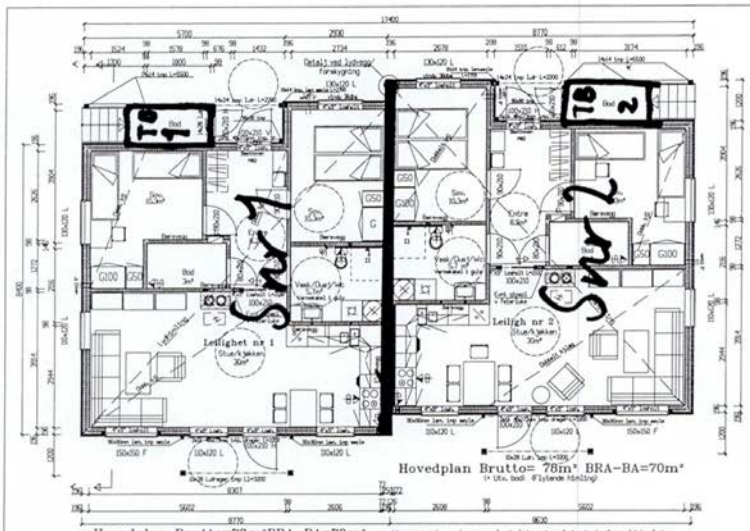
Gnr 50 bnr 580

Risikoklasse 4/brannklasse 1
Brannvarslingsanlegg

Byggherre: Elektroinvest AS v/Arild Gjeitrem 4-mannsbolig nr.4.			
Byggeadr.: Tingberget boligfelt	Byggekommune: Evje og Hornnes		
Loftsplan	Dato: 21.11.2005	Arkiv	Sign:
konsmo hus 4525 Konsmo — Konsmo Fabrikker a.s	KONTROLL:	G544	nå
	Skisse:	Mål	Tegn:
	Arb:	100	504
	Tekn:		

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Konsmohus ikke medvirker i.

Vedlegg 2 av 4



Hovedplan Brutto= 78m² BRA-BA=70m²
(+ Utv. bod: Ø Tyvende hinling)

Hovedplan Brutto=78m²BRA-BA=70m²
(+ Utvendig bod: Ø Tyvende hinling)
Vegger mot nord og gavel skal ha gipspl i stede for oljehplater.
I tillegg skal utv.vegg mot nord-øst ha lstk ekstra lag med gipsplater innvendig, lydvinduer og lydventiler.

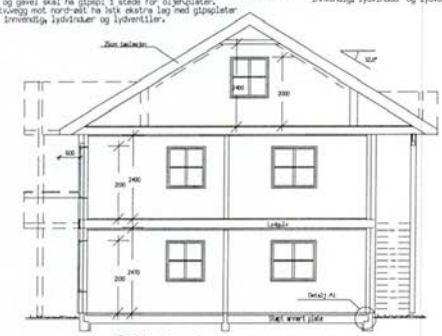
Vegger mot nord og gavel skal ha gipspl i stede for oljehplater.
I tillegg skal utv.vegg mot nord-øst ha lstk ekstra lag med gipsplater innvendig, lydvinduer og lydventiler.

1-etg

Gnr 50 bnr 580



Fasade mot øst



Snitt a – a

Risikoklasse 4/brannklasse I
Brannvarslingsannlegg

Byggherre: Elektroinvest AS v/Arild Gjeitrem 4-mannsbolig nr.4.			
Byggeadr.: Tingberget boligfelt	Byggekommune: Evje og Hornnes		
Plan snitt og fasade	Dato: 21.11.2005	Arkiv	Sign:
	KONTROLL:	G544	nå
konsmo hus 4525 Konsmo — Konsmo Fabrikker a.s — Til: 38381300 Telefax: 38381660	Skisse:	Mål	Tegn:
	Art:	100	501
	Tekn:		

Data Design System

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Konsmohus ikke medvirker i.

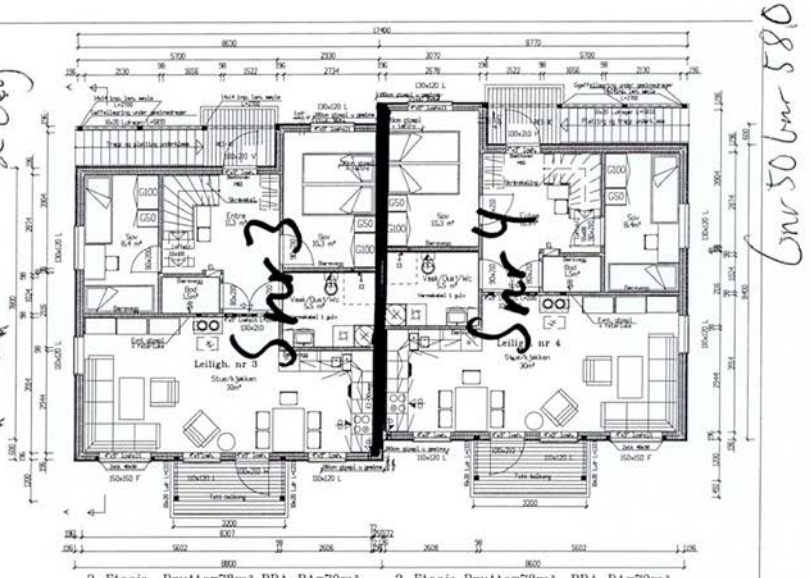
Vedlegg 3 av 4



Fasade mot nord-vest



Fasade mot nord.



2. Etasje Brutto=78m² BRA-BA=70m² 2. Etasje Brutto=78m² BRA-BA=70m²

Vegger mot nord og gavler skal ha gipspl. i stede for oljehpl.
I tillegg skal utv.vegger mot nord ha lstk lag gipsplater innvendig,
lydglass og lyddventiler.

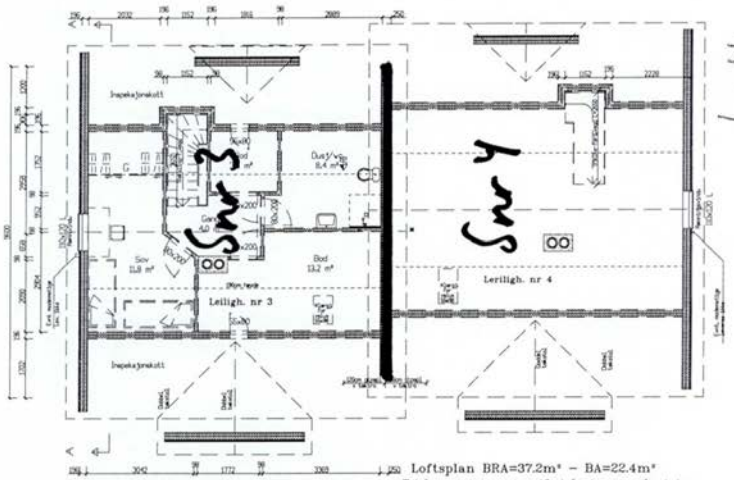
Risikoklasse 4/brannklasse 1
Brannvarslingsanlegg

DATA DESIGN SYSTEM

Byggherre: Elektroinvest AS v/Arild Gjeitrem 4-mannsbolig nr.4,			
Byggeadr.: Tingberget boligfelt	Byggekommune: Evje og Hornnes		
Plan og fasader	Dato: 21.11.2005	Arkiv	Sign:
		G544	nå
konsmo hus 4525 Konsmo — Konsmo Fabrikker a.s — Tlf.: 38281300 Telefax: 38281860	KONTROLL:	Mål	Tegn:
	Skisser:	100	S02
	Arb.:		
	Tekn.:		

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Konsmohus ikke medvirker i.

