

PROAKTIV

Nyinnredet 4-
roms selveier

LIANVEGEN 1D



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



EVJE

Evje sentrum - Nyinnredet 4-roms leilighet med garasje plass i kjeller

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Lianvegen 1D, 4735 EVJE

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 50, bnr. 32, snr. 5 i Eierseksjonssameiet Gullestadbygget

Prisantydning: 2.990.000,-

Omkostninger: 75.840,-

Totalpris: 3.065.840,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2012

Rom/soverom: 4/3

BRA: 95 m²

BRA-i: 95 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Garasjeplass i byggets kjeller med heis/løfteplattform opp til innvendig inngang. Garasjeplassen er seksjonert som tilleggsareal til boligseksjonen.

Tomt: 1232 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 1.000,-

Felleskostnader inkl.: Fellesutgiftene utgjør ca kr 1000 pr mnd. Det innbetales a-konto kr 1000 pr mnd, og fellesutgiftene avregnes etter faktiske kostnader.

INNHold

2 Nøkkelinformasjon	4 Leder/megler	6 Nærområdet	9 Informasjon om boligen
11 Boligen i bilder	18 Plantegninger	20 Kjerneinformasjon	25 Vedlegg
142 Budskjema			

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Daglig leder / Eiendomsmegler
MNEF: **Asbjørn Svaland**



Geir Flaa Johansen
Eiendomsmegler /parner
Mobil: 95 00 00 00
E-post: geir@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Kristiansand
Telefon: 45 90 91 00
Proffmegleren AS
Org. nummer: 933456056

EN NY, LETTSTELT HVERDAG

Velkommen til Lianvegen!

Lys og pen nyinnredet leilighet (2025) med følgende innhold.
1 etg.: Entré, gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, bod og 3 soverom.

Garasje plass i kjeller med inngang fra leiligheten til heis ned til garasjen.

Leiligheten ligger midt i sentrum av Evje, med alt av sentrumsfasilitetene innenfor gangavstand. Her kan nevnes dagligvarebutikker, bank, cafe, gatekjøkken og restauranter, apotek, sportsforretning, Vinmonopol og Power m.m. Ellers er det kort avstand til idrettsanlegg med fotballbaner, hoppbakke, sykkel-cross løype og lysløype.

En helt suveren beliggenhet i hjertet av sentrum på Evje.

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



EVJE

Kommune: Evje og Hornnes / **Område:** EVJE

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Leiligheten ligger midt i sentrum av Evje, med alt av sentrumsfasilitetene innenfor gangavstand. Her kan nevnes dagligvarebutikker, bank, cafe, gatekjøkken og restauranter, apotek, sportsforretning, Vinmonopol og Power m.m. Ellers er det kort avstand til idrettsanlegg med fotballbaner, hoppbakke, sykkel-cross løype og lysløype. En helt suveren beliggenhet i hjertet av sentrum på Evje.

Bebyggelse

Kombinert bygg av næringslokale og leiligheter.

Adkomst

Innkjøringen ligger mellom Oasen blomster og Vitus Apotek. Se kartfunksjonen i boligannonse eller på eiendommens



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Evje sentrum Linje 170, 175, 178	3 min 0.2 km
✈️	Kristiansand Kjevik	1t

DAGLIGVARE

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

VARER/TJENESTER

📷	Vitusapotek Evje	3 min
🍷	Evje Vinmonopol	3 min

SPORT

⚽	Evje Stadion Fotball, friidrett, sandvolleyball	9 min 0.8 km
🏊	Evje barneskole Aktivitetshall, ballspill	11 min 1 km
🏋️	Treningssenter	20 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Evje	0 km
🚗	Kople Coop Evje	3 min



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

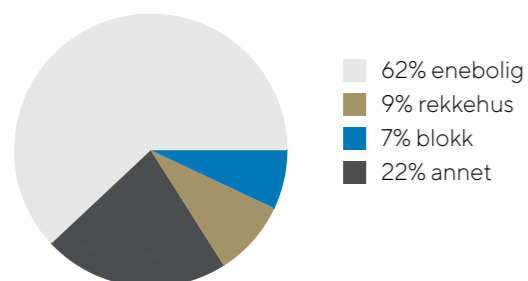
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Offentlig Kommunikasjon

Gangavstand til bussforbindelse sørover mot Kristiansand, og nordover mot Hovden.



BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL LIANVEGEN 1D

Parkering

Garasjeplass i byggets kjeller med heis/løfteplattform opp til innvendig inngang. Garasjeplassen er seksjonert som tilleggsareal til boligseksjonen.

Tomtestørrelse

1 232 m²

Beskrivelse av tomt

Felles eiet tomt for sameiet på 1232 kvm. Asfaltert ved inngangsparti og frem til nedkjøringsrampe til parkeringskjeller. I nedkjøringsrampe er det betongdekke.

TAKST OG TILSTAND

Bygningssakskyndig

M2 Takst AS (befaringsdato: Onsdag, 20. mai 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgaven.



VELKOMMEN INN!

Innhold

Entré, gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, bod og 3 soverom.
Garasjeplass i kjeller med heis opp til etasjen.

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 95 kvm
Total BRA: 95 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Lys og pen nyinnredet leilighet (2025) med følgende innhold. 1etg.: Felles entré. Romslig stue med tilbaketrukket kjøkken del og innbydende innredning fra Sørlandskjøkken med integrert komfyr, oppvaskmaskin, platetopp og kjøl/frys. Varmepumpe. Pent bad med dusjkabinett, baderomsinnredning, wc og opplegg vaskemaskin. Bod og 3 soverom hvorav 2 har garderobeskap. Felles teknisk rom. Garasjeplass i byggets kjeller med heis opp til etasjen. Det er innvendig inngang via fellesareal til heis ned til garasjen.

Oppvarming

Elektrisk. Varmekabler i gulv på bad. Daikin gulvmontert varmepumpe i stue/kjøkken.

Info strømforbruk

Selger har ikke bebodd leiligheten og har ikke oversikt over forventet strømforbruk.

Info energiklasse

Energiattest ligger vedlagt salgsoppgaven.

Hvitevarer

Integrert komfyr, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin medfølger.

Modernisering og påkostninger

Bygget er opprinnelig oppført i 2012, arealet som utgjør leiligheten er bruksendret fra næring til bolig og innredet til bolig i 2025.



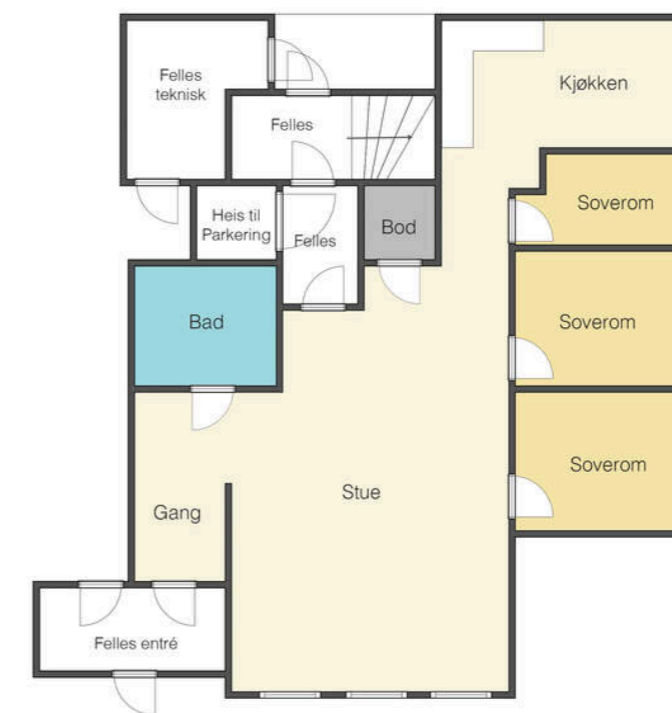






PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



PROAKTIV

Plantegningen er ikke målbar og kan inneholde feil.
Møbleringen på tegningen gjengir ikke faktisk
møblering og er bare ment som illustrasjon.

Boligfoto Agder

KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Lunden Regnskap AS

Felleskostnader pr. mnd

1.000,-

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgiftene utgjør ca kr 1000 pr mnd. Det innbetales a-konto kr 1000 pr mnd, og fellesutgiftene avregnes etter faktiske kostnader. Felleskostnadene faktureres kvartalsvis, med avregning for året i forbindelse med utsendelse av faktura for 1.kvartal året etter. I følge sameiets regnskap dekkes følgende inn som felleskostnader: felles strøm i garasjeanlegg, service og vedlikehold heis, årskontroll brannalarmanlegg, reparasjoner og vedlikehold av utstyr, regnskapshonorarer og felles forsikring.

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Sameiets åreregnskap 2025 ligger vedlagt salgsoppgaven.

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter,

husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Forsikring

Forsikringselskap Tryg Forsikring
Polisenummer8093946

Info kommunale avgifter

Leiligheten er ombygd fra næringsareal til boligareal i 2025. I følge kommunen er det ikke fakturert kommunale avgifter i 2025 eller beregnet prognose for 2026. Kommunens standard gebyrer er abonnementsgebyr for vann kr 2649,60, forbruksgebyr vann kr 24,79 pr kubikk, abonnementsgebyr avløp kr 4918,55 og forbruksavgift avløp kr 41,72 pr kubikk.

Renovasjon kommer i tillegg og utgjør standard kr 4 850. Ettersom ikke det foreligger stipulert forbruk på vannmåler er ikke totale kommunale avgifter mulig å beregne.

Info formuesverdi

Formuesverdi er ikke fastsatt for seksjonen. Denne er helt nylig opprettet.

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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertilatelse

Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra næring til bolig, og etablering av to boenheter datert 24.04.2026. Bygget er opprinnelig oppført i 2012. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Lørdag, 25. april 2026

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4219/50/32/5:
31.10.1959 - Dokumentnr: 101385 - Erklæring/avtale Grensegangssak
Overført fra: Knr:4219 Gnr:50 Bnr:32
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.1982 - Dokumentnr: 103041 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4219 Gnr:50 Bnr:32
Gjelder denne registerenheten med flere

04.01.2007 - Dokumentnr: 105298 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Næring
Sameiebrøk: 385/819

21.05.2013 - Dokumentnr: 400563 - Resek/ending
formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 5
Formål: Næring
Sameiebrøk: 419/853

Reseksjonering
Del av snr. 5 overføres til fellesareal.

Reseksjonering
Del av snr. 5 blir tilleggsareal til snr. 4.
Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.2013 - Dokumentnr: 400563 - Resek/deling av seksjon

Oppdeling av:
Snr: 5
Formål: Næring
Sameiebrøk: 419/853
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 5

Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 90/853

Reseksjonering
Del av snr. 5 overføres til fellesareal.

28.04.2026 - Dokumentnr: 461392 - Reseksjonering
Snr: 5

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 80/853
Endring av tilleggsdel
Endring av fellesareal
Endring av tegninger
Endring av formål

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger under reguleringsplan for Evje sentrum, planid 201115 med bestemmelser sist revidert 23.04.2026. Reguleringskart og bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Kjerneinformasjon

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Tirsdag, 26. mai 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

74 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

75 840,00 (Omkostninger totalt)

3 065 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt

på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggssikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold kan ikke påberopes 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper.

Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart.

Kjerneinformasjon

Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger allikevel som vedlegg til dette prospekt.

Boligkjøperforsikring

Kjerneinformasjon

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. 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 Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll

ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

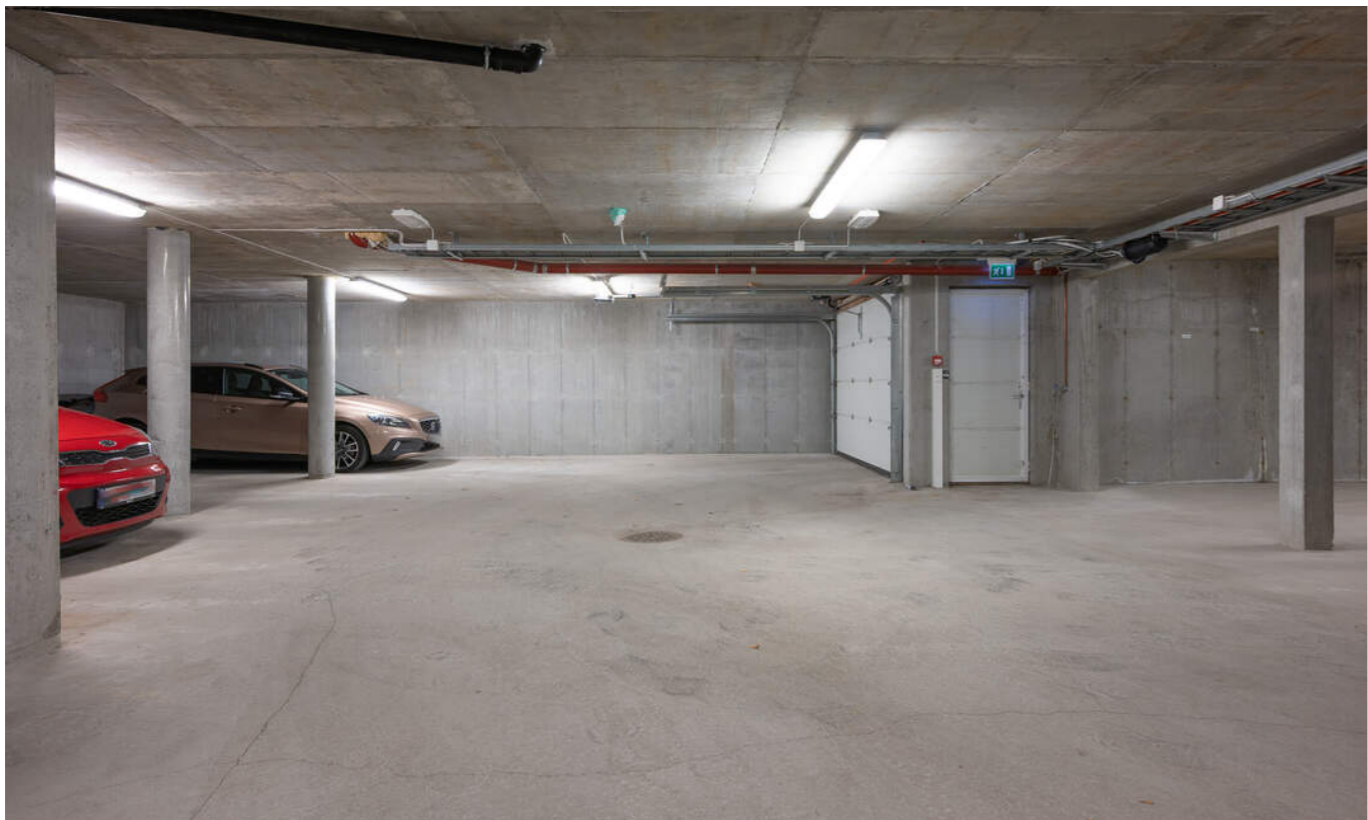
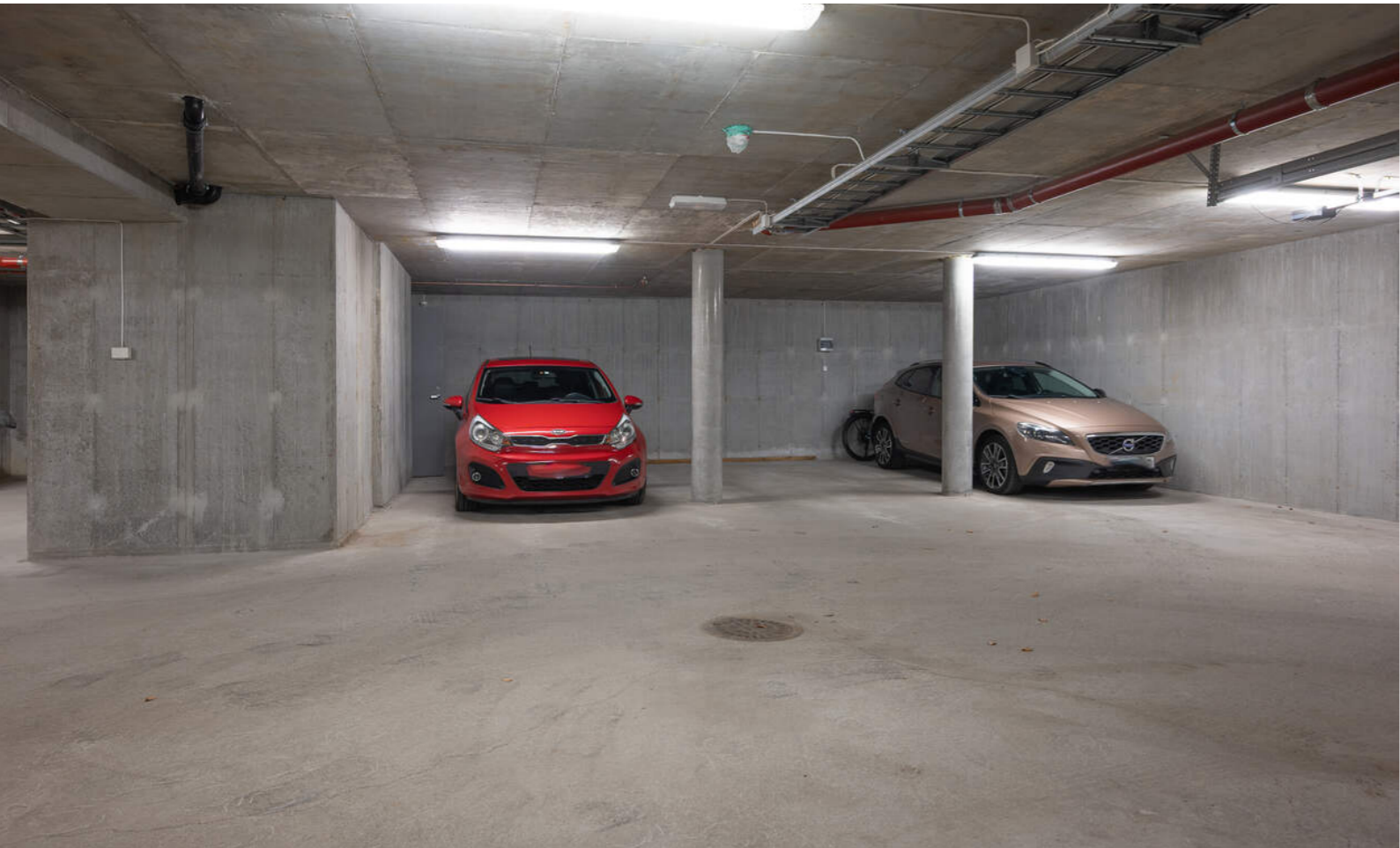
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
26.5.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke





Proffmegleren AS



Egenerklæring

Lianvegen 1D, 4735 EVJE

20 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Lianvegen 1D	Lianvegen 1D	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

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

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

Fullmaktshaver fyller ut alene Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

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

Har ikke bodd der

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2012

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja Nei

Informasjon om selger

Selger

Gjeitrem, Arild

Side 1

**Forbehold**

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

litt i en garasjedel

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

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Side 3



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringskjema

Name Date
 Arild Gjeitrem 2026-05-20

Identification

 Arild Gjeitrem

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

**Vedtekter
 For Eierseksjonssameiet
 Gullestadbygget
 vedtatt i sameiemøte den.....**

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
 23.mai 1997 nr. 31

§ 1. EIENDOM – FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) omfatter eiendommen:
 Lianvegen gnr. 50 bnr. 32 i Evje og Hornnes kommune.
 Sameiets navn er: **Gullestadbygget**

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av det til enhver tid antall tinglyste seksjoner på eiendommen.
 Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Snr. 3 og 4 har tilleggsdel i bygning, bod.
 Snr. 3 og 4 disponerer hver sin parkeringsplass beliggende som vist på vedlegg til vedtektene. Resterende uteareal er felles og disponeres av alle i sameiet.

§ 3. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 3 personer, en leder og to medlemmer. Ved avstemninger i sameiemøte har hver seksjon stemmevekt i henhold til brøk.
 Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.




§ 4. RESEKSJONERING

Eiere av snr. 1, 2, 3 og 4 kan ikke motsette seg søknad om oppdeling og reseksjonering av snr. 5 til flere nærings- og boligseksjoner. Styret skal samtykke med signatur.
 Ombygging/ utbygging av snr. 5 skal søkes og godkjennes av kommunen og eier av snr. 5 skal bære alle kostnader i forbindelse med søknad om byggetillatelse og reseksjonering.

§ 5. GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Evje den 16/4-2013

		
Arild Gjeitrem	Tor Langerak	Rune Gjeitrem



SYSTAD BYGG OG CONSULT
 Osodden 2
 4596 EIKEN

Att.Eivind Systad

Vårt saksnr.:
 2025/123 - 23

Saksbehandler:
 Dagrun Juvastøl

Dato:
 24.04.2026

Ferdigattest for bruksendring fra næring til bolig, og etablering av to boenheter - Eiendom 50/32/0/5 - Lianvegen 1D

Vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 samt byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2, gis ferdigattest for bruksendring fra næring til bolig og etablering av to boenheter på eiendom 50/32/0/5 Lianvegen 1D, i samsvar med innsendt søknad.

Dette vedtaket er fattet med hjemmel i delegeringsreglement av 12.12.2024.