Vedlegg 4 av 4



Loftsplan BRA=37.2m²-BA=22.4m²
(Det leveres vindu og gjøres klart for trapp og veluxvindu.
Loft innredes ikke).
Gavelvegg på loftsplan skal ha gipsplater i stede for oljeh. plater.

Loftsplan BRA=37.2m² - BA=22.4m²
(Det leveres vindu og gjøres klart for trapp og veluxvindu.
Loft innredes ikke).
Gavelvegg på loftsplan skal ha gipsplater i stede for oljeh. plater.

Gnr 50 bnr 580

Risikoklasse 4/brannklasse 1
Brannvarslingsannlegg

Byggherre: Elektroinvest AS v/Arild Gjeitrem 4-mannsbolig nr.4,			
Byggeadr.: Tingberget boligfelt	Byggekommune: Evje og Hornnes		
Loftsplan	Dato: 21.11.2005	Arkiv	Sign:
konsmo hus 4525 Konsmo — Konsmo Fabrikker a.s Tlf.: 38381500 Telefax: 38381560	KONTROLL:	G544	nå
	Skisse:	Mål	Tegn:
	Arb:	100	504
	Tekn:		

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Konsmohus ikke medvirker i.

Forvaltning

Konsmo Fabrikker AS

4525 Konsmo

Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
2005/604	Olav Morten Heggland, ☎ 37 93 23 34	50/580	30.04.2007

Anmodning om ferdigattest. Tingberget boligfelt 4-mann bolig. etter pbl. Av 14. juni 1985 nr 77 med endringer, sist ved lov av 28.juni 1996 nr. 55, §93

Tillatelse er gitt 08.12.05, i sak 2005/604,midlertidig brukstillatelse for tiltaket er gitt. Ferdigrapport er mottatt.

Byggested: *Gnr 50 , bnr 580 ,*
Tiltakshaver: *Elektro Invest A/S, Verksmoen, 4735 Evje,*
Ansvarlig søker: *Konsmo Fabrikker AS, Gyldenløvesgate 31, 4614 Kristiansand S,*

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjonen for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller medhold av plan- og bygningsloven.

Bygning eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl §93). Bruksendring krever særlig tillatelse.

Med hilsen

Olav Morten Heggland
ingeniør

Postadresse:
Postboks 85
4733 Evje

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

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

KONSMO FABRIKKER A.S

FORETAKSREGISTERET NO 950 167 866 MVA
4525 KONSMO • TELEFON 38 28 13 00 • TELEFAX 38 28 18 60 • BANK: 3129 05 00640
E-POST: firmapost@konsmohus.no • www.konsmohus.no

0414
05/605

EVJE OG HORNNES KOMMUNE
Reg.nr. 05/604-5 | Saksbeh. omh
2 6 APR 2007
Ark.kode P 50/580 - 185/07

Evje og Hornnrs kommune
Evjemoen
4735 EVJE

Deres ref.: 2005/604 Vår ref.: KV/mh Kristiansand 20. april 2007

Vedr. våtromsarbeider – gnr. 50, bnr. 580,Tingberget boligfelt 4-mannsbolig, Evje.
Tiltakshaver: Elektroinvest AS, Verksmoen, 4735 Evje

Mur-Kompaniet har fått godkjent ansvarsrett for disse arbeider i vedtak av 8.12.2005. Det viser seg at Fasett-Maler har utført våtromsarbeidene i leilighet nr. 1,3 og 4, og at Finn Bakkevold har utført våtromsarbeidene i leilighet nr. 2.

Derfor oversendes "Søknad om ansvarsrett" fra Fasett-Maler og Finn Bakkevold. Vedlagt sendes også med "Søknad om lokal godkjenning" fra Finn bakkevold. Iflg. Stein Knut Horverak er det i orden med lokal godkjenning.

Mur-kompaniet utgår da som ansvarsrett for våtromsarbeidene her.

Med vennlig hilsen
Konsmo Fabrikker A/S

Mette Råverstad
for Kåre Verdal
Byggeleder

konsmo hus Konsmo Fabrikker a.s

AVD. FLEKKEFJORD
Adr.: Kirkegt. 35
4400 FLEKKEFJORD
Tlf.: 38 32 41 10
Fax: 38 32 41 11
flekkefjord@konsmohus.no

AVD. MANDAL
Adr.: Torjusheigt. 9
4514 MANDAL
Tlf.: 38 27 15 60
Fax: 38 26 47 35
mandal@konsmohus.no

AVD. KRISTIANSAND
Adr.: Gyldenløvesgt. 31
4614 KRISTIANSAND
Tlf.: 38 00 65 20
Fax: 38 02 03 44
kristiansand@konsmohus.no

AVD. ARENDAL
Adr.: Myreneveien 35
4847 ARENDAL
Tlf.: 37 07 35 70
Fax: 37 02 18 30
arendal@konsmohus.no

konsmo modul Konsmo Fabrikker a.s

KONSMO FABRIKKER A.S

OMH
05/604

FORETAKSREGISTERET NO 950 167 866 MVA
4525 KONSMO • TELEFON 38 28 13 00 • TELEFAX 38 28 18 60 • BANK: 3129 05 00640
E-POST: firmapost@konsmohus.no • www.konsmohus.no

EVJE OG HORNNES KOMMUNE
Reg.nr. 05/604-4 | Saksbeh. omh
26 APR 2007
Ark.kode P 50/580 - 1850/07

Evje og Hornnes kommune
Evjemoen
4735 Evje

Deres ref.: 2005/604 Vår ref.: KV/mh Kristiansand 20.04.2007

Anmodning om ferdigattest gnr. 50, bnr. 580 – Tingberget boligfelt 4-mannsbolig, Evje
Tiltakshaver: Eletroinvest AS, Verksmoen, 4735 Evje

Vedlagt oversendes:

- Ferdigmelding – ferdigmelding
- Kontrollerklæring vedr. trearbeider (G1)
- Kontrollerklæring vedr. rørleggerarbeider m/stikkledninger (G2)
- Kontrollerklæring vedr. mur- og betongarbeider(G3)
- Kontrollerklæring vedr. våtromsarbeider leil. 2 (G4)
- Kontrollerklæring vedr. våtromsarbeider leil 1,3, 4 (G5)

Når det gjelder kontrollerklæring for grunnarbeider v/Almås Graveservice, blir denne levert direkte til kommunen.