Bakgrunn

Ansvarlig søker : SYSTAD BYGG OG CONSULT
 Tiltakshaver : GULLESTAD AS
 Adresse til eiendom : Lianvegen 1D, 4735 Evje
 Antall piper : 0
 Søknad mottatt : 28.03.2026
 Søknad komplett : 23.04.2026

Rammetillatelse til tiltaket er gitt i vedtak datert 21.05.25, og igangsettingstillatelse er gitt 27.08.25.

Vurdering

I søknaden er det opplyst og bekreftet at tiltaket tilfredsstillter kravene for ferdigattest, og at FDV dokumentasjon er overlevert byggverkets eier. På bakgrunn av opplysningene i søknaden og vedlagte dokumentasjon vurderes tiltaket å være i samsvar med plan- og bygningsloven og vilkårene i byggetillatelsen.

Generelle opplysninger om ferdigattest:

Kasernevegen 19 4735 Evje	T 37 93 23 00	Bank: 2901 07 40264	Kommune nr. 4219	www.e-h.kommune.no
		Skatt: 6345 06 09376	Org.nr. 964 966 109	E post@e-h.kommune.no

- Ferdigattest er en bekreftelse på at Evje og Hornnes kommune, som bygningsmyndighet, har mottatt nødvendig dokumentasjon for å avslutte byggesaken. Ferdigattesten gir eier rett til å ta tiltaket i bruk.
- Dersom ferdigattest er gitt på sviktende grunnlag, kan den trekkes tilbake. Ansvar for eventuelle feil og mangler påhviler fortsatt ansvarlige aktører, selv om ferdigattest er utstedt. Kommunen kan gi pålegg i inntil fem år etter at ferdigattest er gitt.
- Det gjøres oppmerksom på at det er ansvarlig søker/tiltakshaver sitt ansvar å melde fra til Setesdal Brannvesen IKS om installasjoner og endringer knyttet til pipe og ildsted. Meldingen kan sendes via skjema tilgjengelig på brannvesenets nettside: <https://www.sb-iks.no/melding-om-innstallering-av-ildsted.485906.no.html>

Gebyr

I henhold til kommunens gebyrregulativ så gebyrlegges behandling av søknad om ferdigattest når det har gått mer enn fem år siden første tillatelse ble gitt. I denne saken har det gått mindre enn fem år siden gitt tillatelse, og behandling gebyrlegges derfor ikke.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage på siste side.

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Med vennlig hilsen
 Evje og Hornnes kommune

Dagrun Juvastøl
 ingeniør

Jan Stangvik
 ingeniør

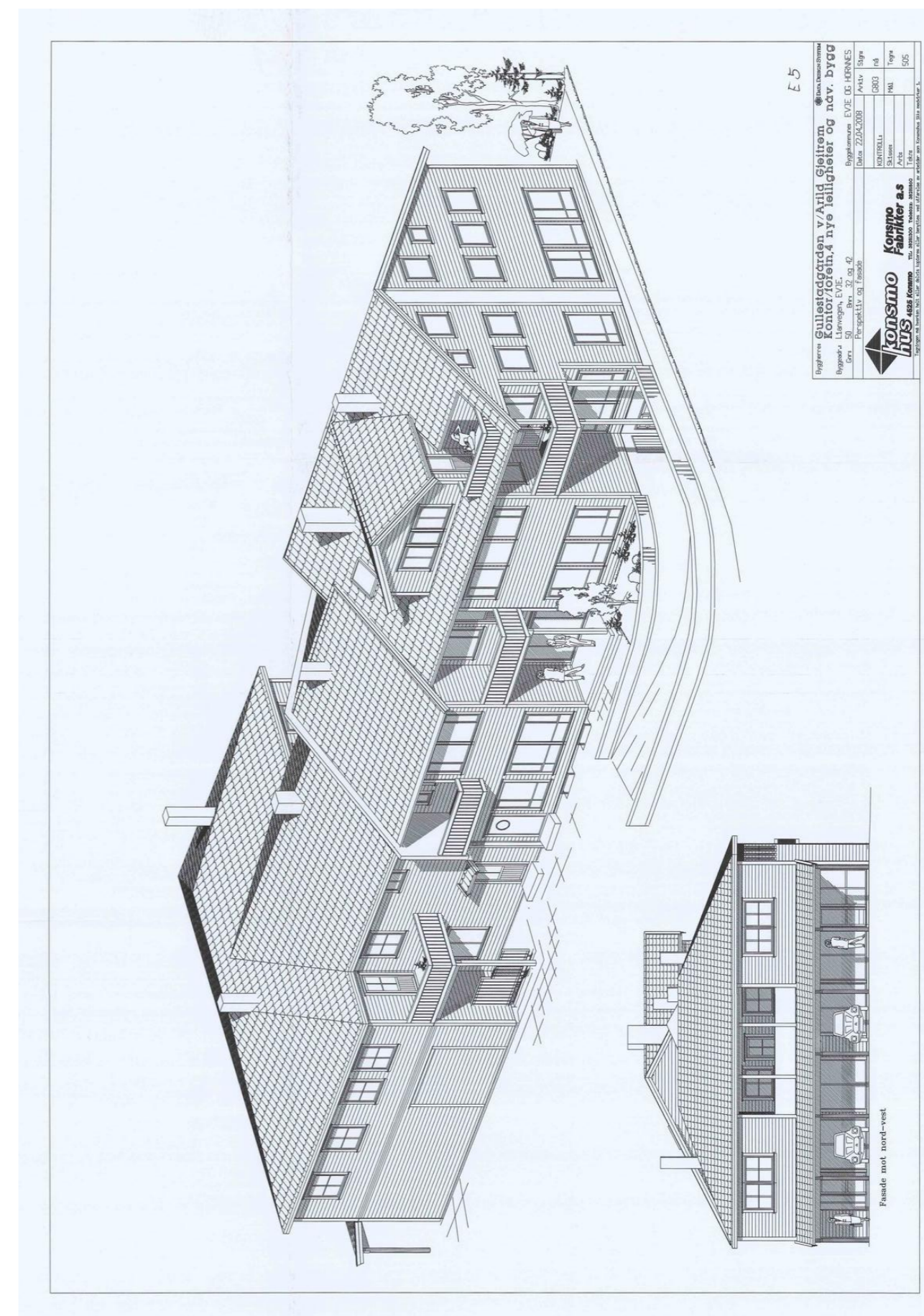
Brevet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift.

Kopi til:
 SETESDAL BRANNVESEN IKS
 GULLESTAD AS

Intern kopi til:
 Jan Mong
 Marit Haugjord

Drift og forvaltning
 Økonomiavdeling

Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningsloven § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Evje og Hornnes kommune, Plan- og bygningsetaten, Kasernevegen 19, 4735 Evje eller på e-post til: post@e-h.kommune.no
Klagefrist: (forvaltningsloven §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtak kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter at fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlig grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningsloven §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløper.
Klagens innhold: (forvaltningsloven § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningsloven § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklagd. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksetting av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningsloven § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med servicekontoret på kommunehuset i Kasernevegen 19.
Rett til å få veiledning: (forvaltningsloven § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningsloven § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendig og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremmet innen tre uker etter at underretningen om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolen om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtak, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klagen første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.





Attestert kopi av dok.nr. 2007/105298/200
Attestingstidspunkt 2026-05-08 17:05

Side 1 av 11

Returernes etter tinglysing til

Evje og Hornnes kommune
Ejemoen
4735 E138

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

TINGLYST
DAGBOKNR: 105298
04 JAN. 2007

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen				
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr Snr
0937	Evje	50	32	

2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Identifiseringsnr ³⁾	
952106163	Elektroinvest AS	11	

Doknr: 105298 Tinglyst: 04.01.2007
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring																
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	
1	N	106		13				25				37				
2	N	125		14				26				38				
3	B	78	B	15				27				39				
4	B	125	B	16				28				40				
5	N	385		17				29				41				
6				18				30				42				
7				19				31				43				
8				20				32				44				
9				21				33				45				
10				22				34				46				
11				23				35				47				
12				24				36				48				
Sum tellere:				819	= nevner:				819							

4. Supplerende tekst ⁷⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98



Attestert kopi av dok.nr. 2007/105298/200
Attestingstidspunkt 2026-05-08 17:05

Side 2 av 11

5. Egenerklæring
Undertegnede erklærer at
a) <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c) <input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d) <input checked="" type="checkbox"/> bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e) <input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f) <input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g) <input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboendom
h) <input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (§ 28).
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter		
Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Evje 28 / 11 - 2006	Arild Gjeitrem	
	ARILD GJEITREM	



Attestert kopi av dok.nr. 2007/105298/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-08 17:05

Side 3 av 11

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁹⁾

Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
 Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato _____ Underskrift _____

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

Befaring er foretatt
 Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾

Tillatelsen er inntatt nedenfor
 Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr		kommune
50	32				Evje og Hornnes

Dato 15.12.00 Stempel og underskrift 

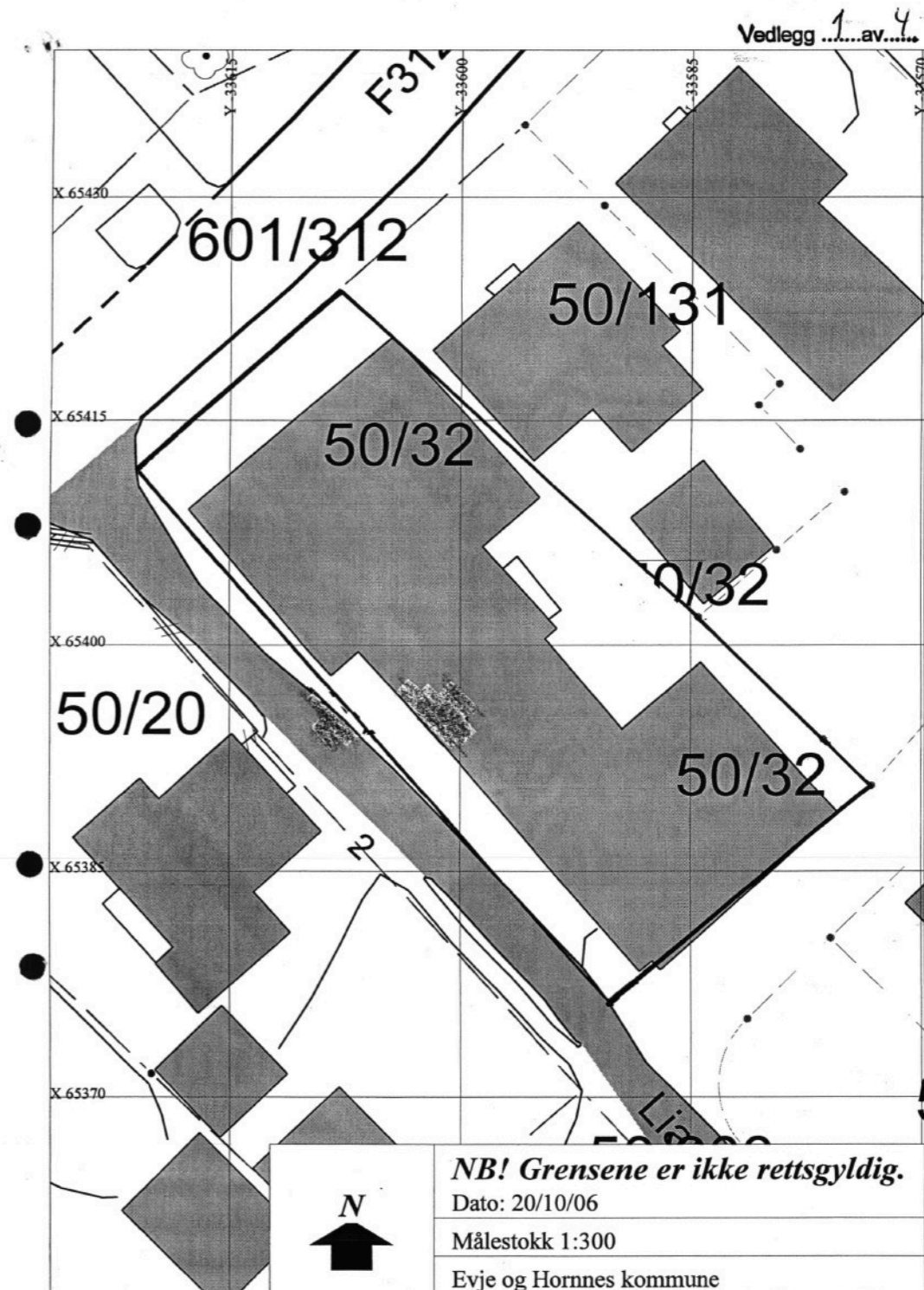
EVJE OG HORNNES KOMMUNE
Forvaltning
Evje og Hornnes

- Noter:**
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir.
 - 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
 - 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
 - 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
 - 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
 - 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
 - 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
 - 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
 - 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysningsgjenpart.

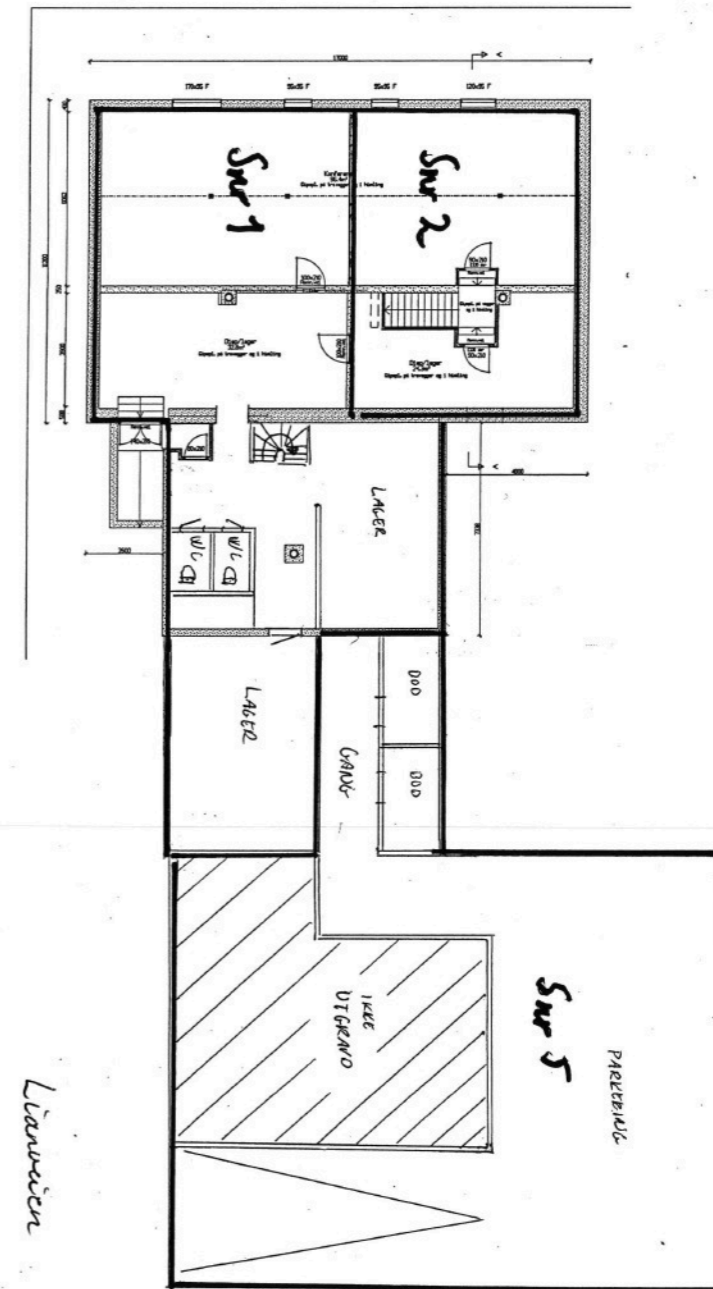


Attestert kopi av dok.nr. 2007/105298/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-08 17:05

Side 4 av 11



Gnr 50 Gnr 32 Evje



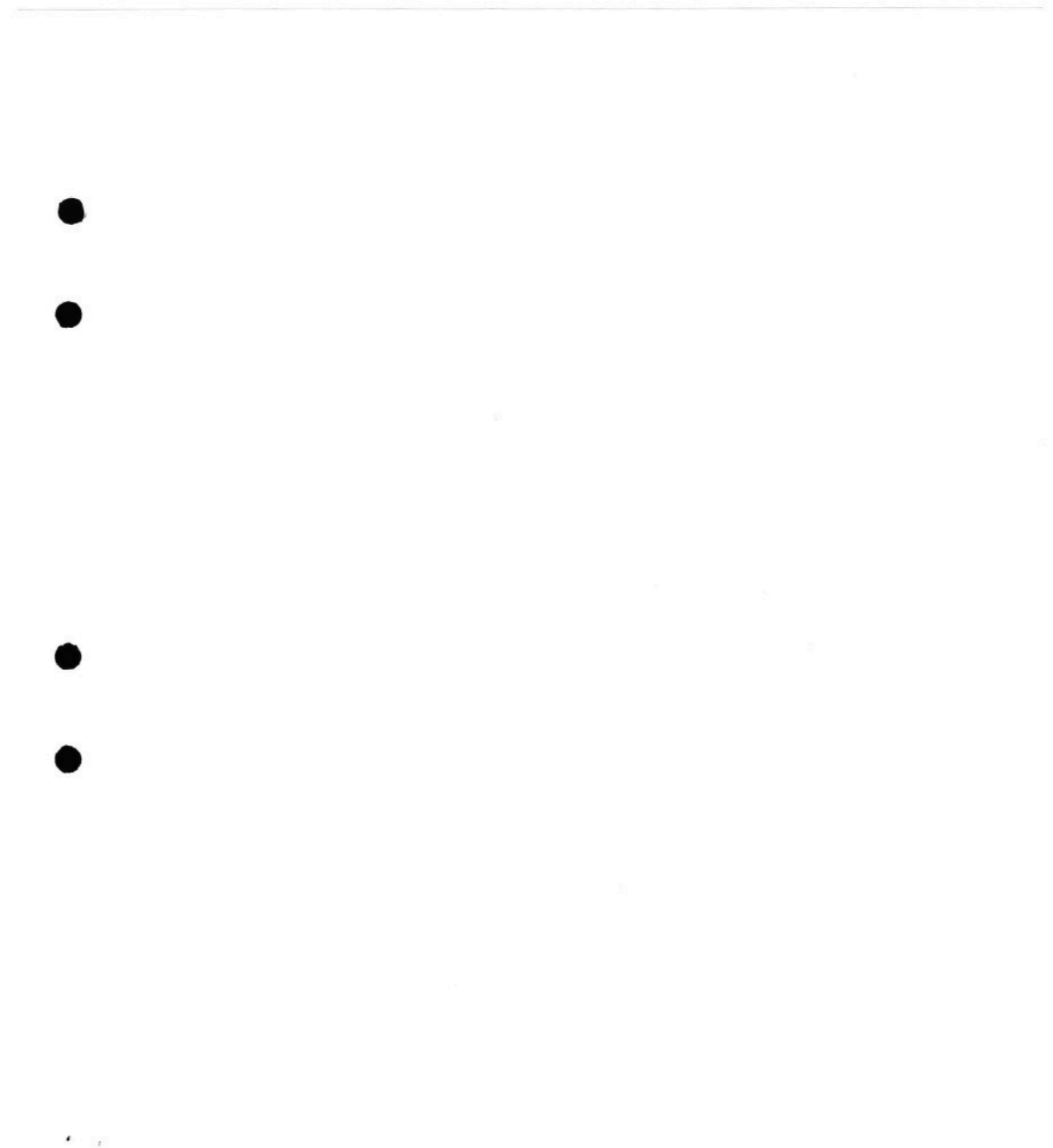
Lianveien
Gnr 50 bnr 32
EVE
PLAN: Kjeller