Med vennlig hilsen
Konsmo Fabrikker A/S

Mette Pålerstad
for Kåre Verdal
Byggeleder

konsmo hus Konsmo Fabrikker a.s

AVD. FLEKKEFJORD
Adr.: Kirkegt. 35
4400 FLEKKEFJORD
Tlf.: 38 32 41 10
Fax: 38 32 41 11
flekkefjord@konsmohus.no

AVD. MANDAL
Adr.: Torjusheigt. 9
4514 MANDAL
Tlf.: 38 27 15 60
Fax: 38 26 47 35
mandal@konsmohus.no

AVD. KRISTIANSAND
Adr.: Gyldenløvesgt. 31
4614 KRISTIANSAND
Tlf.: 38 00 65 20
Fax: 38 02 03 44
kristiansand@konsmohus.no

AVD. ARENDAL
Adr.: Myreneveien 35
4847 ARENDAL
Tlf.: 37 07 35 70
Fax: 37 02 18 30
arendal@konsmohus.no

konsmo modul Konsmo Fabrikker a.s

Saksoversikt

ePhorte®

Seleksjon: Sak ID: 608

Rapport generert: 23.01.2006

Sakstittel:

Søknad om tillatelse til tiltak. Tingberget boligfelt gnr. 50 bnr. 580.

Klassering(er):

1 GBNR - 50/580

Saksnummer:

2005/604

Saksansvarlig (enhet/initialer):

FORV/OMH

Saksdato:

08.12.2005

Arkivdel: Tilg. kode:

BYGG

Journalposter:

Doknr	Type	Innhold	Journaldato	Dok. dato	Saksbehandler	Avsender/Mottaker
2	U	Søknad om tillatelse til tiltak. Tingberget Boligfelt gnr. 50 bnr. 580.	08.12.2005	08.12.2005	FORV/OMH	Konsmo Fabrikker AS
1	I	Søknad om tillatelse til tiltak. Tingberget Boligfelt gnr. 50 bnr. 580.	08.12.2005	06.12.2005	FORV/OMH	Konsmo Fabrikker AS

OMH
05/604

KONSMO FABRIKKER A.S

FORETAKSREGISTERET NO 950 167 866 MVA
4525 KONSMO • TELEFON 38 28 13 00 • TELEFAX 38 28 18 60 • BANK: 3129 05 00640
E-POST: firmapost@konsmohus.no • www.konsmohus.no

EVJE OG HORNNES KOMMUNE
Reg.nr. 05/604-3 | Saksbeh. omh
13 JUL 2006
Ark.kode P 50/580

Evje og Hornnes kommune
Evjemoen
4735 Evje

Deres ref.: 2005/604 Vår ref.: KV7mh Kristiansand 7. juli 2006

Anmodning om midlertidig brukstillatelse gnr. 50, bnr. 580 –
Tingberget boligfelt 4-mannsbolig, Evje
Tiltakshaver: Eletroinvest AS, Verksmoen, 4735 Evje

Vedlagt oversendes:

- Ferdigmelding – midlertidig brukstillatelse
- Kontrollerklæring vedr. trearbeider (G1)
- Kontrollerklæring vedr. rørleggerarbeider m/stikkledninger (G2)
- Kontrollerklæring vedr. mur- og betongarbeider (G3)

Når det gjelder kontrollerklæring for grunnarbeider v/Almås Graveservice, blir denne levert direkte til kommunen.

Med vennlig hilsen
Konsmo Fabrikker A/S

Mette Faierstad
for Kåre Verdal
Byggeleder

konsmo hus Konsmo Fabrikker a.s

AVD. FLEKKEFJORD
Adr.: Kirkegt. 35
4400 FLEKKEFJORD
Tlf.: 38 32 41 10
Fax: 38 32 41 11
flekkefjord@konsmohus.no

AVD. MANDAL
Adr.: Torjusheigt. 9
4514 MANDAL
Tlf.: 38 27 15 60
Fax: 38 26 47 35
mandal@konsmohus.no

AVD. KRISTIANSAND
Adr.: Gyldenløvesgt. 31
4614 KRISTIANSAND
Tlf.: 38 00 65 20
Fax: 38 02 03 44
kristiansand@konsmohus.no

AVD. ARENDAL
Adr.: Myreneveien 35
4847 ARENDAL
Tlf.: 37 07 35 70
Fax: 37 02 18 30
arendal@konsmohus.no

konsmo modul Konsmo Fabrikker a.s

KONSMO FABRIKKER A.S

FORETAKSREGISTERET NO 950 167 866 MVA
4525 KONSMO • TELEFON 38 28 13 00 • TELEFAX 38 28 18 60 • BANK: 3129 05 00640
E-POST: firmapost@konsmohus.no • www.konsmohus.no

OMH
Ny sak
05/604-1

Evje og Hornnes kommune
Forvaltning / Byggesak
Evjemoen
4735 Evje

Deres ref.: Vår ref.: HD/rm Kristiansand, 06.12.05

Vedr.: Gnr 50/bnr 580 – Tingberget Boligfelt, 4735 Evje
4.mannsbolig – Tiltakshaver: Elektroinvenst v/Arild Gjeitrem

Søknad om tillatelse til tiltak
Vedlegg:

A 1	Opplysninger om tiltaket
C 1	Gjenpart av nabovarsel
D 1	Situasjonsplan
E 1	Tegning; Fasade og perspektiv
E 2	Tegning; Fasade, hovedplan og snitt
E 3	Tegning: Fasader og 2.etg.
E 4	Tegning; Loftsplan
F 1	Søknad om ansvarsrett K.F A/S
F 2	Søknad om ansvarsrett Mur-kompaniet
F 3	Søknad om ansvarsrett Ragnar Aas
G 1	Kontrollerklæring K.F A/S
G 2	Kontrollerklæring Ragnar Aas

Med vennlig hilsen
Konsmo Fabrikker A/S

Håkon Dversnes
Boligkonsulent

Utskriftsdato: 09.11.2026

Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4219	**Gårdsnr.**	50	**Bruksnr.**	580	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Tingberget 2, 4735 EVJE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025**
Avløp	4 465,50 kr
Feiing	504,00 kr
Renovasjon	4 375,00 kr
Vann	2 414,48 kr
Sum	**11 758,98 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Abonnem.gebyr vann	15%	1 stk	2649.60	1/1	0 %	2 649,60 kr	1 987,20 kr
À konto vann	15%	120 m3	24.79	1/1	0 %	2 975,28 kr	2 231,46 kr
Abonnem.gebyr avløp	15%	1 stk	4918.55	1/1	0 %	4 918,55 kr	3 688,91 kr
À konto avløp	15%	120 m3	41.72	1/1	0 %	5 006,64 kr	3 754,98 kr
Renovasjon,standard abonnement	25%	1 stk	4850.00	1/1	0 %	4 850,00 kr	3 637,50 kr
Feiing/Tilsyn 2026	0%	1 stk	485.00	1/1	0 %	485,00 kr	363,75 kr
					Sum	**20 885,07 kr**	**15 663,80 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

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.