Vedlegg 2



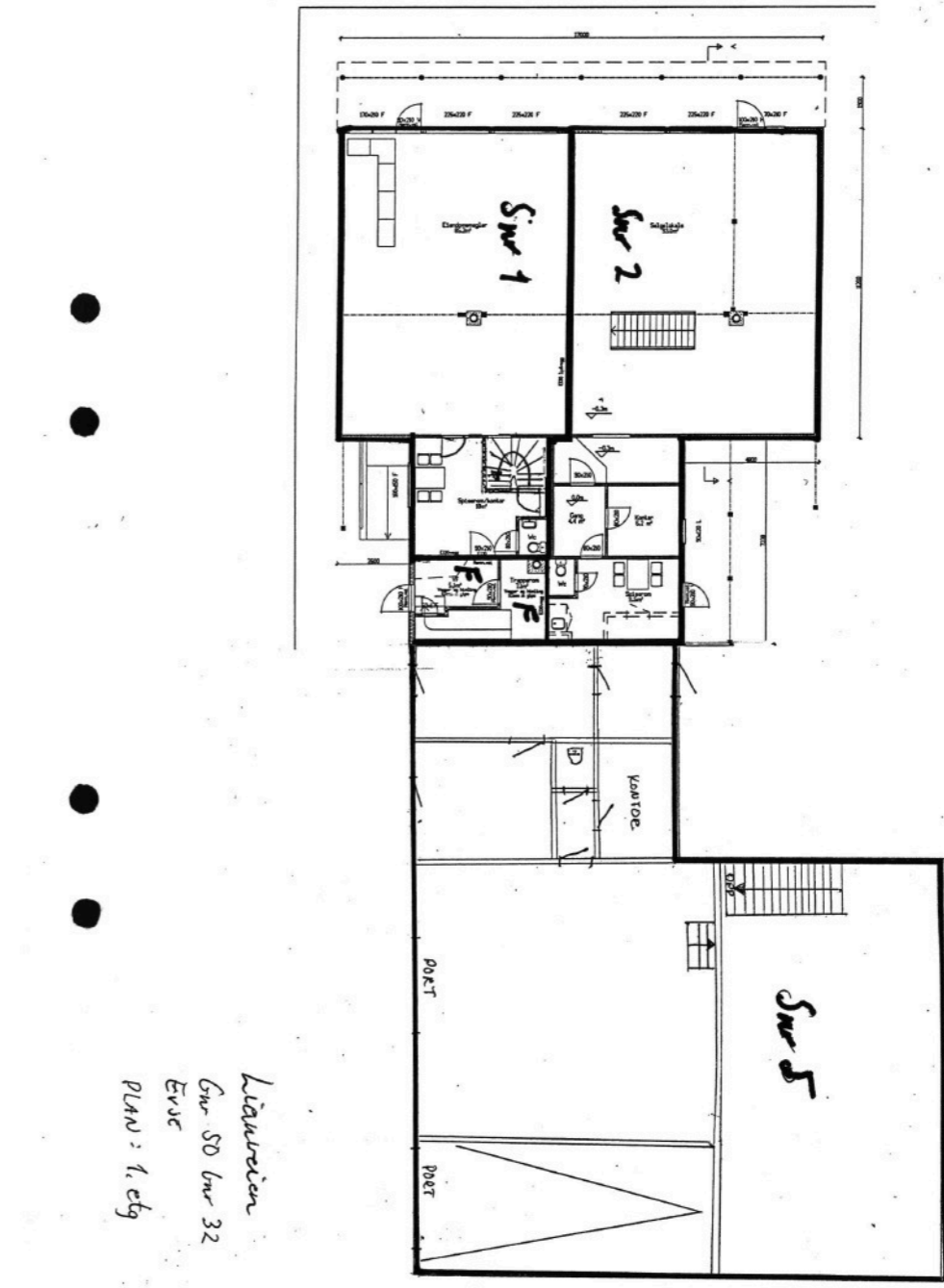
Attestert kopi av dok.nr. 2007/105298/200
Attestingstidspunkt 2026-05-08 17:05

Side 7 av 11



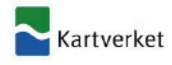
Attestert kopi av dok.nr. 2007/105298/200
Attestingstidspunkt 2026-05-08 17:05

Side 8 av 11



Likørveien
Gnr 50 bnr 32
Ervic
PLAN : 1. etg

Vedlegg 3
4



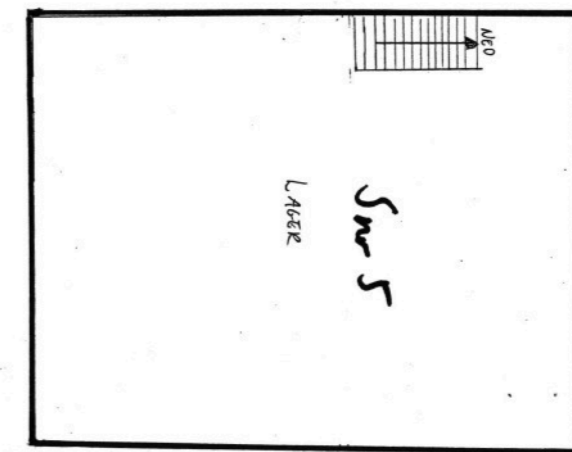
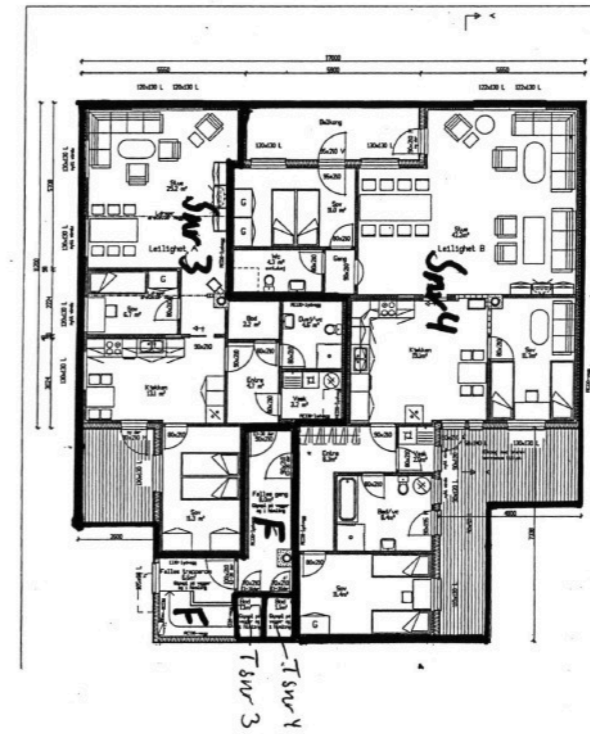
Attestert kopi av dok.nr. 2007/105298/200
Attestingstidspunkt 2026-05-08 17:05

Side 9 av 11



Attestert kopi av dok.nr. 2007/105298/200
Attestingstidspunkt 2026-05-08 17:05

Side 10 av 11



LIANVEGEN
Gnr 50 bnr 32
Euse
PLAN: 2. etg

Vedlegg 44

Melding til tinglysing

Del er ført en reseksjonering i matrikkelen
Del er ført med bruksstillefelte: Reseksjonering

Løpenummer for forreting: 601454218
Vedlegg: Ja

Rekvirert av tinglysing

Organisasjonsnr 964966109

Adresse Eyemoen, 4735 EVJE

Rekvirert(e) av forreting

Fødselsdato/Orignr	Navn	Bruksenhet	Adresse
130147	LANGERAK TOR		OLSTADVEGEN 14, 4735 EVJE
993469122	GULLESTAD AS		Verksmoen, 4735 EVJE
210942	LANGERAK CONNIE ANN-MARI		OLSTADVEGEN 14, 4735 EVJE
952106163	ELEKTROINVEST AS		Verksmoen, 4735 EVJE

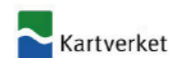
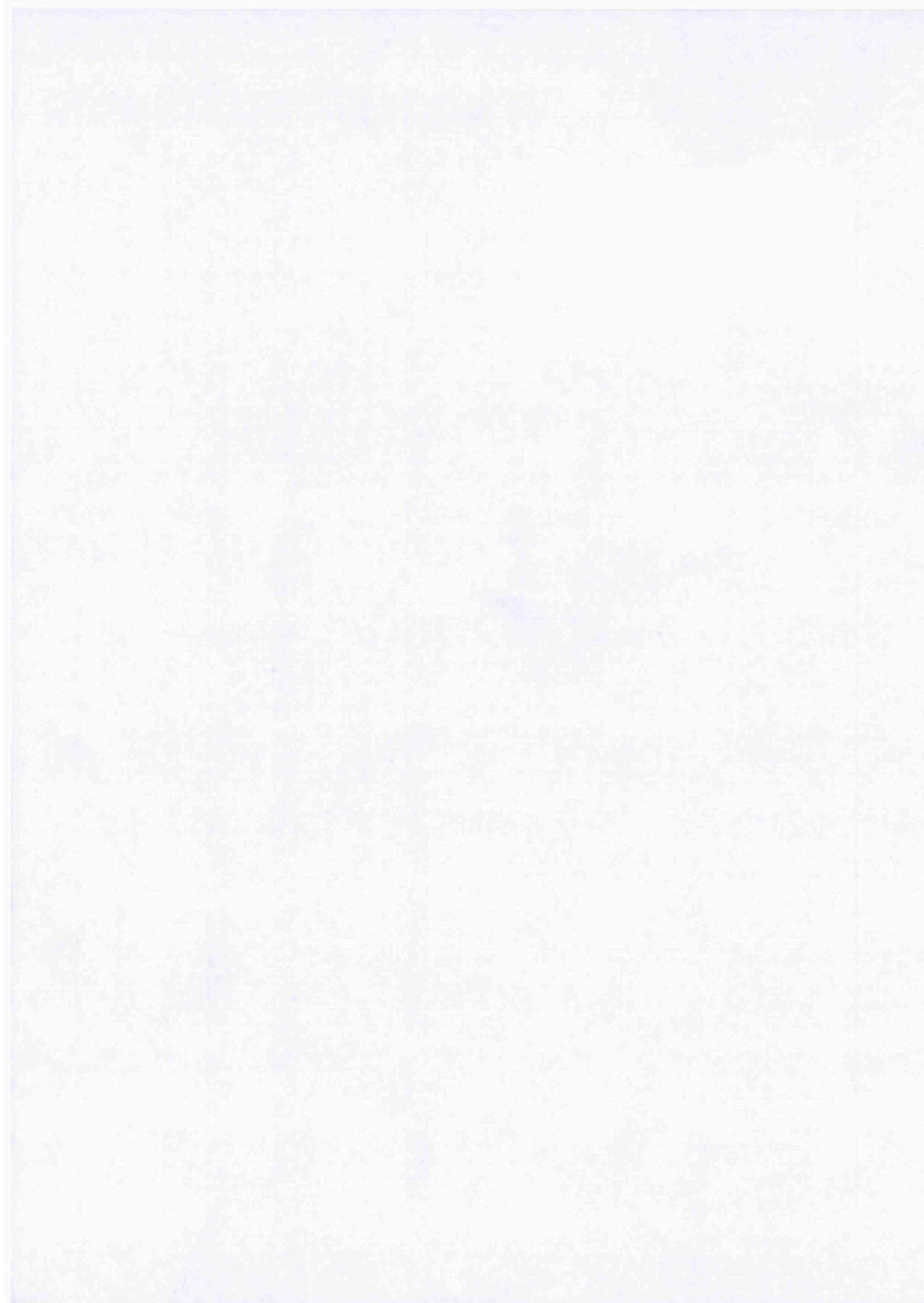
Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0937	50	32

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 400563 Tinglyst: 21.05.2013
STATENS KARTVERK, FAST EIENDOM



Returneres til

Evje og Hornnes kommune

Begjæring¹⁾ om:

- Oppdeling i eierseksjoner
 Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Snr.	
0937	Evje og Hornnes	50	32	1,2,3,4,5 og felles	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
993469122	Gullestad AS, snr. 1, 2 og 5	1/1
952106163	Elektroinvest AS, snr. 3	1/1
210942	Connie Ann- Mari Langerak, snr. 4	1/2
130147	Tor Langerak, snr. 4	1/2

3. Begjæring

S.-nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	N	106		6	B	54	B								
2	N	125		7	B	67	B								
3	B	78	B	8	B	63	B								
4	B	125	B	9	B	65	B								
5	N	90	B	10	B	80	B								

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 853 = nevner: 853

4. Supplerende tekst⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Reseksjoneringen innebærer:

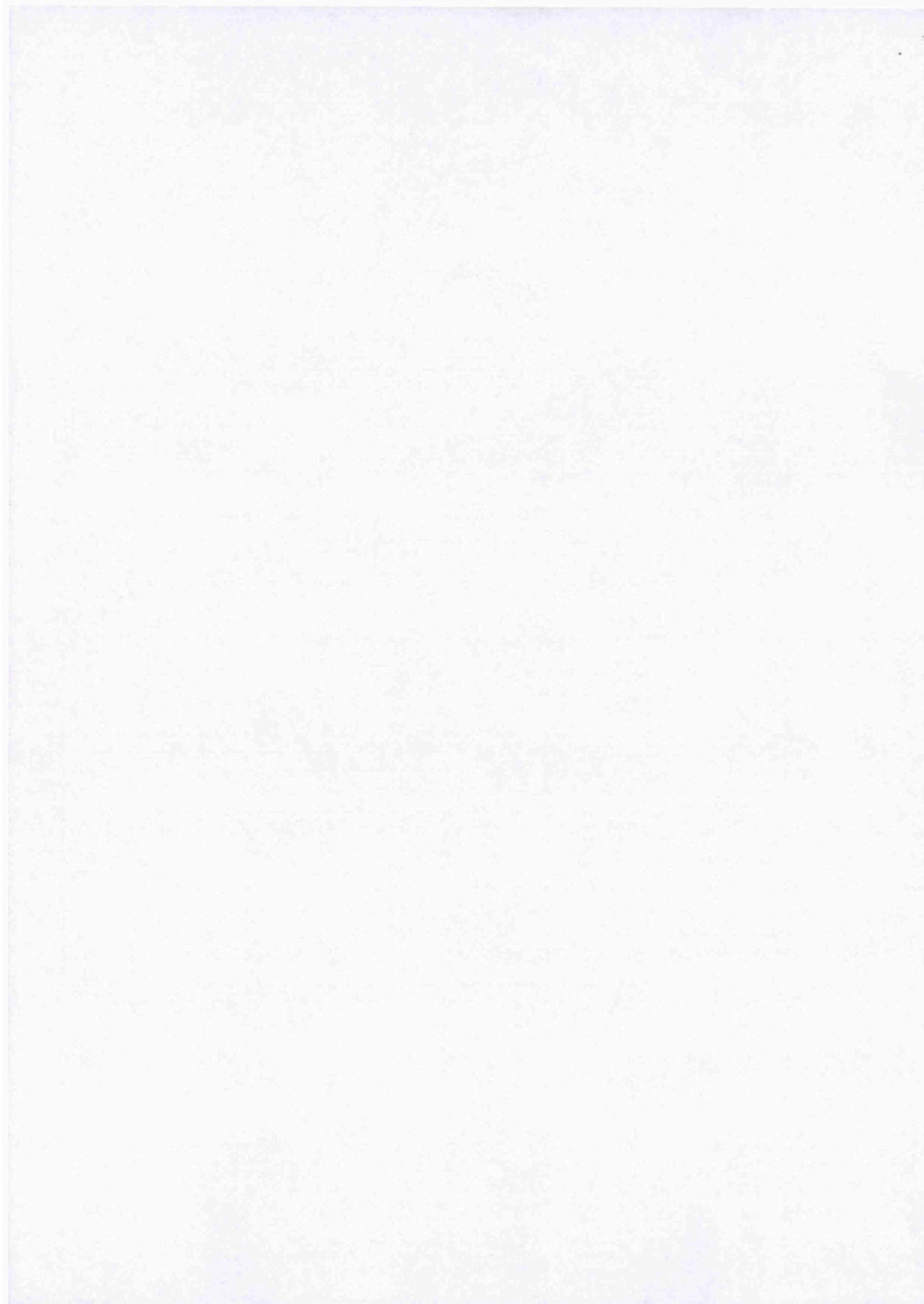
Snr. 5 deles i 6 seksjoner. Nye seksjoner blir snr. 6-10.

Del av snr. 5 overføres til fellesareal (gang, kjøreareal og trappehus).

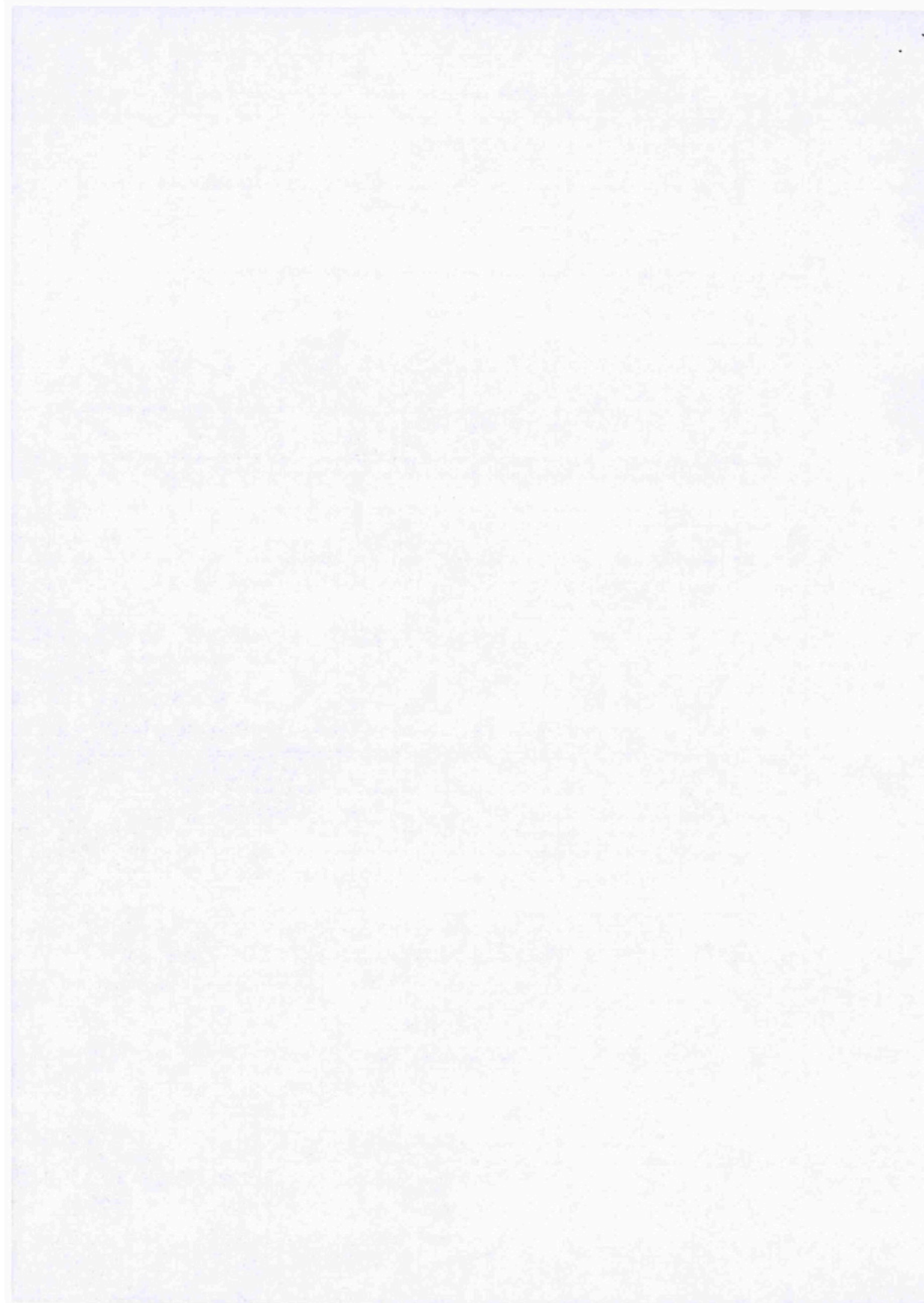
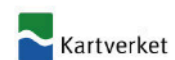
Del av snr. 5 blir tilleggsareal til snr. 4(1- p-plass i kjeller)

Brøk nevner endres for sameiet.