Utskriftsdato: 09.11.2026

Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4219	**Gårdsnr.**	50	**Bruksnr.**	580	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Tingberget 2, 4735 EVJE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplan Evje og Hornnes 2020-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.02.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/1601/200227-kp-gjeldende-bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 725 m^2 **KPHensynsonenavn** 200203 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	200203
Navn	Tingberget

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.05.2002
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/779/200203_bestemmelser.pdf

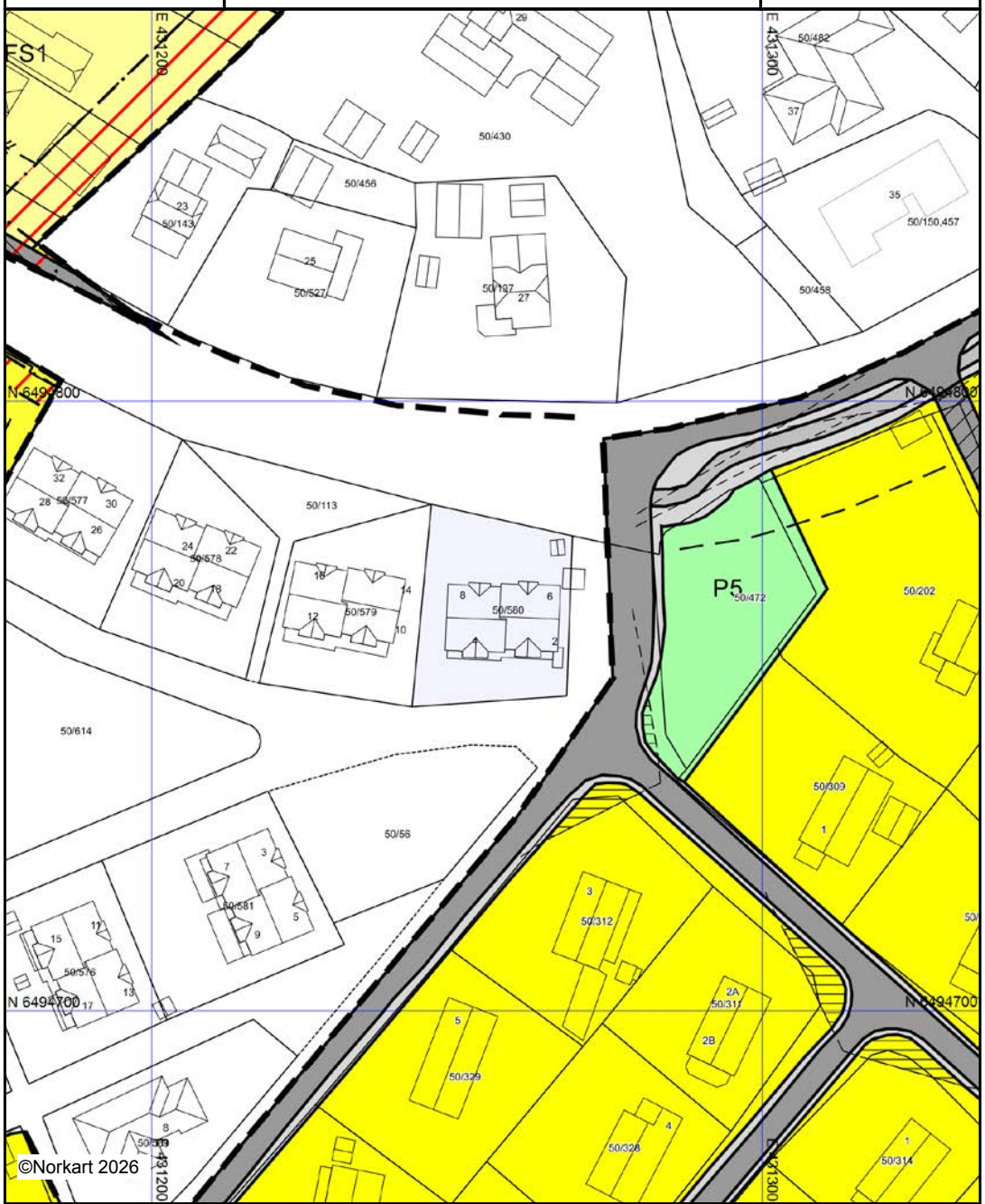
vje og Hornnes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 50/580/0/2
Adresse: Tingberget 2
Utskriftsdato: 09.11.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



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-spredt, 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 undersøkelses-plikten 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 nabotomt 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. evnt. 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 gruven.

§ 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 byggteknisk forskrift §7-3. Det må foreligge dokumentasjon på at ny utbygging i området vil tilfredsstille sikkerhetskravene i byggteknisk 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 frilufts-aktiviteter 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 m^2 pr. boenhet. Lekeplassene skal ha en størrelse på minst 100 m^2.

2. Kvartalslekeplasser:
   Alle boliger skal innen en gangavstand på 300 m ha en kvartalslekeplass. Det skal regnes minst 10 m^2 pr. boenhet. Kvartalslekeplassene skal ha en størrelse på minst 500 m^2. 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 boligområdets hovedveisystem og skal ha et utendørs støynivå under 55 dBA. Areal brattere enn 1:3 eller tilfeldige restarealer skal ikke regnes med som en del av leke- eller uteoppholdsarealet.

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

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

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

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

§ 7.1.4 Boligområde Hornåsen, B12

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

§ 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 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.

§ 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 gulvhøgde/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
- Taktekking skal være i et ikke reflekterende materiale.
- Ved vurdering av fortetting av eksisterende hyttefelt, skal det samtidig skisseres for oppgradering av gamle hytter til full VA – løsning. Der dette ikke er praktisk gjennomførbart, vil ikke fortetting bli godkjent. Kommunen kan pålegge påkobling av hytter til felles avløpsanlegg.

§ 7.5 Områder avsatt til næringsformål

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

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

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

med arealbehov under 750 m^2 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 støls-bygning/høyløe skal det tas hensyn til opprinnelig form og stiluttrykk. Dette skal skje i samråd med antikvariske myndigheter der kommunen finner det nødvendig. Ved byggemelding skal det fortrinnsvis legges fram bilde/dokumentasjon på utseende til omsøkte bygg.
- Bygget kan bygges på inntil 25 m^2 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 m^3, 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 forsvarets 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 friluftsinteresser.