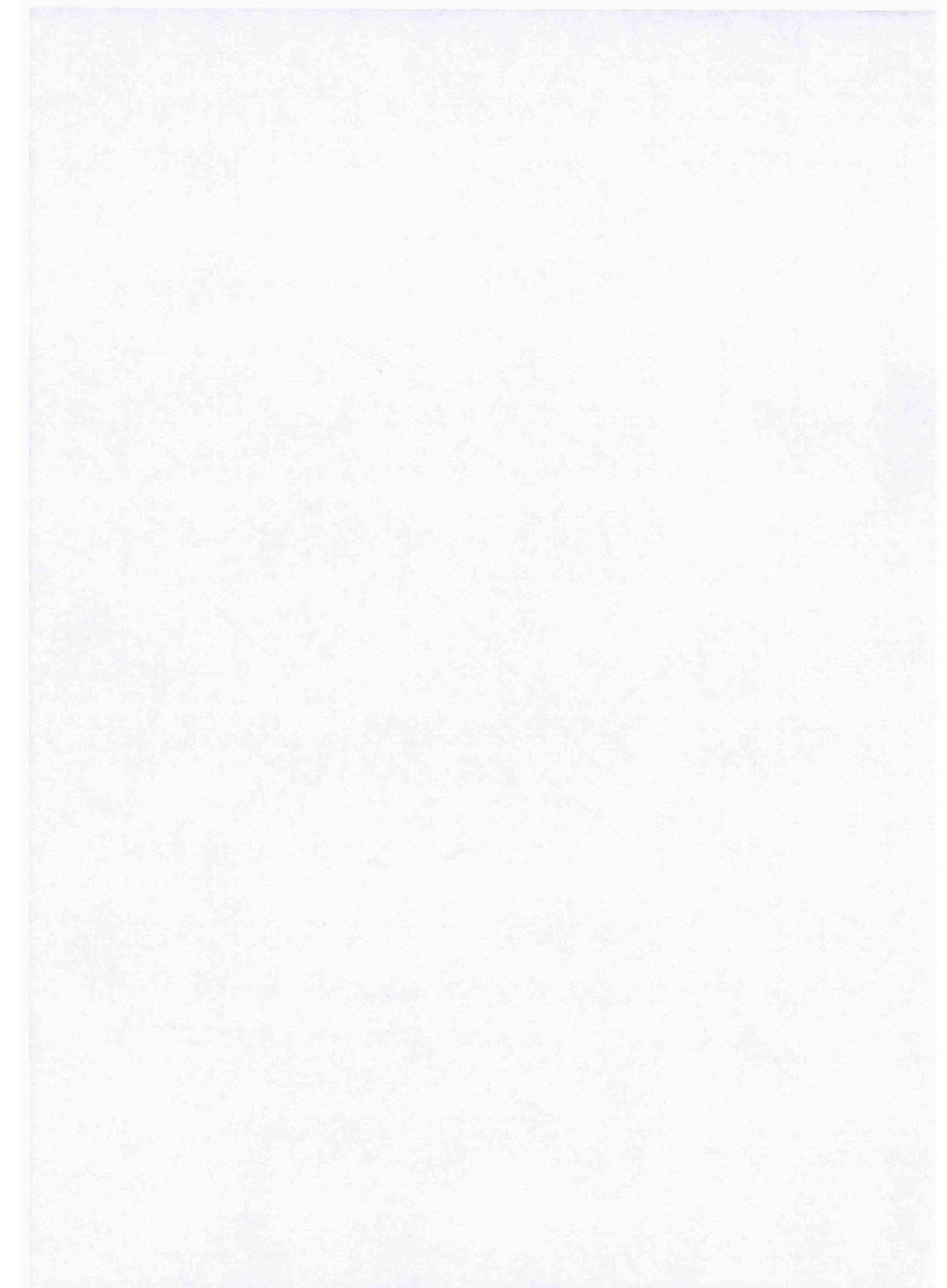
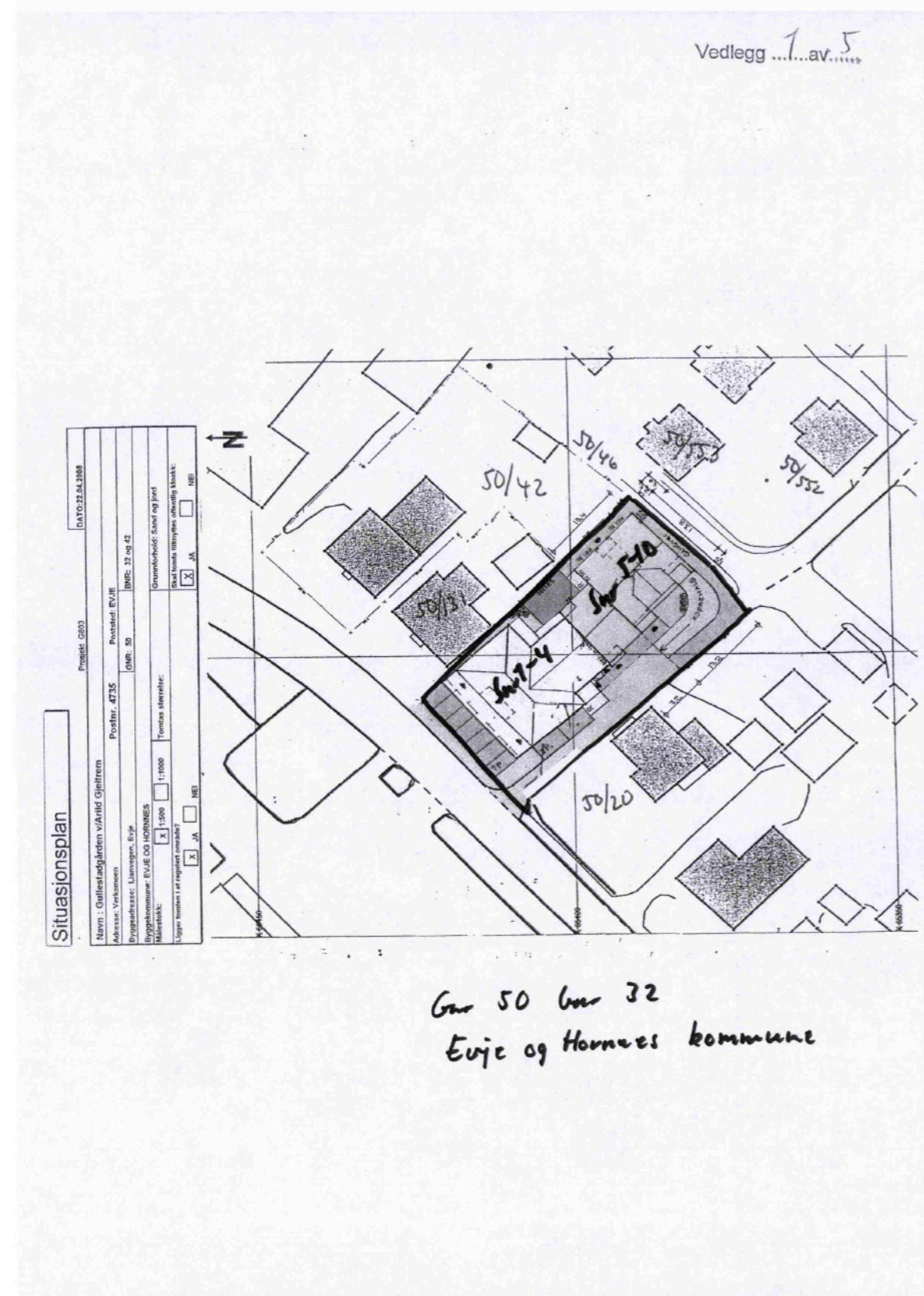
Dato	Partenes underskrift
16/4/2013	 Connie Ann- Mari Langerak
	 Tor Langerak
	 Arild Gjeitrem

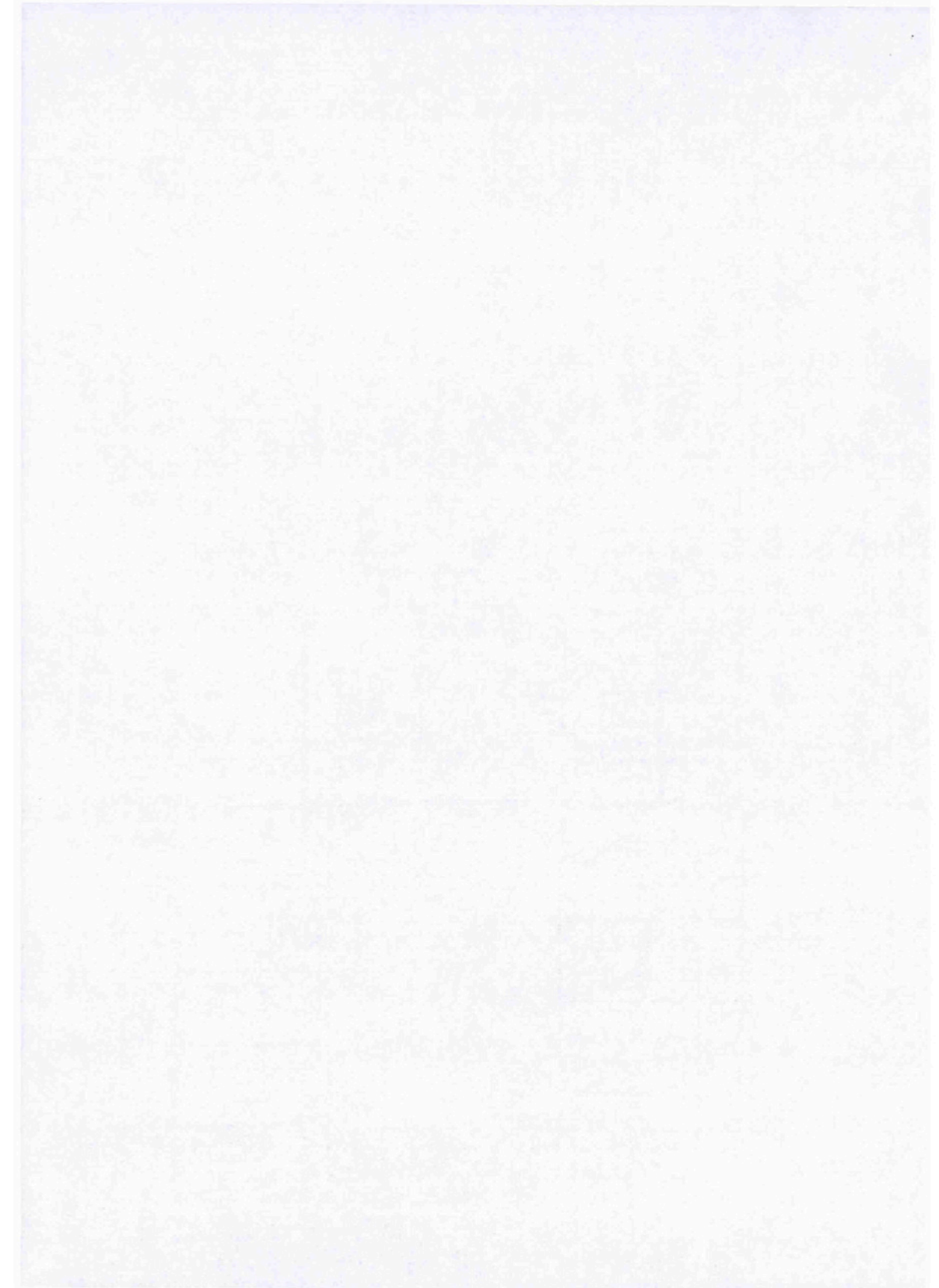
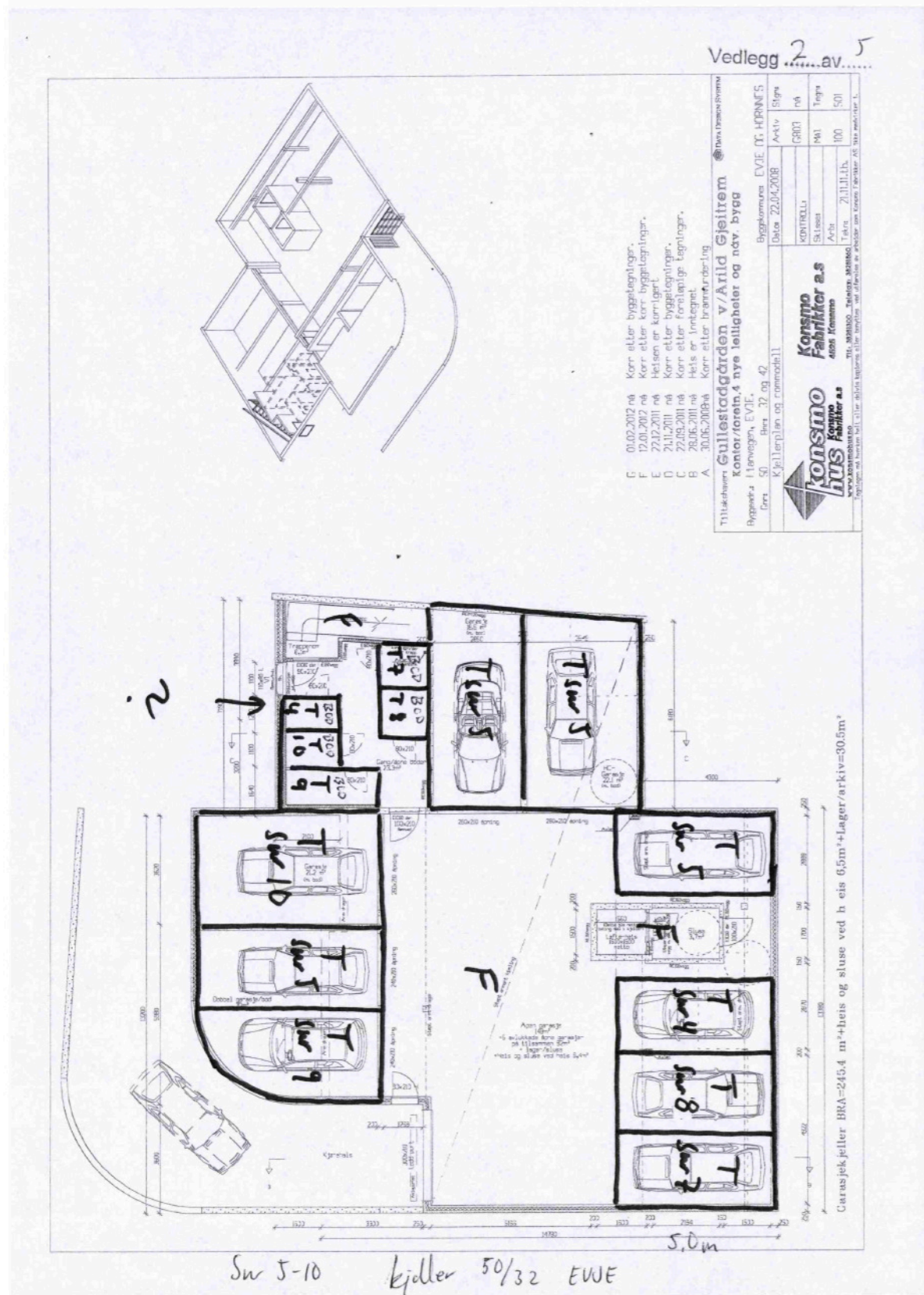


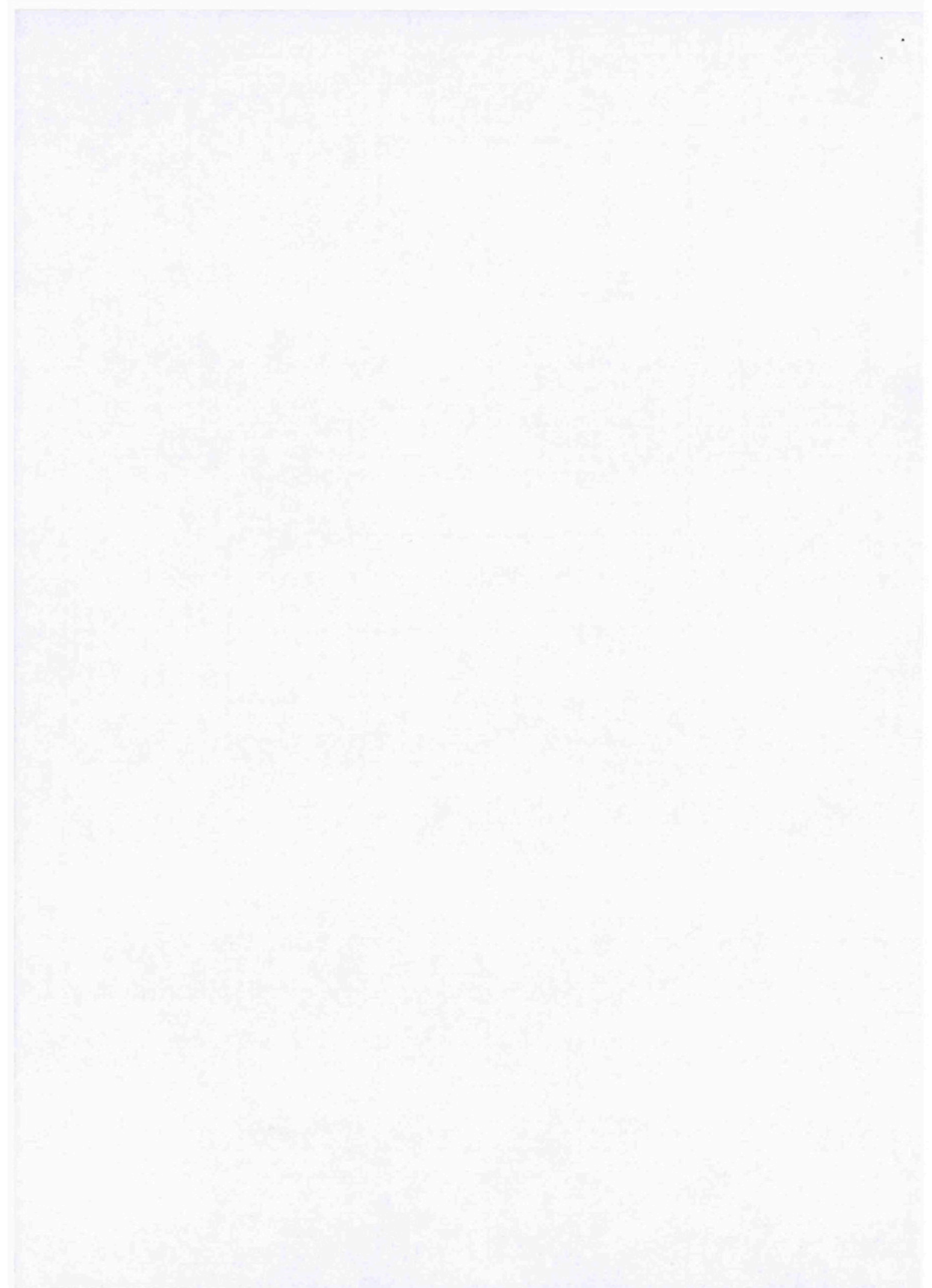
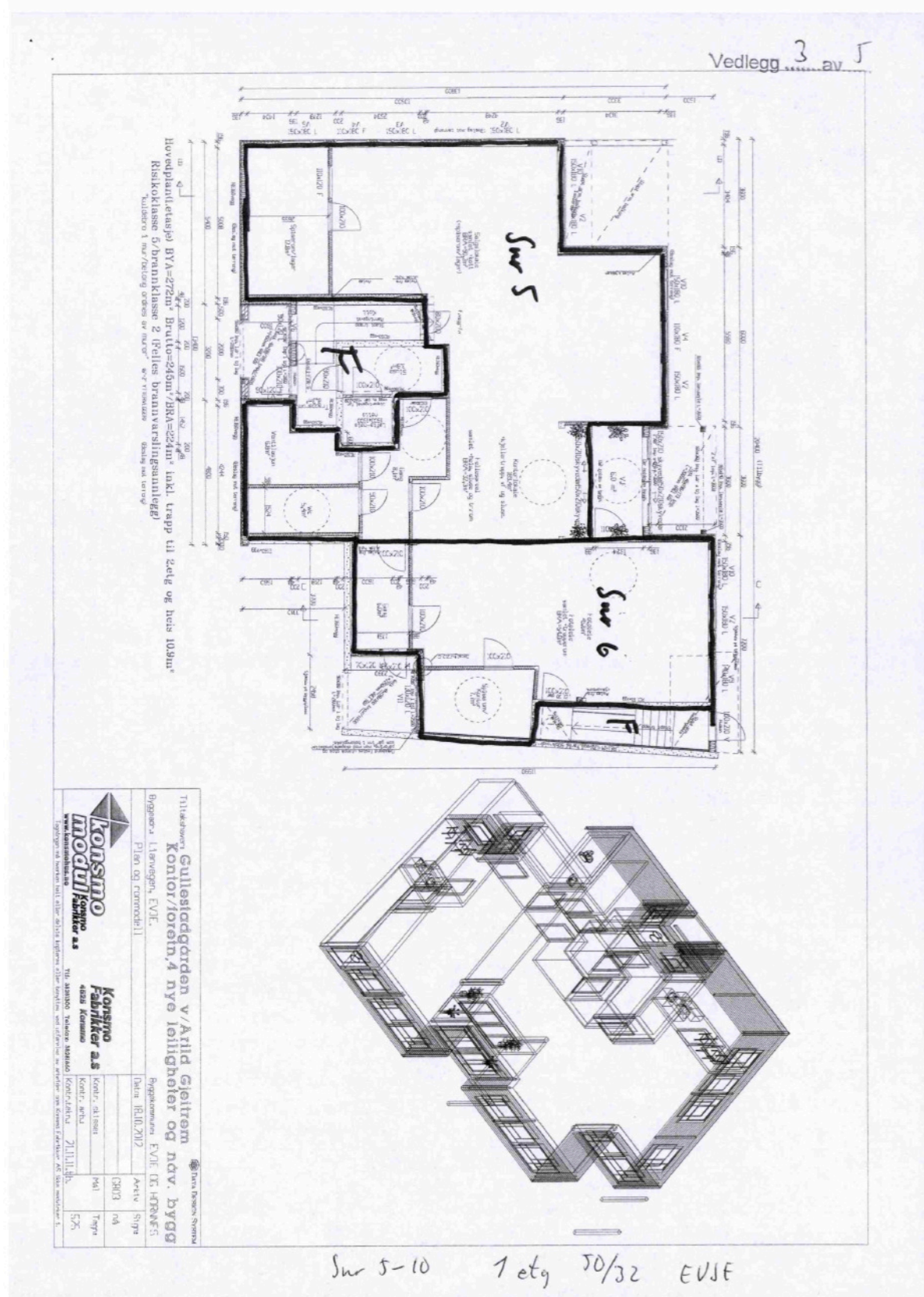
5. Egenerklæring		
Undertegnede erklærer at		
a)	<input type="checkbox"/>	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
	<input checked="" type="checkbox"/>	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	<input checked="" type="checkbox"/>	reseksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	<input checked="" type="checkbox"/>	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	<input checked="" type="checkbox"/>	bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
	<input type="checkbox"/>	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	<input checked="" type="checkbox"/>	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	<input checked="" type="checkbox"/>	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	<input checked="" type="checkbox"/>	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboendom
h)	<input checked="" type="checkbox"/>	hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
	<input type="checkbox"/>	boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
	<input type="checkbox"/>	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/>	det er fastsatt vedtekter (§ 28)
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).		
6. Tegninger mv.		
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:		
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).	
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).	
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)	
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)	
e)	Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).	
7. Underskrifter		
Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Evje 16/4 2013	<i>Connie Ann-Mari Longrak</i> Connie Ann-Mari Longrak	Snr. 4
Evje 16/4 2013	<i>Tor Longrak</i> Tor Longrak	Snr. 4
Evje 16/4 2013	<i>Arild Gjeitrem</i> Arild Gjeitrem, snr. 1,2,3,5	For Gullestad AS, 993469122 For Elektroinvest AS, 952106163