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 plassers på dyrket mark hvis det finnes alternativer på egen eiendom
- Bygninger skal ikke plassers i konflikt med vern av landskap, spesielle naturkvaliteter, kulturminner, kulturlandskap eller friluftsinteresser
- Båthus kan bli satt opp i nærheten av vann, og de må være tilpasset terrenget. Bruksarealet (BRA) må ikke være større enn 12 m^2

§ 8.2 Utforming og lokalisering av bygg i LNF-spredt, 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 m^2. Bygningen kan oppføres i inntil én etasje og kan i tillegg være underbygget med kjeller.
- Frittliggende bygning skal ikke plasseres slik at det er mer enn 30 m mellom bygget og tilhørende bolig målt i horisontalplan.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 9.5 Varig vernet vassdrag

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

Kapittel 10. Retningslinjer til kommuneplanens arealdel

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

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

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

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

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

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

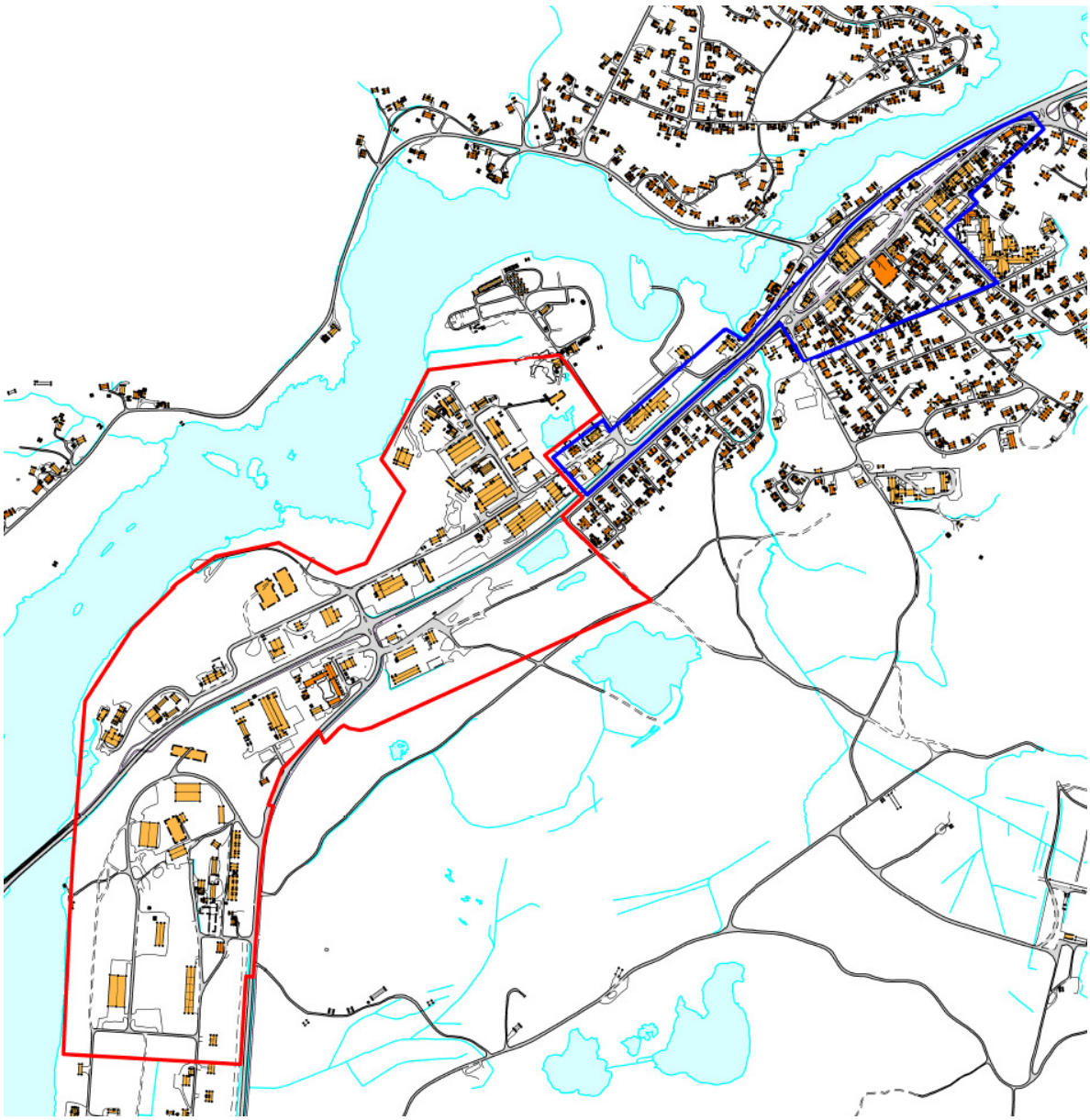
I område med naturtyper og leveområde av lokal, regional og nasjonal betydning skal kommunen praktisere en restriktiv forvaltningspraksis i forbindelse med behandling av søknader etter plan- og bygningsloven
Det skal gjennomføres en kartlegging av det biologiske mangfoldet i områdene i nærheten av hensynssonen i forbindelse med regulering.

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

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

Den antikvariske verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart, og områdets særpregede miljø skal videreføres.
Forhåndsuttalelse fra Kulturminnevernsmyndighet skal innhentes før det gjøres vedtak om nye tiltak.

Temakart sentrumssoner



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

Fradelte boligtomter i LNF (Gnr./Bnr.)

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 50, Bruksnr 580, Seksjonsnr 2	**Kommune:**	4219	Evje og Hornnes
Adresse:				
Veiadresse:	Tingberget 2, gatenr 1403	**Grunnkrets:**	103	Evje sentrum
(fra bruksenhet)	4735 Evje	**Valgkrets:**	1	Evje
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	5050204	Evje og Hornnes
		Tettsted:	3603	Evje

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	30.01.2006	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	78/386
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	725,4 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4219/50/580	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	4219/50/580/0/1	0,0
			Mottaker	4219/50/580/0/2	0,0
			Mottaker	4219/50/580/0/3	0,0
			Mottaker	4219/50/580/0/4	0,0
Seksjonering	Forretning:	30.01.2006	Avgiver	4219/50/580	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4219/50/580/0/2	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Andre småhus m/3 boliger el fl

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tingberget 2	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	08.12.2005
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	322,0	Igangset.till.:	08.12.2005
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	322,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	30.04.2007
Vannforsyning:				Antall boliger:	4
Bygningsnr:	19253597			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2		140,0		140,0				
H02	2		140,0		140,0				
L01			42,0		42,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart

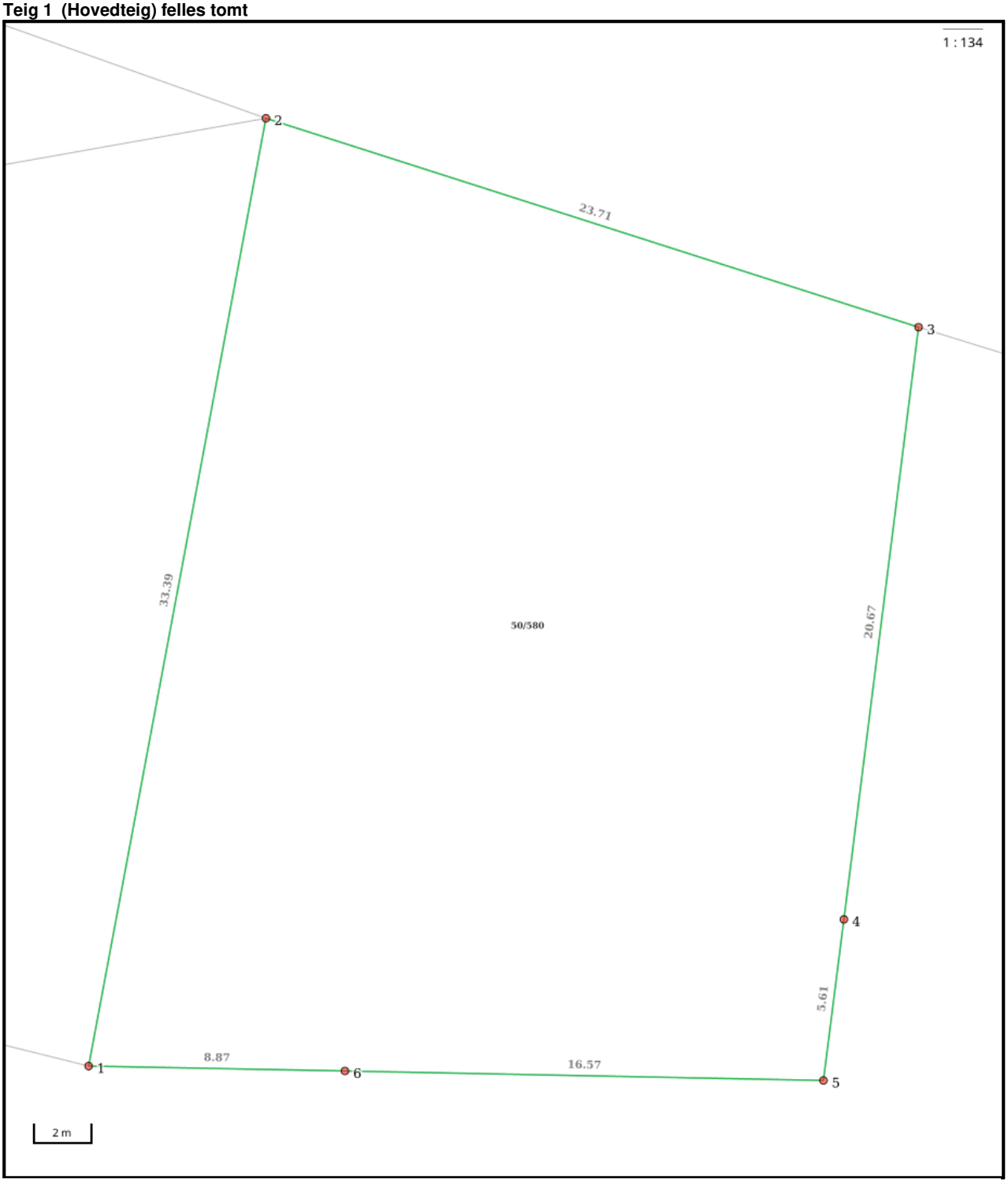


Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 725,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 494 749,83	431 242,64	33,39m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 494 783,07	431 245,82	23,71m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 494 777,88	431 268,96	20,67m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 494 757,22	431 268,22	5,61m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 494 751,61	431 268,02	16,57m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 494 750,45	431 251,49	8,87m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

FESTEKONTRAKT

1. Eiendommen(e)

Kommune nr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
0937	Evje og Hornnes kommune	50	580		2

Beskaffenhet. (Ring rund riktig alternativ.)
1. Bebygd 2. Ubebygd Note 1)

Hva skal grunne brukes til? (Ring rundt riktig alternativ)
B Boligeiendom F Fritidseiendom V Forretn/kontor I Industri L Landbruk K Offentligvei A Annet

2. Bortfestes av

Fødsesnr/Org.nr (11/9 siffer) Note 2)	Navn	Ideell andel
[redacted]	Sverre Galteland	1/1

3. Til

Fødsesnr/Org.nr (11/9 siffer) Note 2)	Navn	Ideell Andel
[redacted]	Grethe Krogstad	1

4. Festeavgift pr. år

Avtalt til kr. 2 147

Festeavgiften betales forskuddsvis for ett år om gangen.

5. Regulering av festeavgift.

- Hver av partene kan, etter Tomtefestelovens § 15, kreve den avtalte festeavgiften regulert i samsvar med endringer i konsumprisindeks siden festeavtalen ble inngått. Det vises til forskrift om regulering av festeavgift av 08.06.2001 nr. 57.
- Regulering av festeavgiften er avtalt å kunne skje hvert år.
  Første gang januar 2006

6. Festetid

- Avtalen gjelder tomt festet til bolig- eller fritidsformål. Avtalen skal løpe på ubestemt tid. Avtalen kan bare sies opp av fester. Det avtales en oppsigelsestid på 2 år.

Om det ikke avtales noe oppsigelsestid vil oppsigelsesfristen iht Tomtefesteloven § 9 være 2 år.

7. Panterett for festeavgiften

Bortfester har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 1 års festeavgift

Note 3)

8. Supplerende tekst	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses	Note 4)

Noter:

1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal benyttes
3) Dersom intet sier her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtefesteloven (§ 14)
4) Der bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

9. Rettigheter og vilkår			
Festekontrakten er i samsvar med: (sett x)	Kartforretning/målebrev	Datert	
	Attest etter delingsloven § 2-6 fra kommunen	Datert	Hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka
	Annet:	Spesifiser:	

Innløsningsrett/ rett til forlengelse	- Festet gjelder tomt benyttet til bolighus. Festeren kan kreve innløsning etter at 30 år av festetiden er gått. Det kan deretter kreves innløsning hvert 10 år. Innløsningsvilkårene fremgår av Tomtefesteloven § 36, samt forskriftens § 7
Overdragelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Ved overdragelse av festeavtalen skal bortfester informeres om overdragelsen senest en måned før overdragelsens gjennomføring. Nekting av overføring av festeretten kan bare skje når det er saklig grunn til det. Nekting skal grunngis av bortfester. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. Tomtefesteloven § 18 og panteloven § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelsen over på deres rettsetterfølgere.
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. Festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt b. Tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort c. Bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til framtidig avgift med prioritet foran panthaverne.
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten skal dekkes av: Selger: Arild Gjeitrem

	(Herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysningsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon)
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for den kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfester er konsesjonspliktig.
Øvrige rettigheter og vilkår som ikke skal tinglyses	

10. Underskrifter

Sted/dato	Evje den 25 november 05
Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Sverre Galteland

Sted/dato	Evje 24.6.05
Festers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Grethe Krogstad

Denne festekontrakt er utstedt i 3 eksemplarer, ett til hver av partene, og ett for Tinglysning.