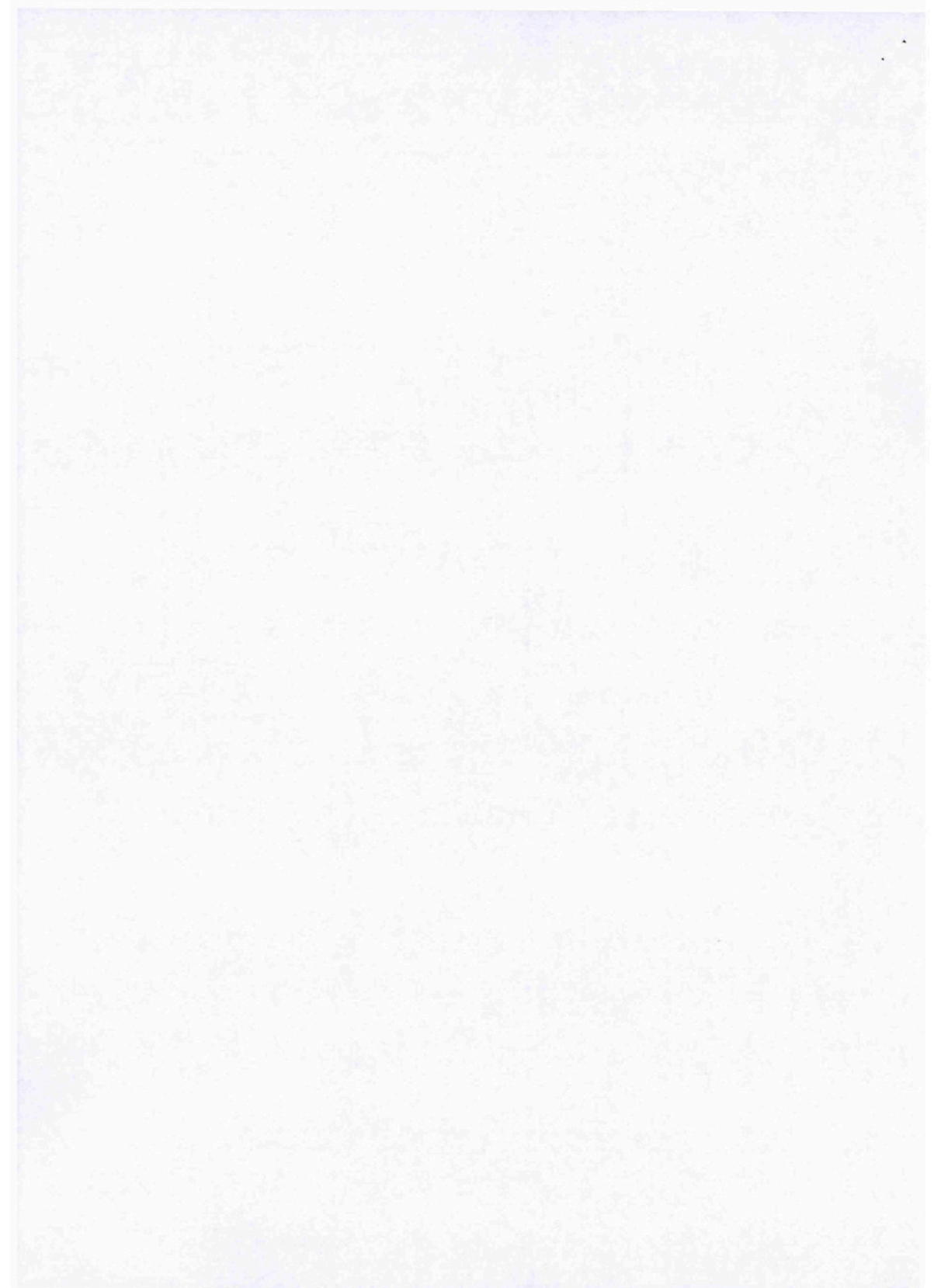
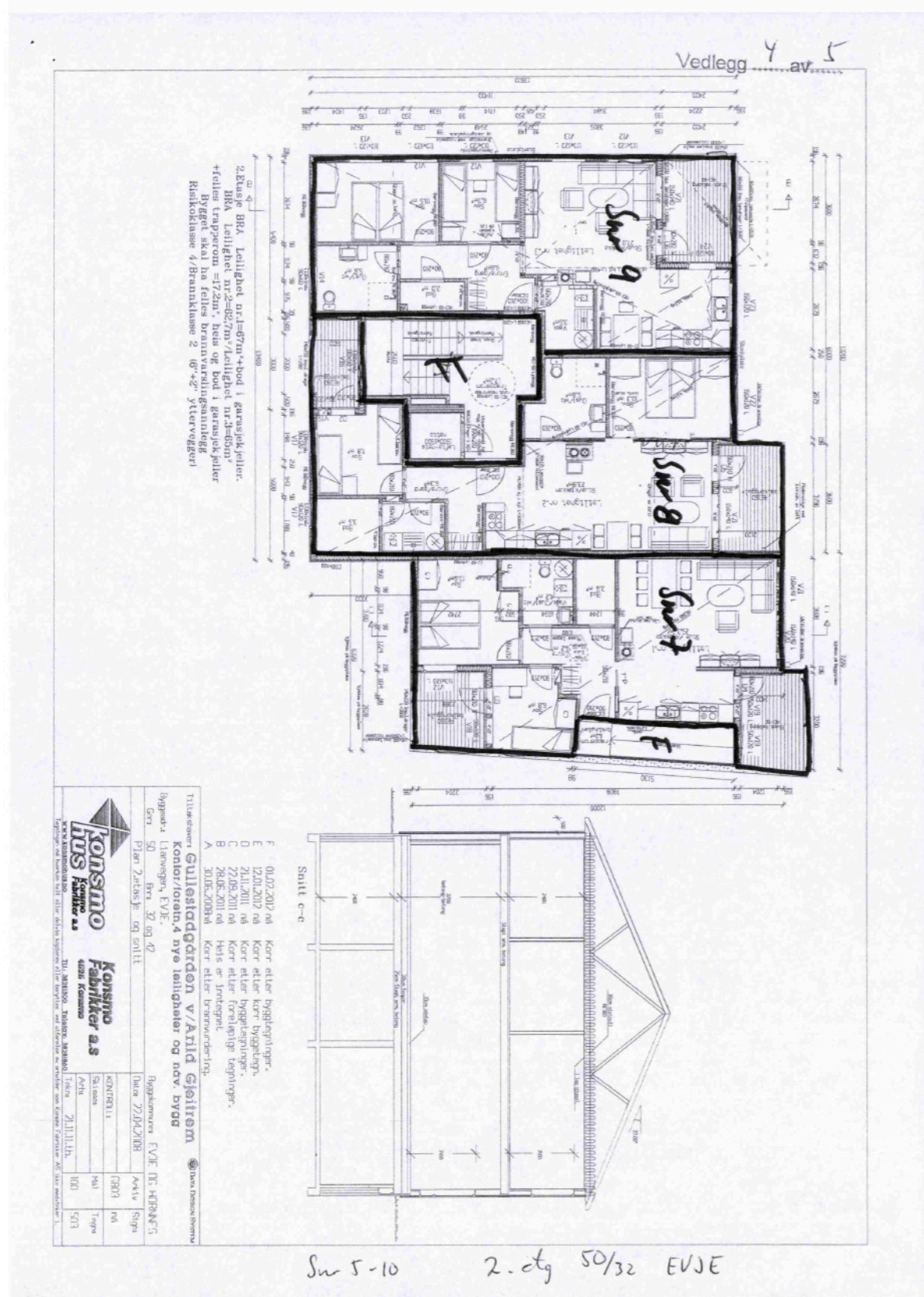


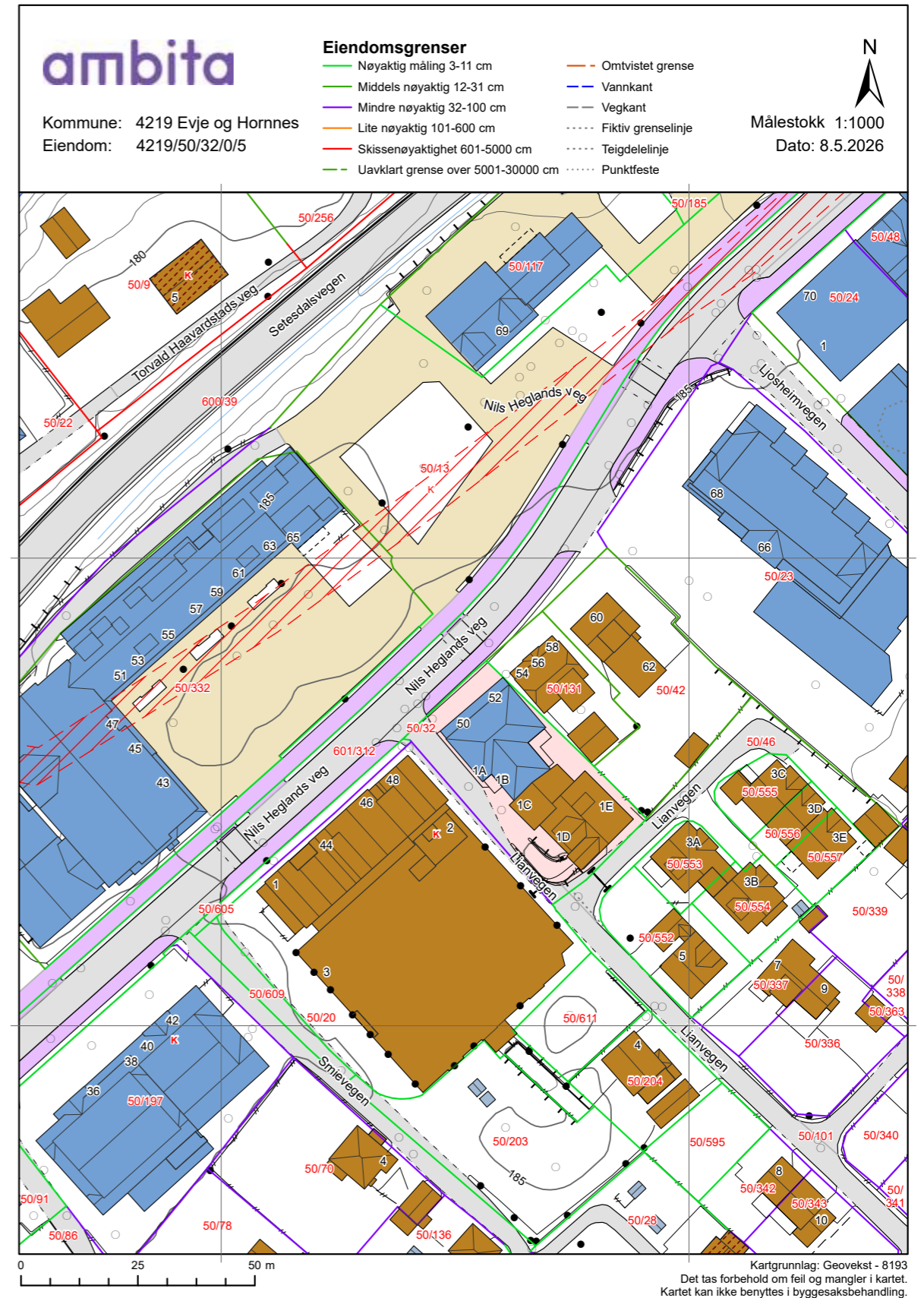
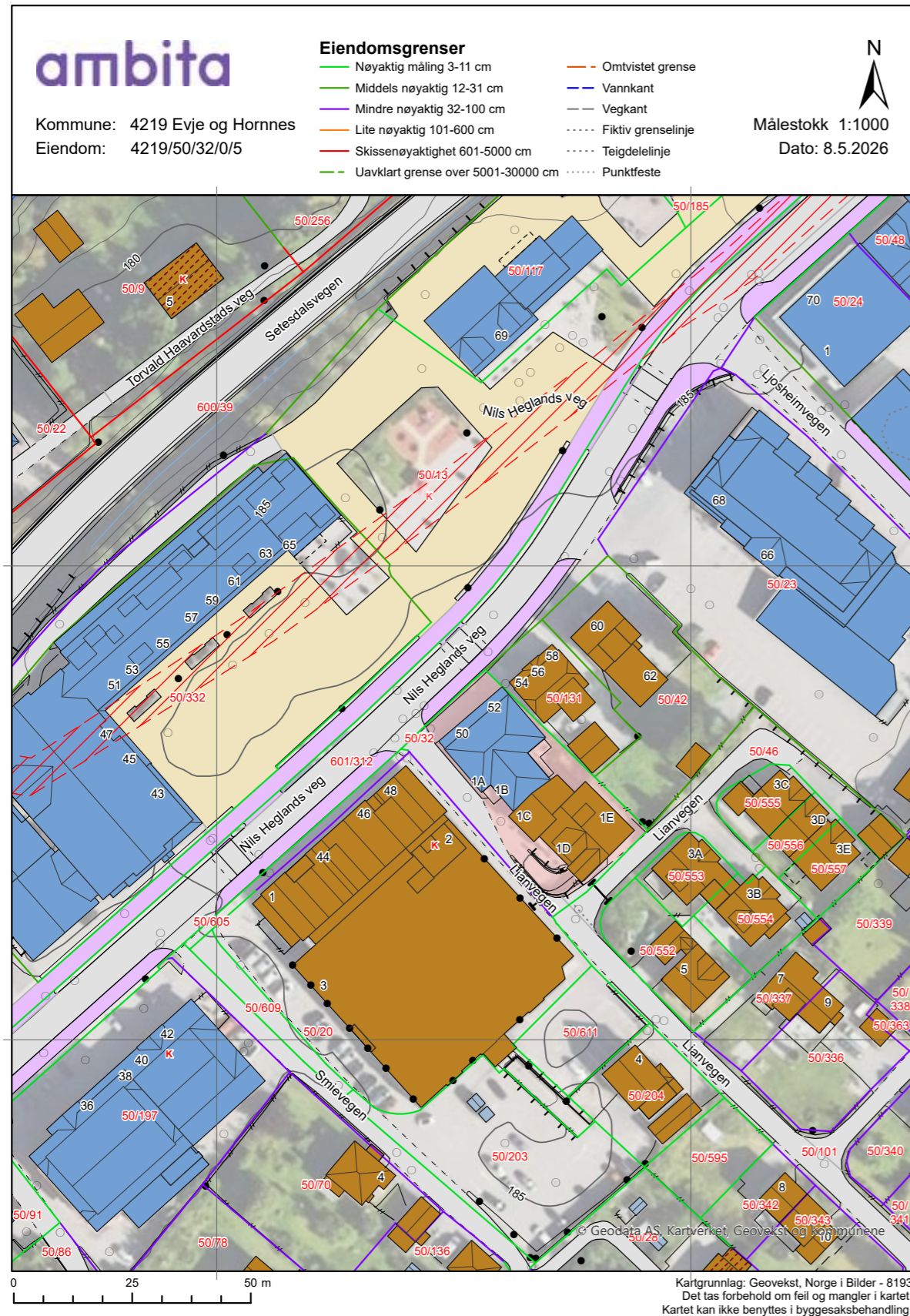
8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering⁸⁾			
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input checked="" type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)			
Sted og dato		Underskrift	
Evje 16/4-2013	Tor Longrak Arild Gjeitrem Rune Gjeitrem		
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering			
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt			
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:			
Gnr. 50	Bnr. 32	Fnr. 1,2,3,4,5, felles	Snr. Evje og Hornnes kommune
Sted og dato Evje 14/5-13		Stempel og underskrift 	
Noter: 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet samtykker er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.			
Dato		Partenes underskrift	





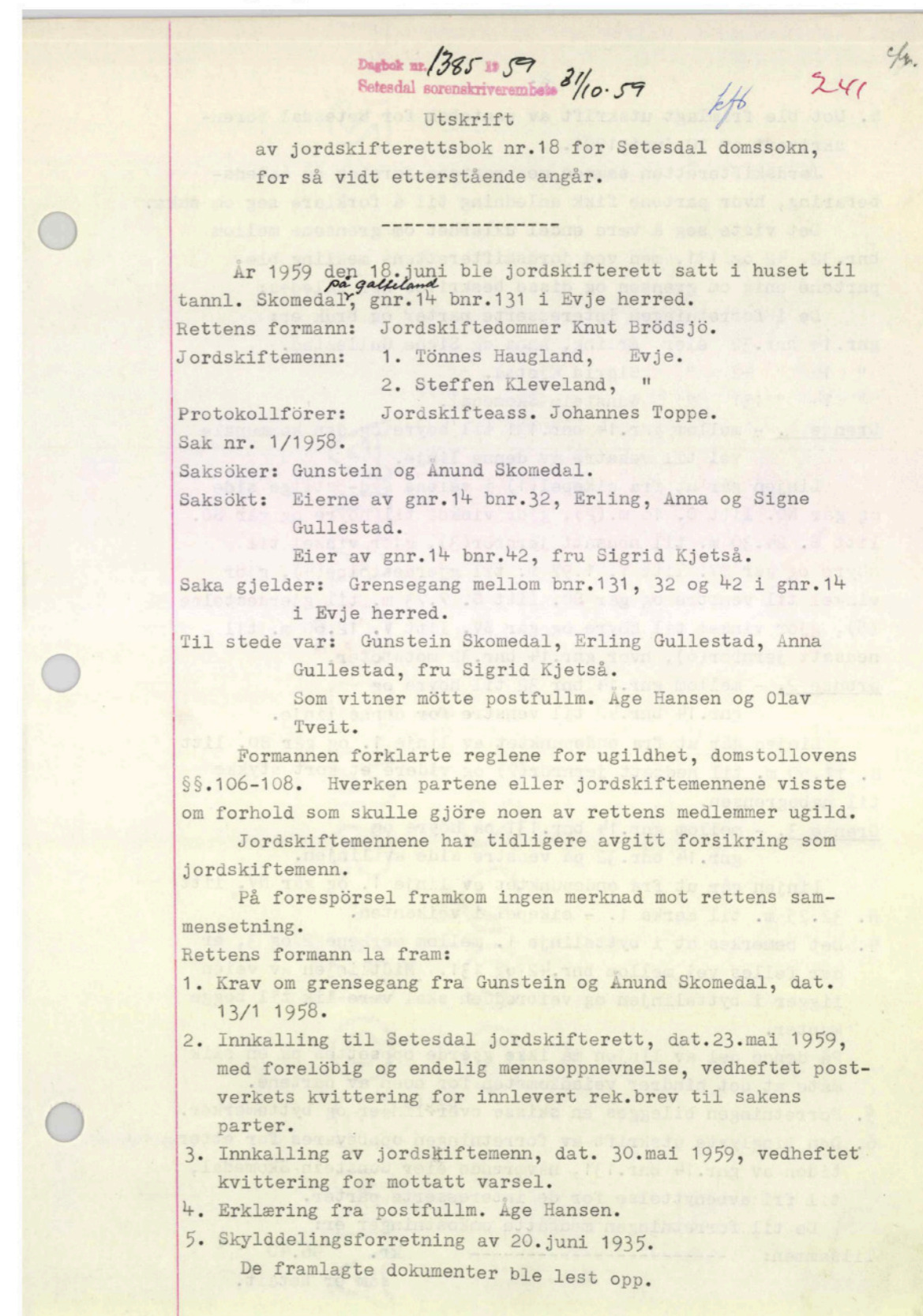






Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
Eiendomsgrenser	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/groft
Høydekurver	
	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpkurve
	Dybdekurve
	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkøy
	VegKjørende
	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer





2.

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

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

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

De i forretningen interesserte parter og bruk er:

gnr.14 bnr.32 eier Erling, Anna og Signe Gullestad.
" 14 " 42 " Sigrid Kjetså.
" 14 " 131 " Gunstein Skomedal.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De til forretningen medgatte omkostninger er:

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



3.

Kunngjøring.

Kunngjøring fant sted i huset til Gunstein Skomedal den 18. juni 1959, ved at rettsboka ble lest opp.

Tilstede var: Gunstein Skomedal, Sigrid Kjetså, Erling Gullestad, Anna Gullestad.

I krafttreden.

Partene var enig om at forretningen trer i kraft idag.

På forespørsel framkom ingen merknad til forhandlingene, eller føringa av rettsboka.

Retten hevet
Evje, 18. juni 1959.