TINGLYST

24 MAI 2006

KRISTIANSAND TINGRETT

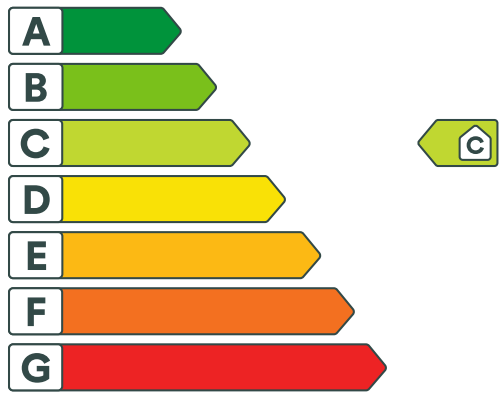
DAGBOKNR. 10882

enova

Energiattest



Adresse	
Tingberget 2, 4735 EVJE	
Dato for energimerking **16.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-386977**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **19253597**
Gårdsnummer **50**	Bruksnummer **580**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2005**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **71,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **68,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
145,44

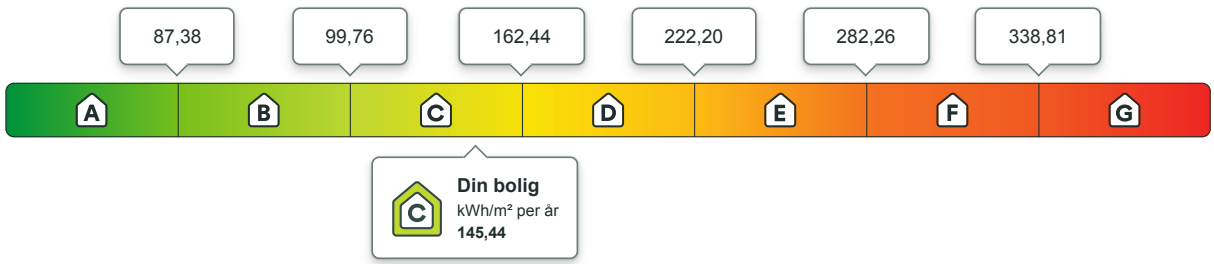
Tingberget 2, 4735 EVJE

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
10 659,02	**147,91**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Tingberget 2, 4735 EVJE

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Tingberget 2, 4735 EVJE

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 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: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: 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 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: 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 9: 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.Kjøl - 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 10: 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 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: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: 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 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: 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 16: 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 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Nabolagsprofil

Tingberget 2 - Nabolaget Evje sentrum - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Tingberget Linje 175	1 min 0.1 km
Evje rutebilstasjon Linje 170, 172, 175, 178, 1972, 1975	11 min 1 km
Kristiansand Kjevik	59 min

Skoler

Evje barneskule (1-7 kl.) 213 elever, 14 klasser	9 min 0.8 km
Evje ungdomsskule (8-10 kl.) 165 elever, 8 klasser	8 min 0.8 km
Setesdal vgs avd. Hornnes 210 elever, 11 klasser	6 min 4.2 km
KVS - Bygland 80 elever, 4 klasser	29 min 34.3 km

Ladepunkt for el-bil

Evje	8 min
IONITY GmbH IONITY 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

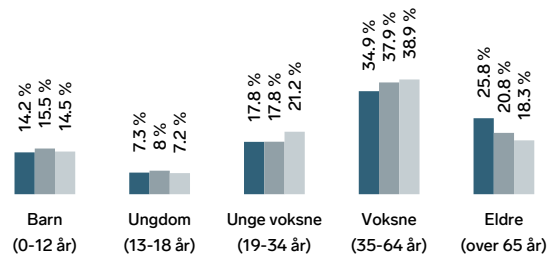
Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Oddeskogen barnehage (1-5 år) 112 barn	8 min 0.7 km
Babuschka barnehage (1-5 år) 12 barn	16 min 1.4 km
Hornnes barnehage (1-5 år) 59 barn	7 min 5.6 km

Dagligvare

Kiwi Evje PostNord, søndagsåpent	10 min 0.9 km
Coop Extra Evje Søndagsåpent	11 min 1 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Støynivået
Lite støynivå 93/100

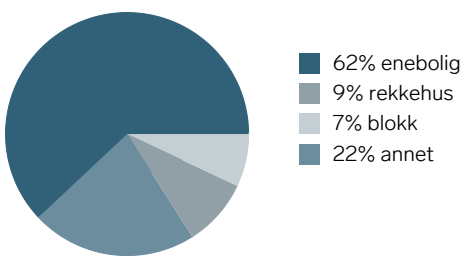
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Gateparkering
Lett 92/100

Sport

Evje barneskole Aktivitetshall, ballspill	8 min 0.7 km
Evje Stadion Fotball, friidrett, sandvolleyball	13 min 1.2 km
Treningssenter	19 min

Boligmasse



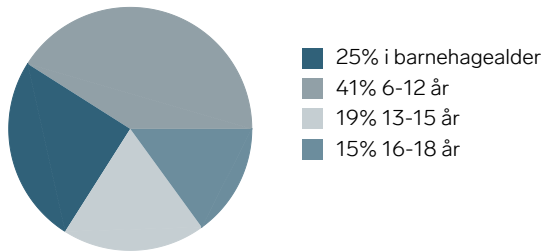
«Fin plass, rolig og landlig. Trygt, nærhet til byene Arendal, Kristiansand, Stavanger og til skistedene Hovden og Brokke.»

Sitat fra en lokalkjent

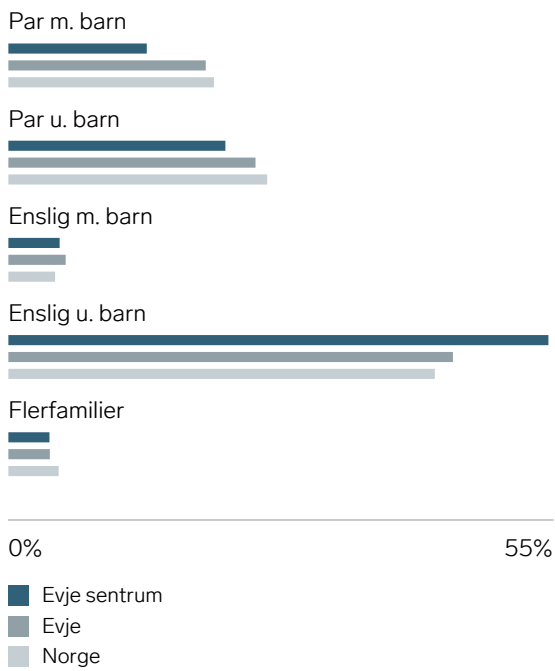
Varer/Tjenester

Vitusapotek Evje	10 min
Evje Vinmonopol	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



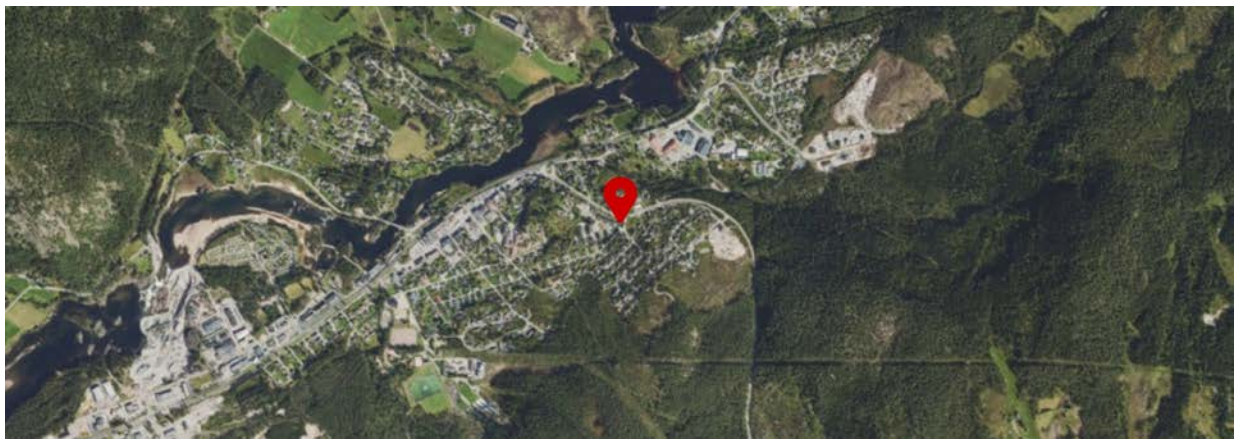
Familiesammensetning

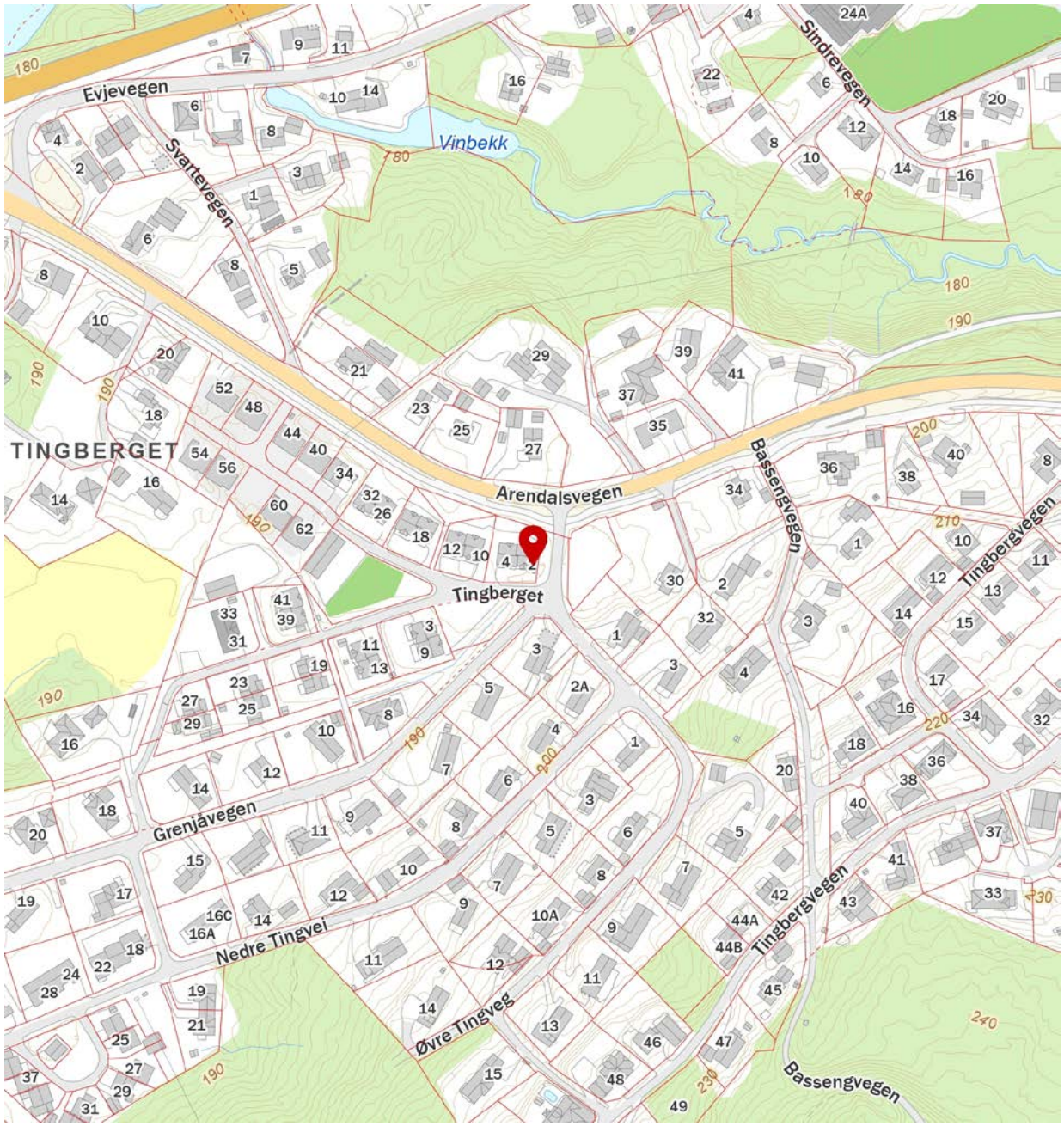


Sivilstand

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

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

NOTATER

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

- 1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig
- Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
- Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg
- Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring
- Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	5 700 kr
Selveierleilighet og rekkehus	10 200 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	14 700 kr

Pris gjelder for 5 år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.	Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.	BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.	Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

NYTT BUDREGLEMENT

Fra 01.01.14 gjelder nye regler for budgivning. Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i meglersystemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til

LØSNINGEN ER EN DEL AV MEGLERSYSTEMET WEBMEGLER
OG LEVERES OG DRIFTES AV WEBSYSTEMER AS

BUDSKJEMA

Eiendom:

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

Siffer	Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innhold i Exbo Eiendomsmegling AS salgsoppgave på eiendommen, samt alle vedlegg til denne.

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring ☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring ☐

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1	**Budgiver 2**
Navn	Navn
Fødselsnummer (11 siffer)	Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse	Adresse
Postnr/ -sted	Postnr/ -sted
Telefonnummer	Telefonnummer
E-post	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 Eiendoms- meglingsgruppen, 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 bud-givning 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, bud-givere 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.

exbo

HELE LIVET

Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Preben Molde Rasmussen
T: 915 69 841
pr@exbo.no

Følg oss på

Søgne og Greipstad Sparebank