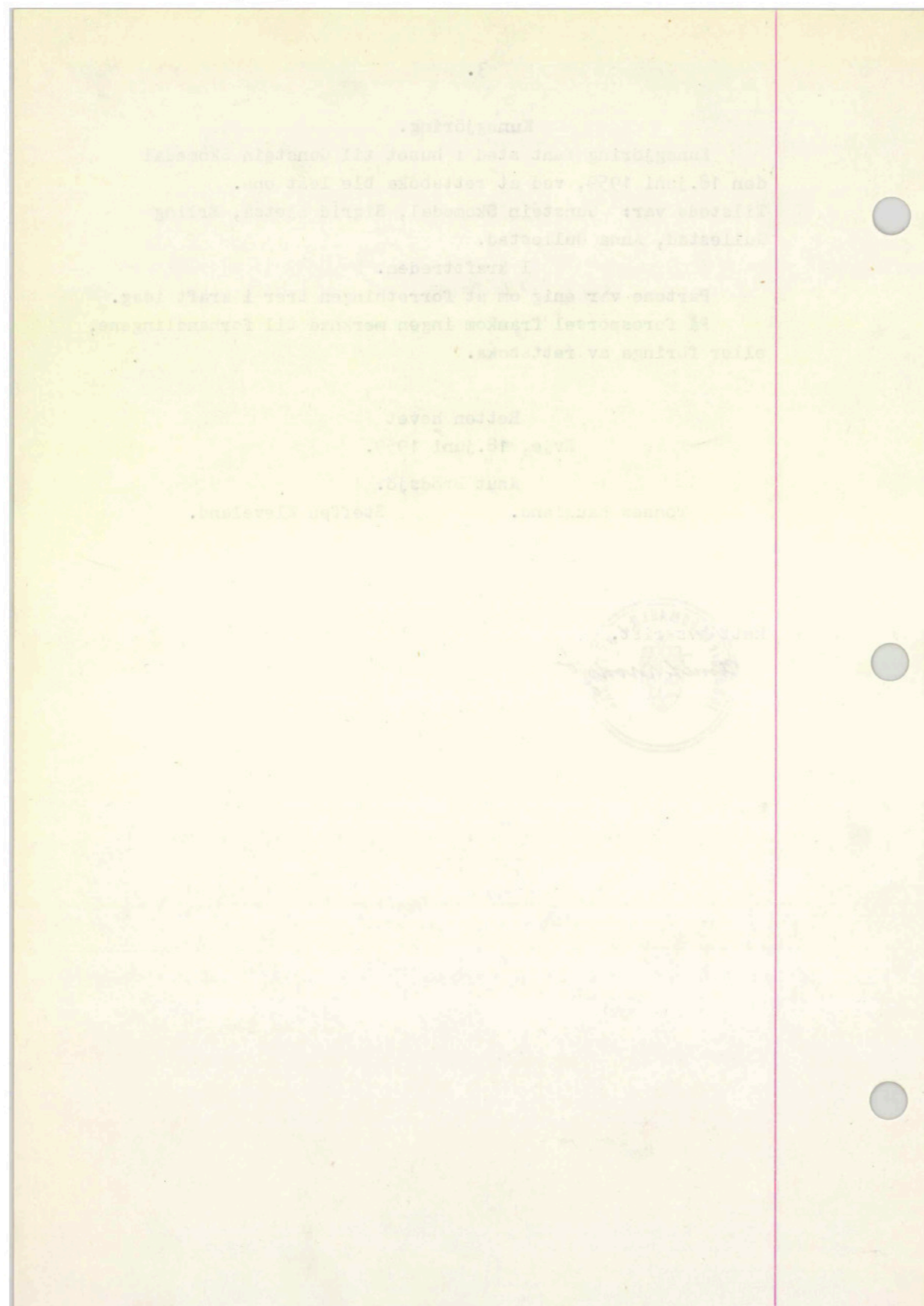
Knut Brødsjø.
Tønnes Haugland. Steffen Kleveland.

Rettsboka
Knut Brødsjø



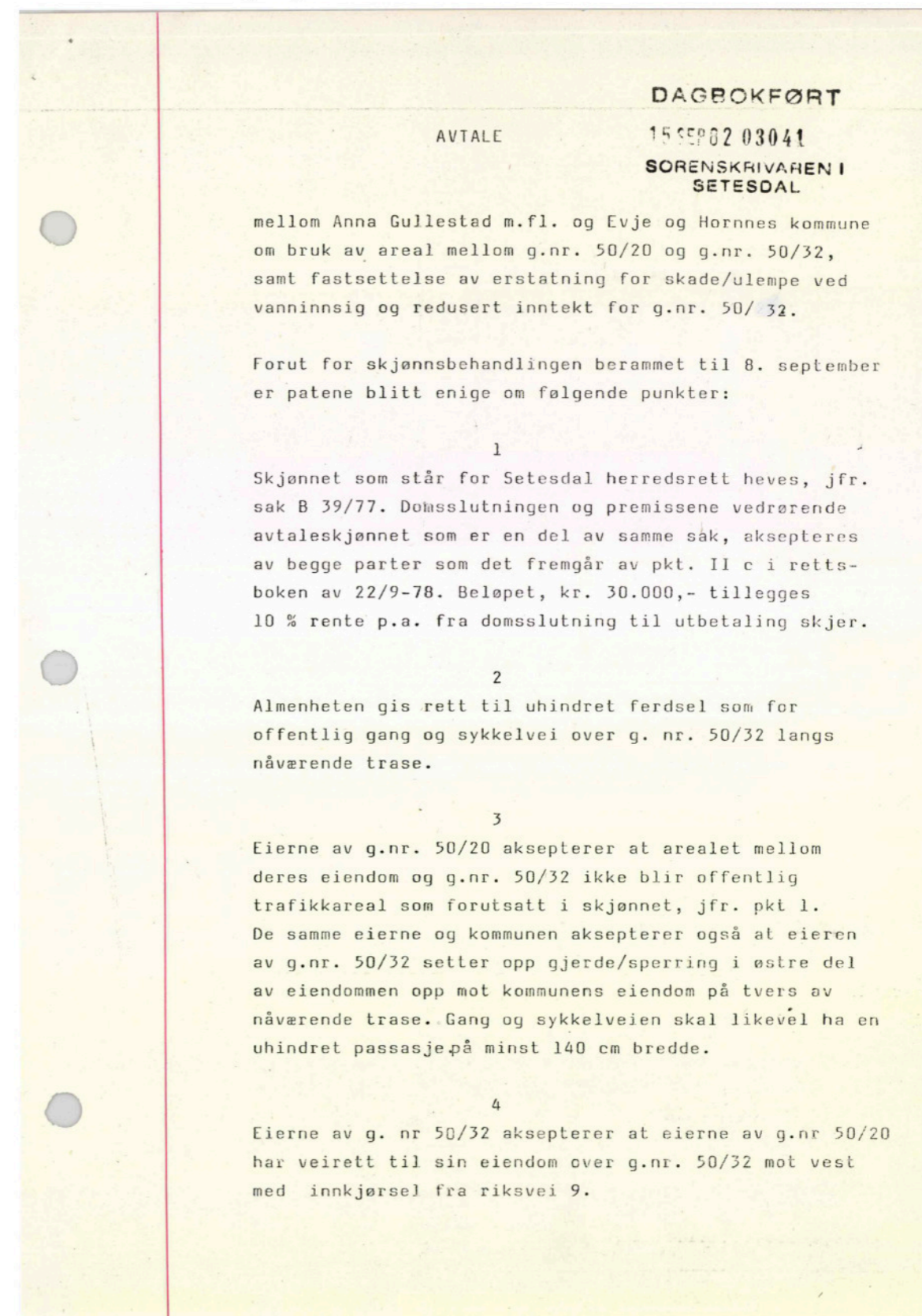
Attestert kopi av dok.nr. 1959/101385/93
Attestingstidspunkt 2026-05-11 10:28

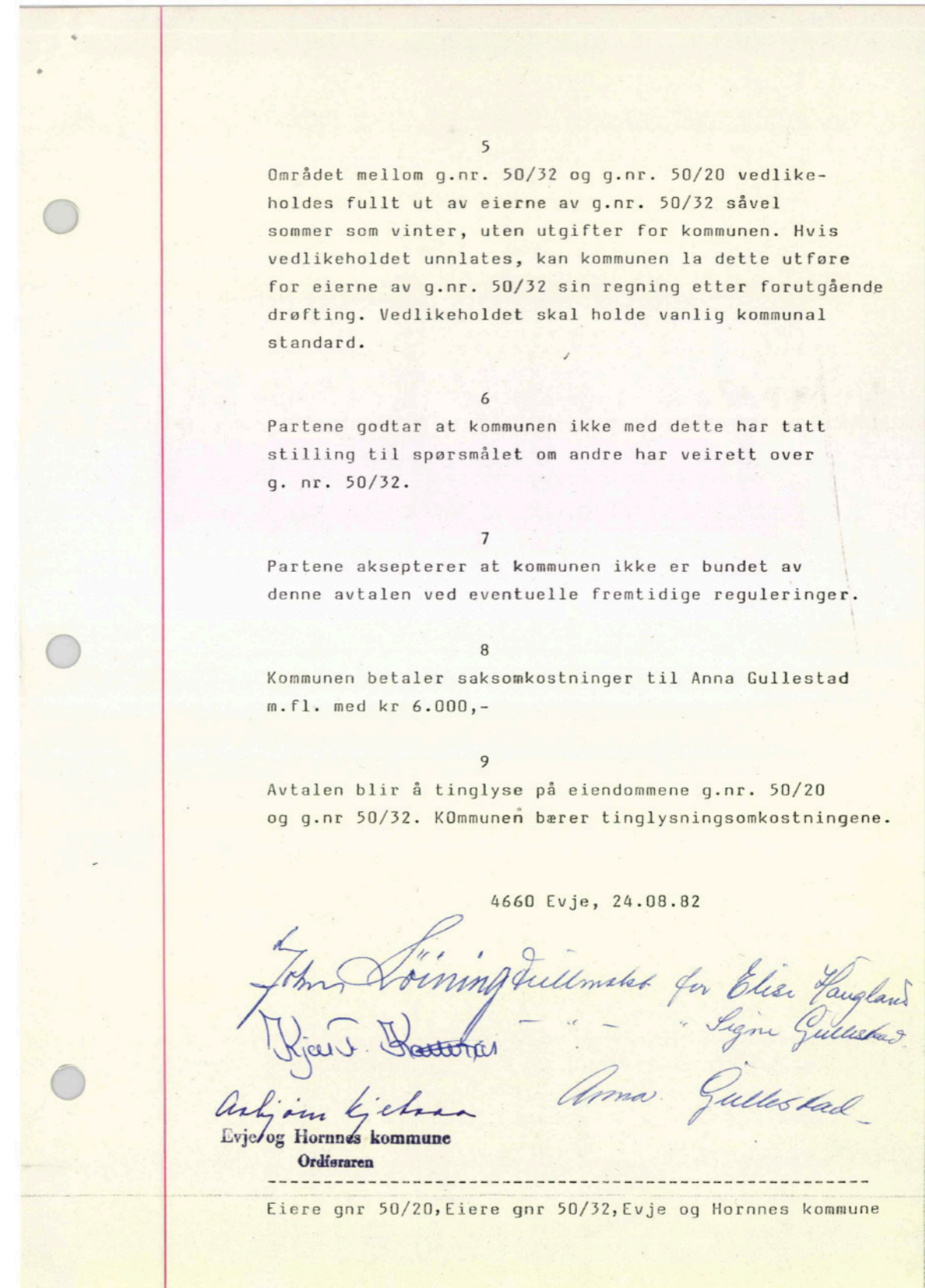
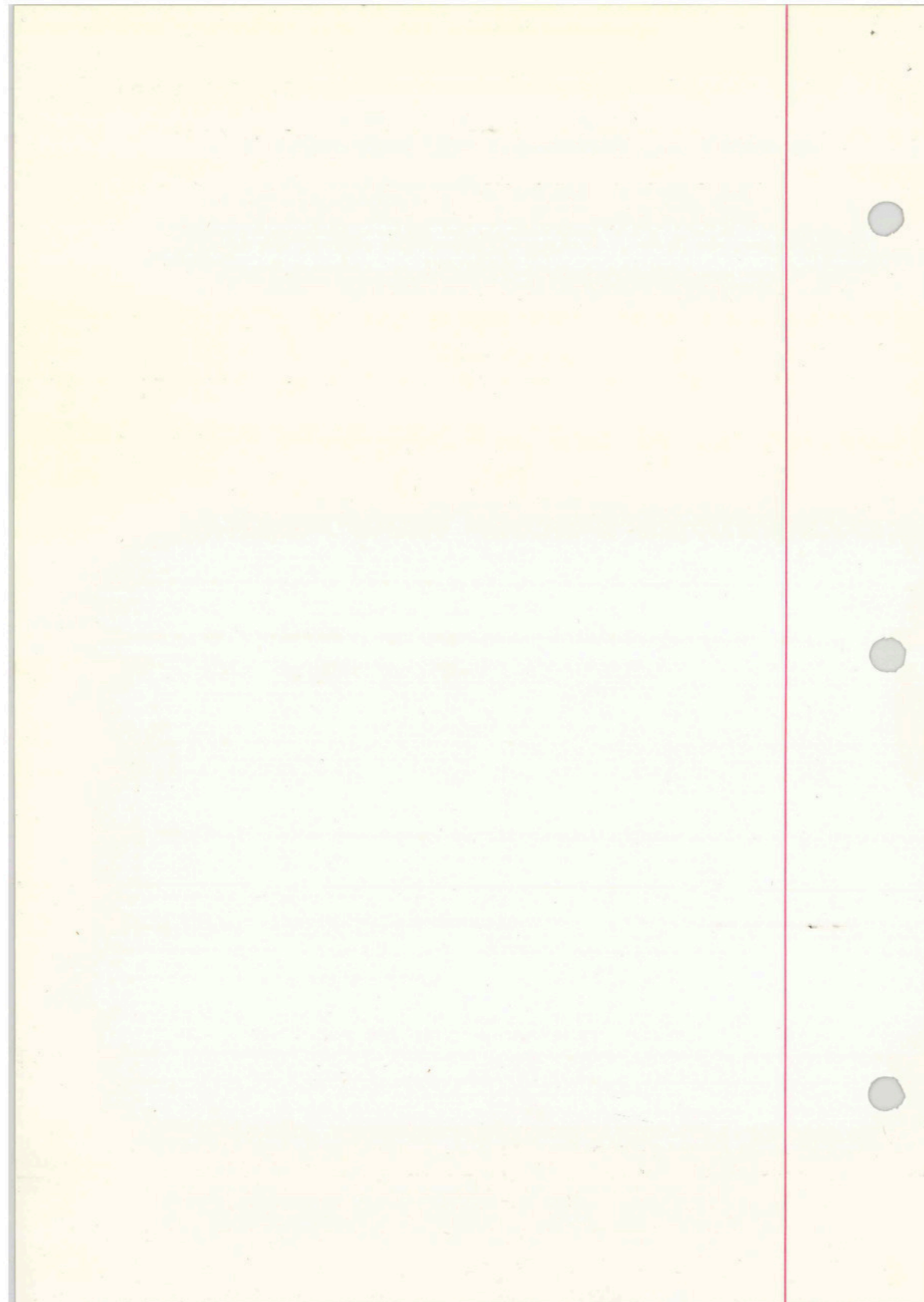
Side 4 av 4

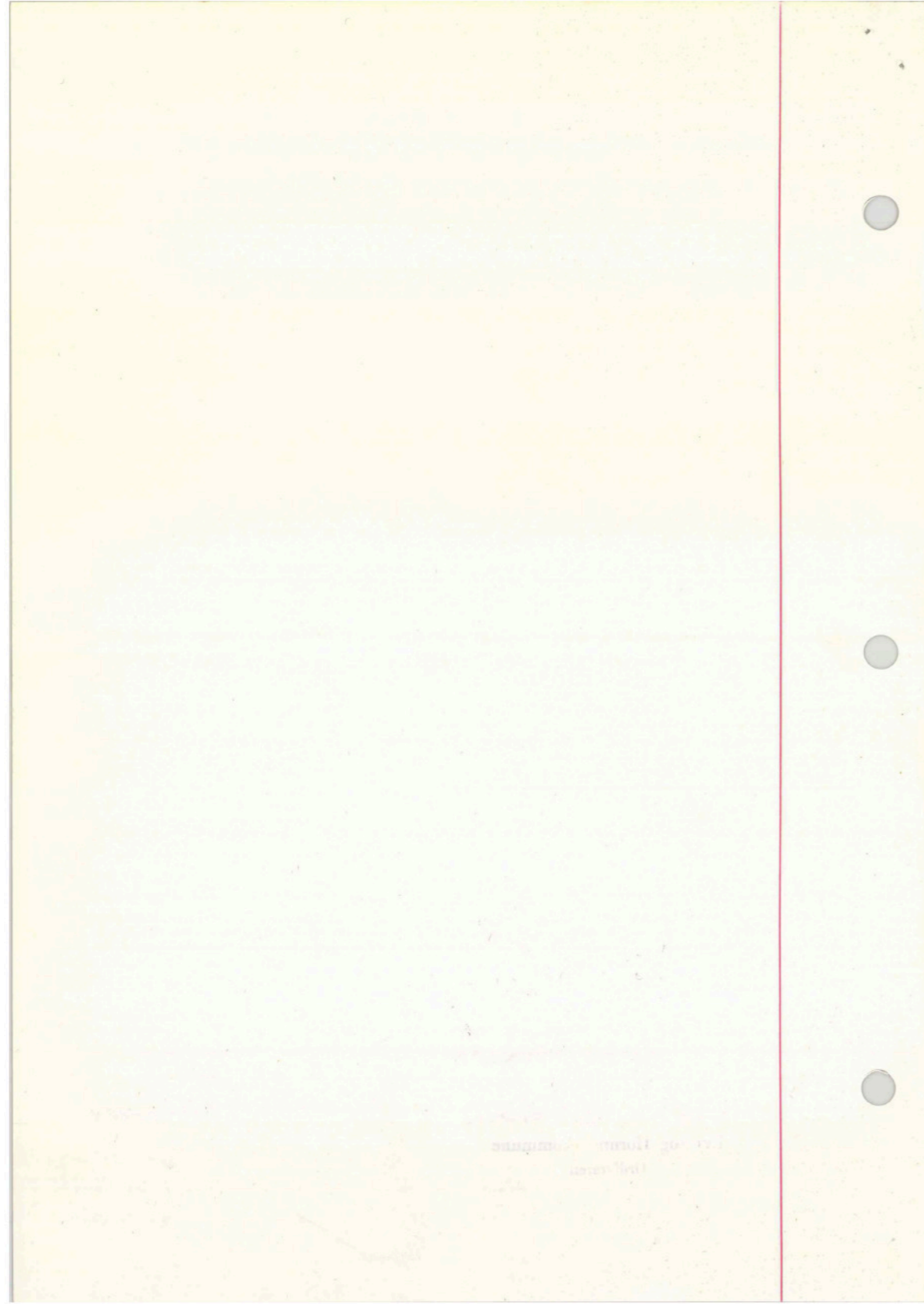


Attestert kopi av dok.nr. 1982/103041/93
Attestingstidspunkt 2026-05-11 10:29

Side 1 av 4







Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstifelle: Reseksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964966109	EVJE OG HORNNES KOMMUNE	Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Organ	Navn	Bruksenhe	Adresse
993469122	GULLESTAD AS	General Holms veg 26, 4735 EVJE	

Seksjonert(e) matrikkelenh(et)er

Knr	Gnr	Bnr
4219	50	32

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

Løpenummer for forretning: 614904785
Vedlegg: Nei

** bnr. 6 er allerede bolig*

Doknr: 461392 Tinglyst: 28.04.2026
STATENS KARTVERK

23.04.2026 12:07

Side 1 av 1

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
 Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
 Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.
 Snr. 5 endrer formål fra næring til boligseksjon.
 Snr. 5 deles i to seksjoner, ny seksjon som opprettes blir snr. 11.
 Del av tilleggdel B (p-plasser i kjeller), overføres og blir tilleggsdeler til snr. 3 og 11.
 Del av snr. 5 overføres til fellesareal, 1 etg.

Ingen andre endringer.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egnerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
- b) hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboendom eller fra egen tilleggsdel
- c) det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) alle bruksenheter på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
- e) reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrund eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspiktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
- h) arealer som andre seksjonere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato 23/2-26 | Innsenderens underskrift *S. Will*

8. Egnerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

- a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket
- b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal
- c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenheter og bruken av de enkelte rommene.
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/andre utendørs tilleggsdeler
- e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Samtykke fra bank/panthaver
- h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier
- i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

- Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

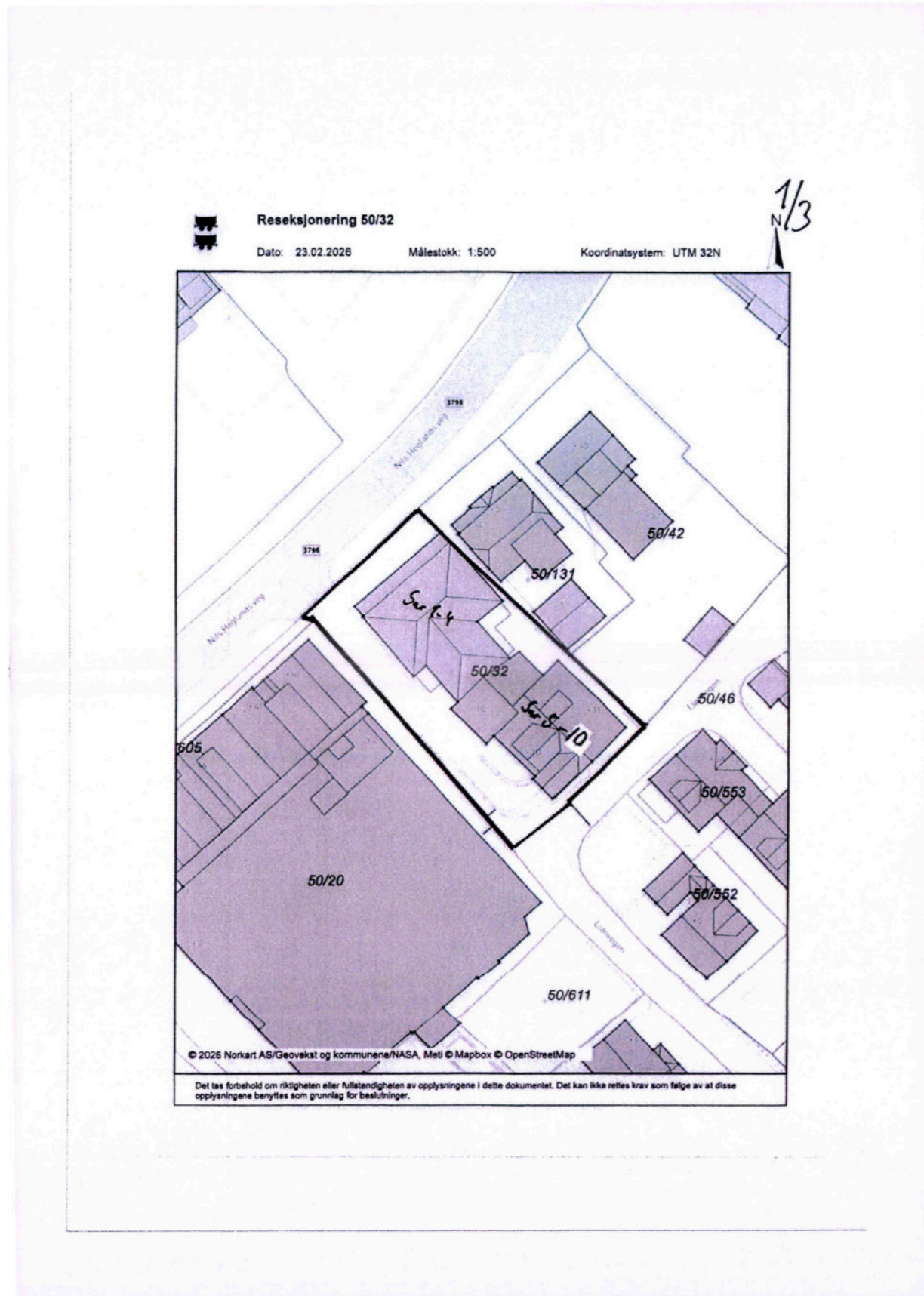
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
3	Evje 23.2.2026	<i>Arild Gjeitrem</i>	Arild Gjeitrem for orgnr. 952106163
5	Evje 23.2.2026	<i>Arild Gjeitrem</i>	Arild Gjeitrem for orgnr. 993469122
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato 23/2-26 | Innsenderens underskrift *S. Will*



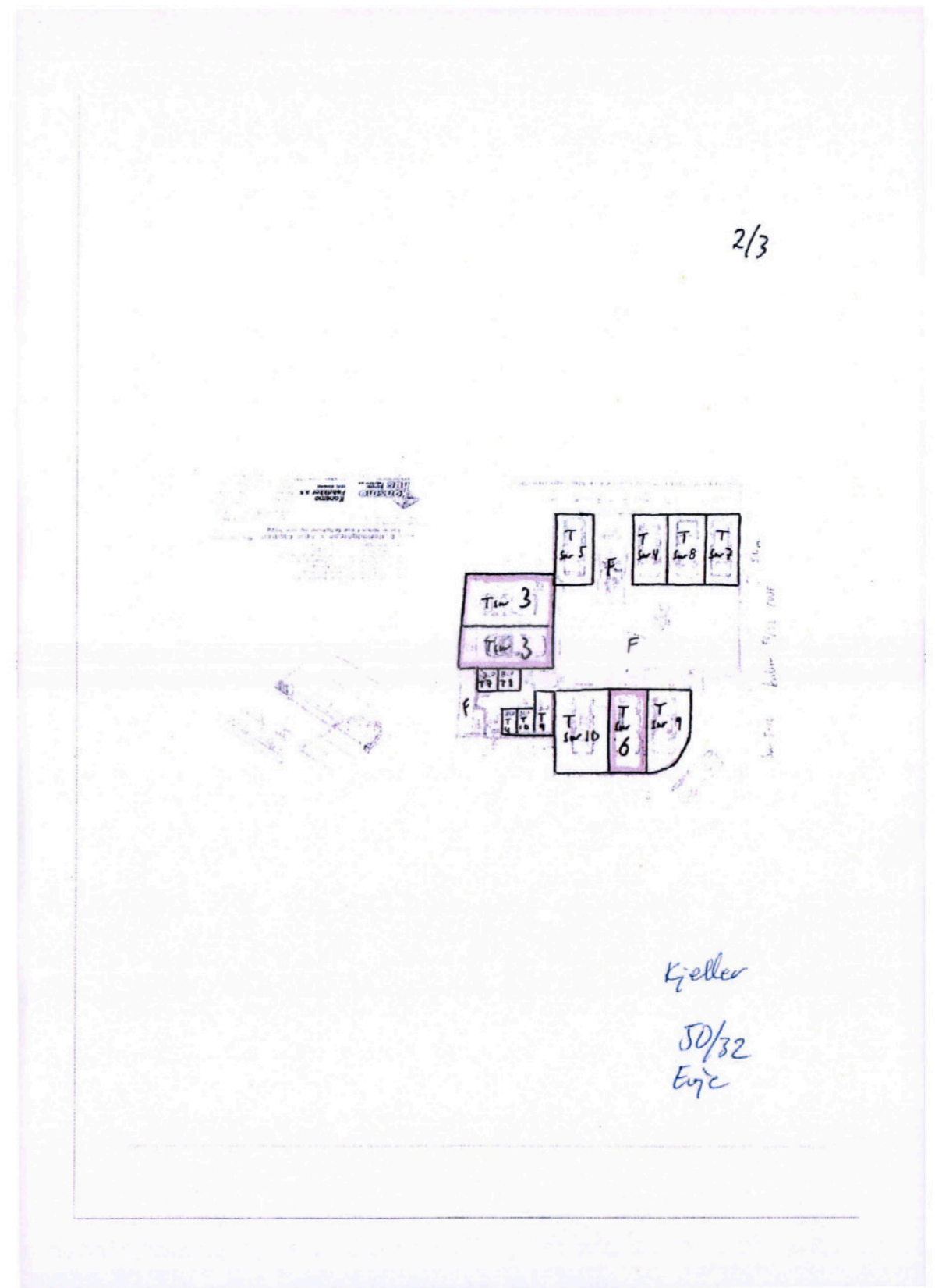
Attestert kopi av dok.nr. 2026/461392/200
Attestingstidspunkt 2026-05-11 10:28

Side 8 av 10



Attestert kopi av dok.nr. 2026/461392/200
Attestingstidspunkt 2026-05-11 10:28

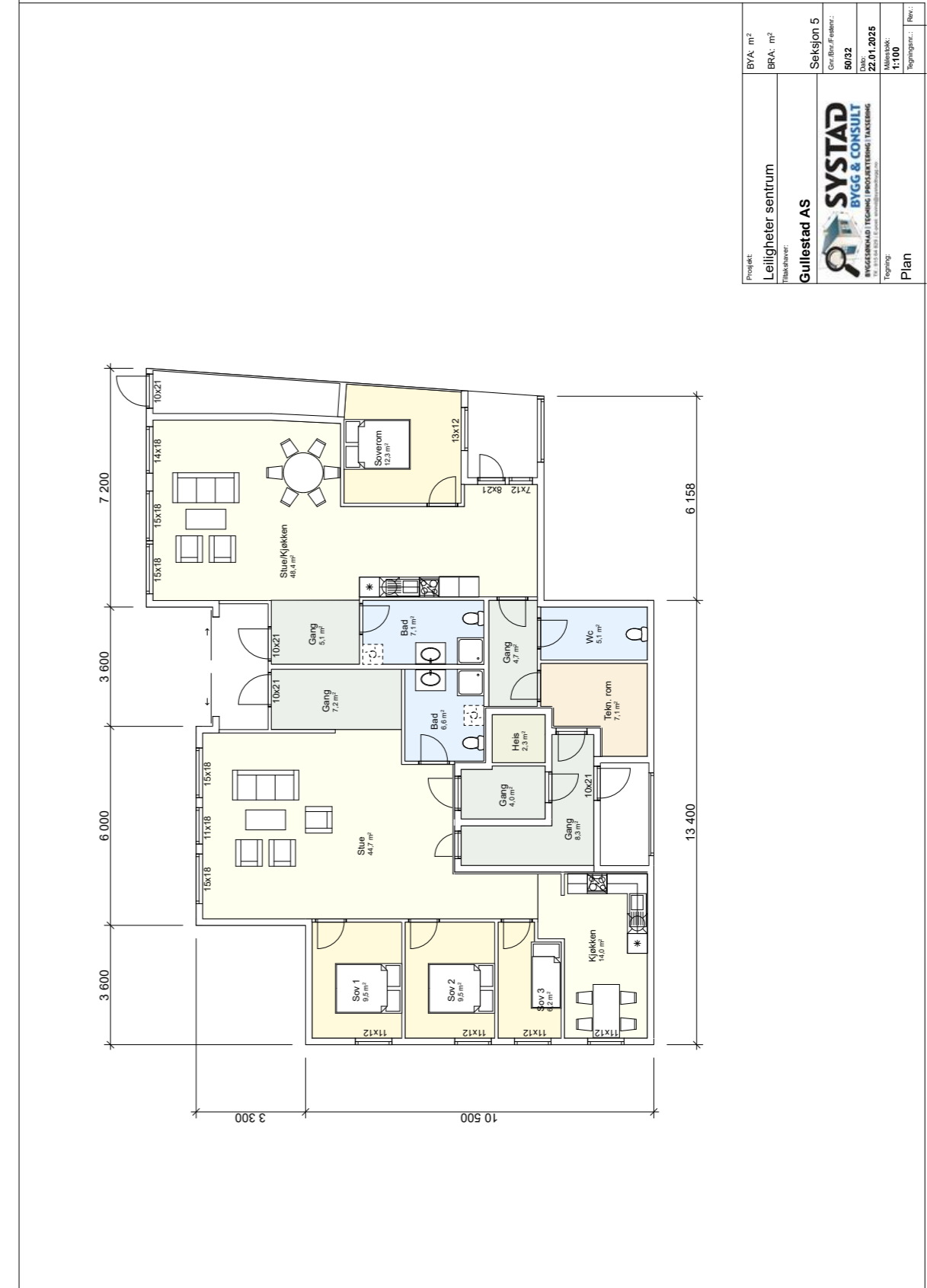
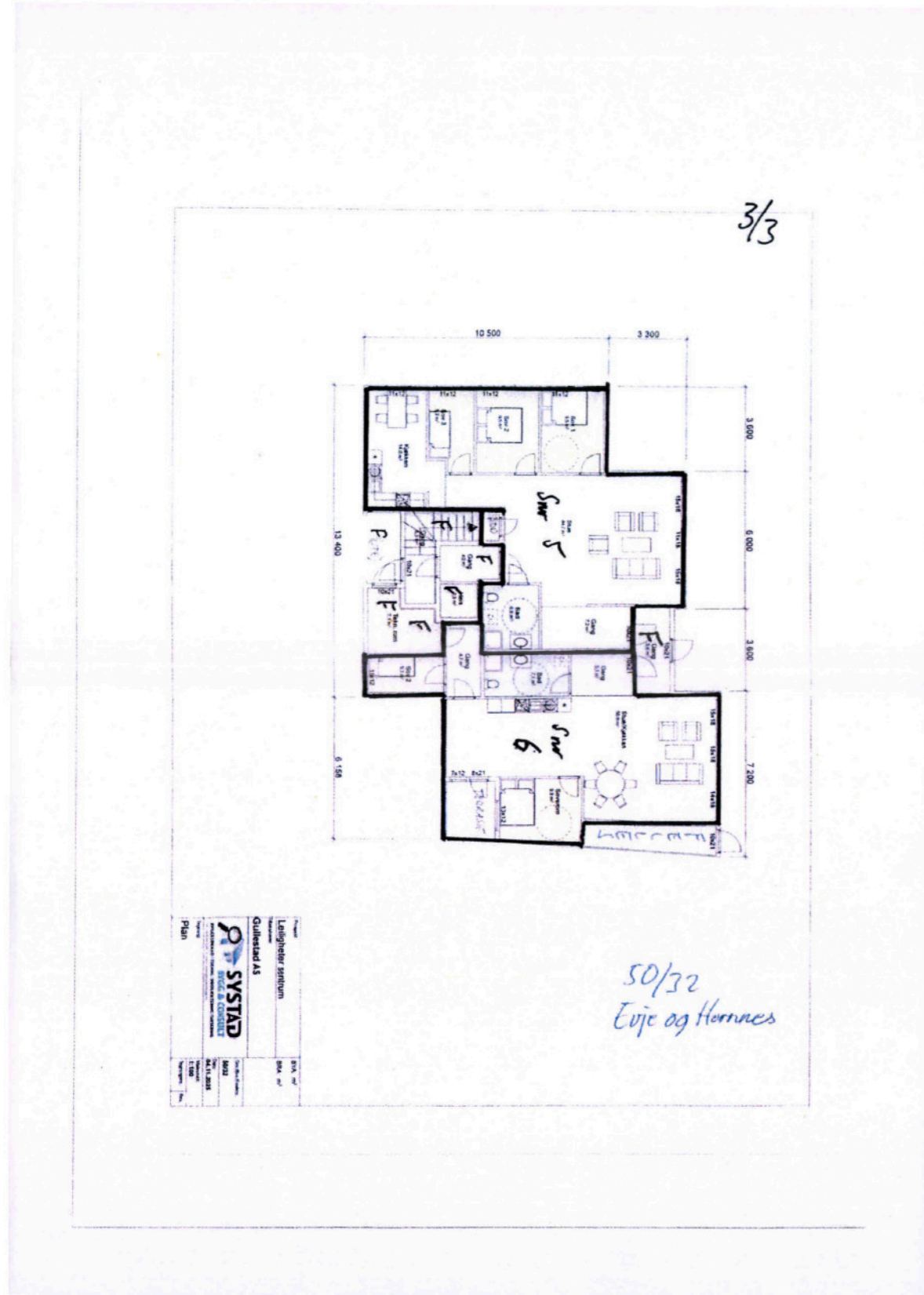
Side 9 av 10



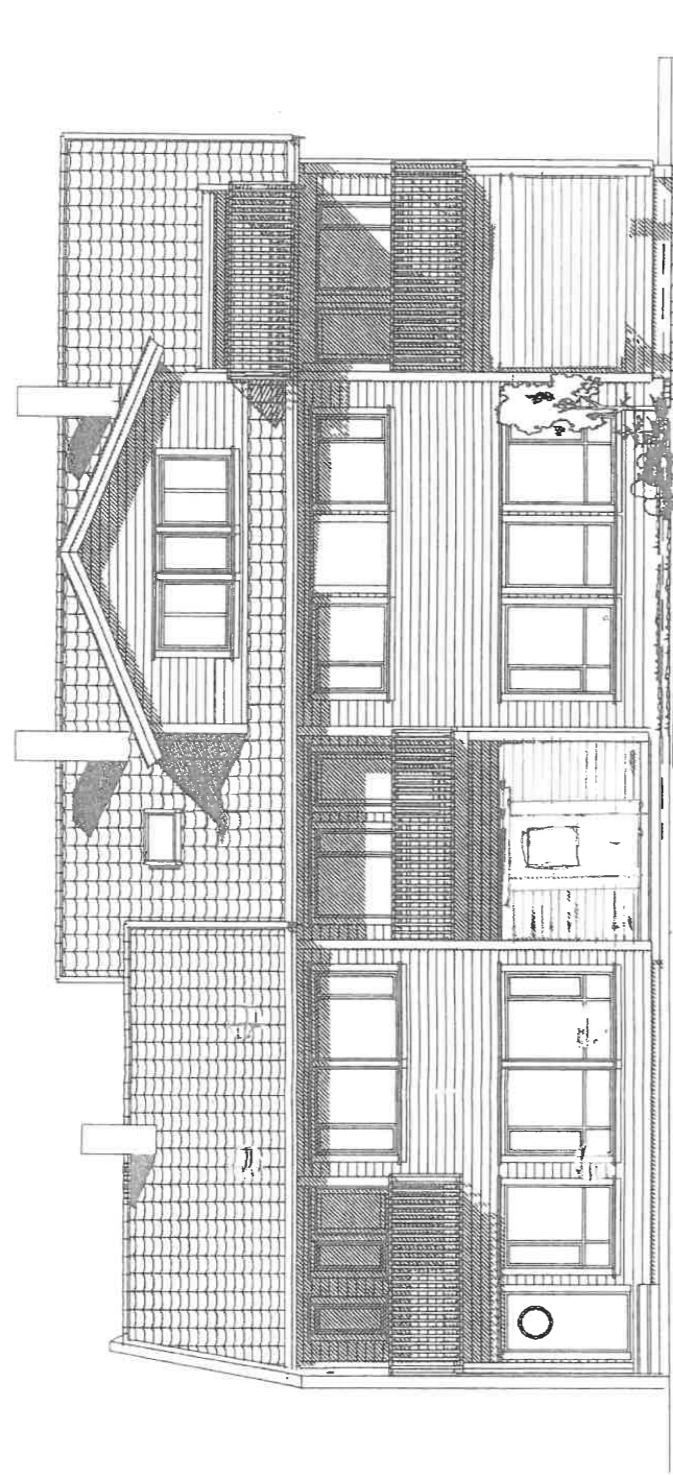


Attestert kopi av dok.nr. 2026/461392/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-11 10:28

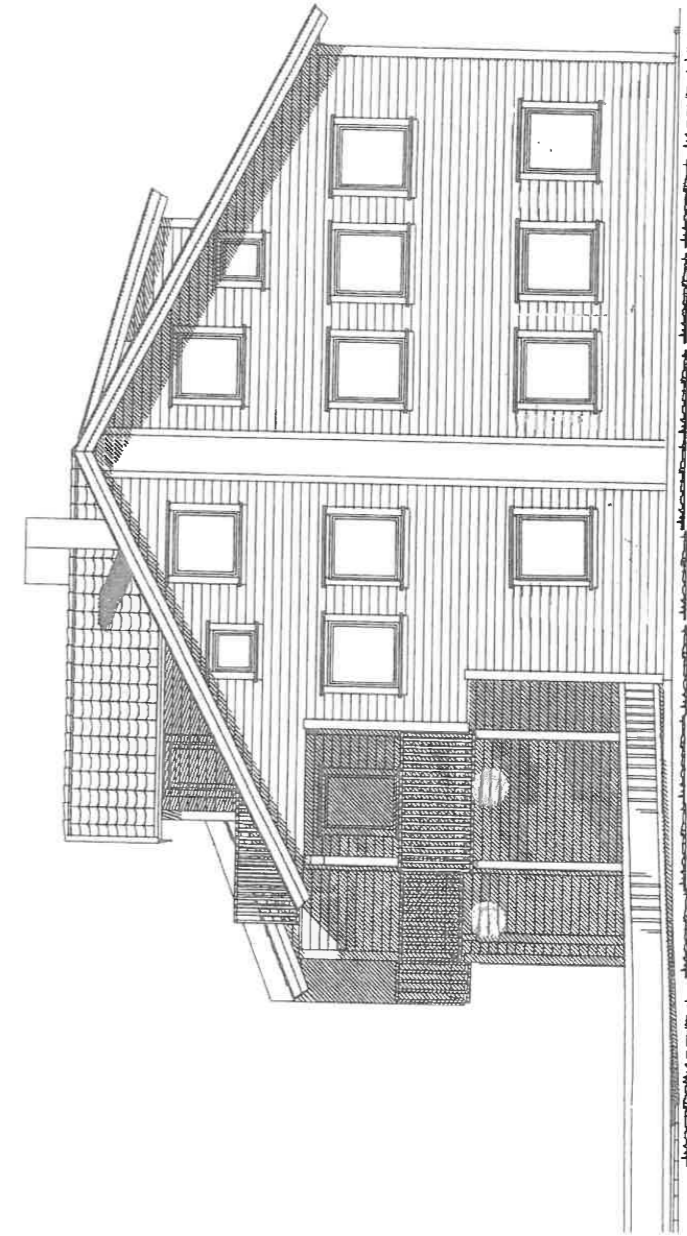
Side 10 av 10



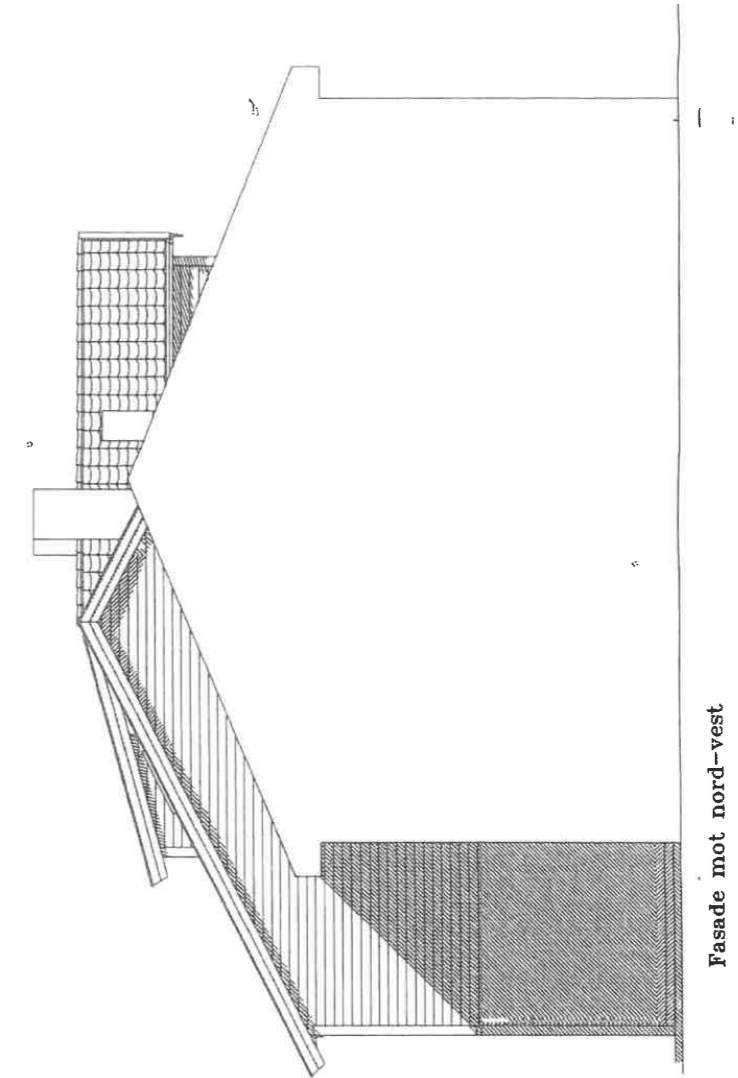
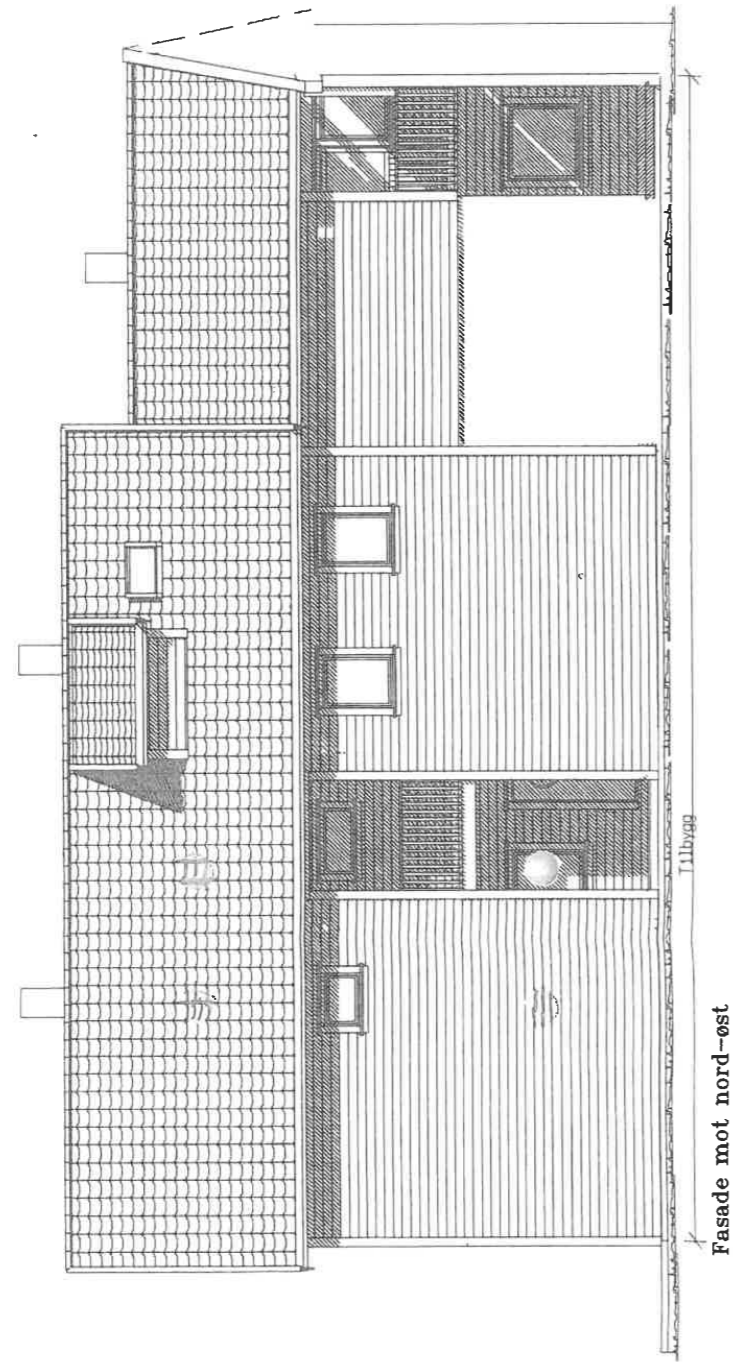
Prosjekt	Leiligheter sentrum	BYA, m ²	
Plan		BOA, m ²	
Byggherren	Gullesstad AS	Seksjon 5	
Byggherrens forbehold		Overført fra plan nr.:	6032
Dato	22.01.2025	Utstedt av:	
Forfatter		Modifisert av:	
Revisjon		Revisjon	



Fasade mot syd-vest



Fasade mot syd-øst



Utskriftsdato: 08.05.2026

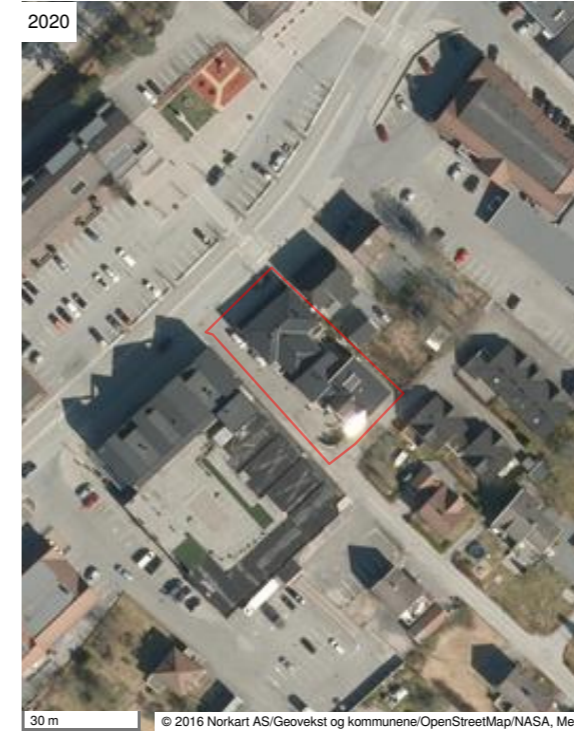


Ortofot rapport for eiendom 4219 - 50/32//

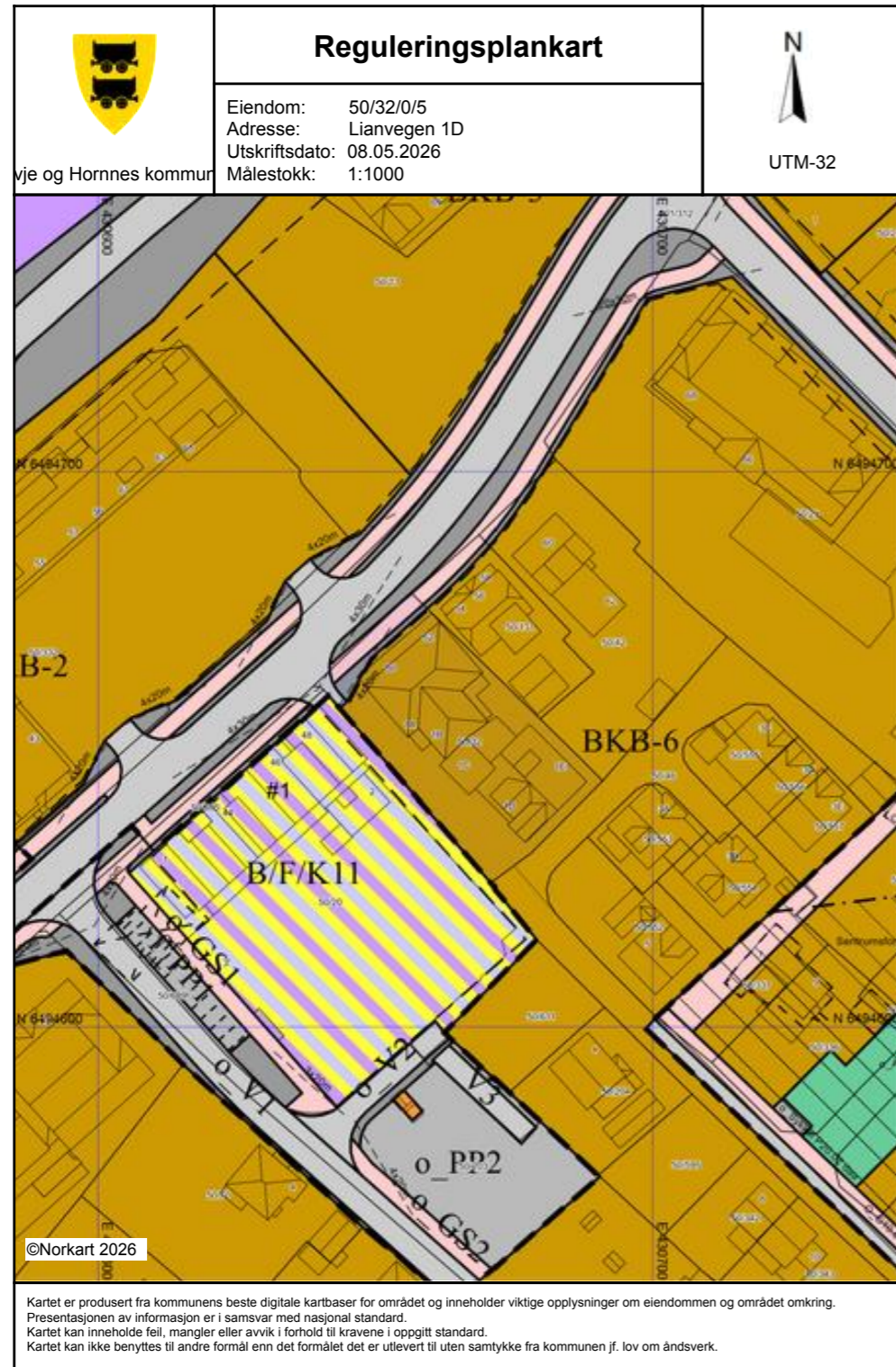
Beste



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.







Tegnforklaring
Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 1) Område for bustader med tilhørende anlegg
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 § 1) Kjøreveg Anna veggrunn
Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 1) Frisiktsone ved veg
Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt Grense for restriksjonsområde
Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 § 12) Sentrumsformål Institusjon Hotell/overnatting Andre kommunaltekniske anlegg Leikeplass Anna uteopphaldsareal Bustad/forretning/kontor
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg Veg Gang-/sykkelveg Gangveg/gangareal/gågate Annan veggrunn - tekniske anlegg Annan veggrunn - grøntareal Haldeplass/plattform Kollektivhaldeplass Parkering Parkeringsplassar
Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og friluftsområder Friluftformål Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag Friluftsområde
Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 § 12) Sikringsone - Frisikt Støysone - Gul zone etter rundskriv T-1442 Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL 1985 og 2008 Sikringssonегrense Støysonegrense Angittomsyngense
Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008 Regulerings- og utbyggingsplanområde Planen si avgrensning Formålsgrense Byggjegrense Bygningar som skal fjernast Frisiktslinje Regulert parkeringsfelt Avkjørsel PÅskrift feltnamn PÅskrift plantilbehør PÅskrift Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift

REGULERINGSBESTEMMELSER OMRÅDEREGULERING FOR EVJE SENTRUM, PLANID 201115.

Dato:	23.10.2010
Dato for siste revisjon Planutvalget PS 28/26	23.04.2026
Dato for siste revisjon etter ME PS 115/14:	21.11.2014
Dato for kommunestyrets vedtak PS 3/13 :	24.01.2013

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense. Ved siden av disse bestemmelsene gjelder også lov om Lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27.06.2008 (pbl) med forskrifter.

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende formål:

- 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG** (pbl § 12-5)
Boligbebyggelse - B1 – B7
Institusjon II
Kirke/ annen religionsutøvelse - KR 1
Hotell/ overnatting H1
Sentrumsformål BKB 1- 6
- 2. SAMFERDSELSANLEGG** (pbl § 12-5)
Veg
Gang/ sykkelveg
Annen veggrunn
Parkeringsplasser
- 3. LANDBRUKS-, NATUR og FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT** (pbl § 12-5)
Friluftsområde
- 4. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG** (pbl § 12-5)
Friluftsområde

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6 er det lagt inn følgende hensynssoner:

- 1. FARESONER**
Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- 2. BEVARING**

III

I medhold av plan og bygningslovens § 12-7 gis følgende felles bestemmelser

§ 1 Fellesbestemmelser

- Kommunens utvalg for plan- og byggesaker fatter bestemmelse på detaljeringsgrad for situasjonsplan for hvert enkelt utbyggingsprosjekt innenfor planområdet, og godkjenner denne. Minimumsinnholdet i en slik plan er tomtegrenser (eksisterende og evt. nye), bygningers plassering, høyde og etasjetall på bygninger, varelevering, parkeringsplasser og interne veier. I tillegg skal det leveres støyberegning for det aktuelle tiltaket.
- Innenfor hele planområdet tillates fri etablering av vann og avløpsanlegg etter behov. For nødvendig fremføring av strøm, telelinjer, fiber e.l. gjelder tilsvarende. Disse skal legges som jordkabel innenfor planområdet.
- Nye bygg, gater, veier, møteplasser, fortau og sykkelgater skal være universell utformet. Offentlige områder skal profileres ut fra kommunens gruvehistorie og byggetradisjon/ materialbruk.
- Bygninger/ eiendommer som gjennom denne reguleringsplanen blir omregulert til annet bruk enn i dag, kan fortsette sin eksisterende bruk/ virksomhet inntil det søkes gjort endringer på byggene/ eiendommene som er søknadspliktige etter pbl.
- Etter at denne planen med bestemmelser er vedtatt, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med denne.

IV

I medhold av plan og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygg innenfor planområdet:

§ 2 Bebyggelse og anlegg

§ 2.1 Fellesbestemmelser for områder avsatt til bebyggelse og anlegg

- Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser, der det i plankartet er vist i plankartet. Der det ikke er vist i plankartet, er det gitt egne bestemmelser for avstand til nabogrense i bestemmelsene.
- Bygninger skal ha utvendig kledning av trepanel. Dette gjelder ved oppføring av nye bygg og ved endring av kledning på eksisterende bygg. Nye bygg skal ha saltak med takvinkel mellom 25 og 40 grader. Mindre takoppbygg, arker o.l kan godkjennes.
- Oppgitt gesimshøyde og mønehøyde skal regnes ut fra gjennomsnittlig høyde på tomta/ området før opparbeidelse begynner.

- d) Det skal oppfordres til å bygge på en miljøvennlig måte og med energisparende tiltak.
- e) Større fasader skal arkitektonisk brytes ned slik at volumet fremstår i mer småskala form.
- f) Areal for plassering av søppeldunker skal inntegnes i forbindelse med byggemelding.

§ 2.2.0 Utfyllende bestemmelser for boligområdene B1 og B2

- a) Området skal benyttes til boligbebyggelse med tilhørende garasjer og utendørs boder.
- b) Bygg skal plasseres innen for byggegrense som er vist på plankart. Mot nabogrense kan man plassere bygg med en vegg inntil 1.5 meter fra grense.
- c) Bebyggelsen kan utføres som leilighetsbygg, rekkehus, eller frittliggende eneboliger. %T-BYA for hver enkelt eiendom, eller de eiendommer som sammen inngår et felles utbyggingsprosjekt skal være max 35 %. Areal for parkering medregnes ikke i %T-BYA.
- d) Det skal være minimum 25 kvm uteareal pr boenhet på egen eiendom, eller de eiendommer som inngår i et felles utbyggingsprosjekt.
- e) Bygninger med boligdel kan oppføres med en gesimshøyde maks 6.5 meter og mønehøyde på maks 9,0 meter. Arker og kvister kan ha gesimshøyde maks 8,0 meter. Takoppløft kan være maks 1/3 av husets mønelengde. Frittliggende garasjer og utendørs boder kan oppføres med en gesimshøyde maks 3 meter og mønehøyde maks 5,5 meter.
- f) Rekkehus og eneboliger skal ha 2 parkeringsplasser på egen tomt. For eneboliger med utleieenhet skal det ytterligere være 1 parkeringsplass pr. utleieenhet på egen tomt.
- g) Leilighetsbygg skal ha 1.5 parkeringsplass pr boenhet på egen eiendom, eller de eiendommer som inngår i et felles utbyggingsprosjekt.

§ 2.2.1 Utfyllende bestemmelser for boligområdene B5 – B7

- a) Før ny bebyggelse oppføres i disse områdene må det utarbeides en egen detaljreguleringsplan, jf pbl §12-3. Eksisterende bygg kan utvikles innenfor følgende bestemmelser, dog uten at de endrer karakter;
- b) Området skal benyttes til boligbebyggelse med tilhørende garasjer og utendørs boder.
- c) Bygg skal plasseres innen for byggegrense som er vist på plankart. Mot nabogrense kan man plassere bygg med en vegg inntil 1.5 meter fra grense.

- d) Bygninger med boligdel kan oppføres med en gesimshøyde 6.5 meter og mønehøyde 9 meter. Arker og kvister kan ha gesimshøyde maks 8,0 meter. Frittliggende garasjer og utendørs boder kan oppføres med en gesimshøyde maks 3 meter og mønehøyde maks 5,5 meter
- e) Eneboliger skal ha 2 parkeringsplasser på egen tomt. For eneboliger med utleieenhet skal det ytterligere være 1 parkeringsplass pr. utleieenhet på egen tomt.

§ 2.3 Utfyllende bestemmelser for institusjon II

- a) Området skal benyttes til sykehjem, aldersboliger og bofellesskap for PUH i nødvendig grad og utstrekning.
- b) Bygninger kan oppføres med gesimshøyde 8,0 meter og mønehøyde max 10 meter
- c) %T-BYA for hver enkelt eiendom, eller de eiendommer som sammen inngår et felles utbyggingsprosjekt skal være max 35 %. Areal for parkering medregnes ikke i %T-BYA
- d) Det skal avsettes tilstrekkelig med parkeringsareal til gjeldende aktivitet innenfor regulert område.
- e) Arealutnyttelse utover dette skal opparbeides parkmessig og være tilgjengelig for allmennheten.

§ 2.4 Utfyllende bestemmelser for kirke/ annen religionsutøvelse KR

- a) Området skal benyttes til nytt sentrumsnært bedehus i nødvendig grad og utstrekning.
- b) Bygninger kan oppføres med gesimshøyde 7,0 meter og mønehøyde 10 meter.
- c) %T-BYA for eiendommen skal være max 30 %. Areal for parkering medregnes ikke i %T-BYA
- d) Det skal avsettes tilstrekkelig med parkeringsareal til gjeldende aktivitet innenfor regulert område.
- e) Arealutnyttelse utover dette skal opparbeides parkmessig og være tilgjengelig for allmennheten.

§ 2.5 Utfyllende bestemmelser for hotell/ overnatting H1

- Området skal benyttes til hotell, overnatting og serveringsvirksomhet.
- Før ny bebyggelse oppføres eller utvides i dette området må det utarbeides en egen detaljreguleringsplan, jf pbl § 12-3.
- Ved et eventuelt større utbyggingsprosjekt skal hovedhuset på gnr 50 bnr 9 søkes bevart og integrert i prosjektet.
- I en detaljplan skal ny bebyggelse maksimalt utgjøre 1000 m² BRA

§ 2.6.1 Utfyllende bestemmelser for sentrumsformål BKB 1-6

- Området reguleres til sentrumsformål.
Første etasje skal benyttes til forretning/kontor/tjenesteyting og ha minimum 3,5 meters høyde målt fra topp gulv.
Andre etasje skal benyttes til forretning/kontor/tjenesteyting/bolig
En eventuell tredje etasje skal benyttes til bolig

Det er ikke tillatt å etablere helsebygg for langtidsopphold, barnehager eller grunnskoler innenfor sentrumsformålet. Andre undervisningsinstitusjoner kan kun tillates dersom de ikke krever store utearealer, skjermede omgivelser eller særskilt trafiksikker adkomst.
- Ved riving eller oppføring av nye bygg/anlegg innenfor delområdene BKB-2, BKB-3 og BKB-6, skal det utarbeides og vedtas detaljregulering før tiltaket gjennomføres, jf. pbl § 12-3. Plankravet gjelder også ved hovedombygging og/eller bruksendringer som vesentlig endrer bygningens volum, høyde eller funksjon.
Plankravet gjelder ikke tiltak som er unntatt søknadsplikt etter pbl § 20-5 og SAK10 § 4-1, forutsatt at tiltaket er i samsvar med gjeldende arealformål, hensynssoner og øvrige planbestemmelser.
- Bygg skal plasseres innenfor byggegrense som er vist på plankart. Mot nabogrense kan man plassere bygg med en vegg inntil 1.5 meter fra grense.
- Større fasader skal arkitektonisk brytes ned slik at volumet fremstår i mer småskala form.
- For boliger skal det minimum avsettes 1,5 parkeringsplass pr. boenhet. Av dette skal 0,5 plass være gjesteparkering som kan skje på bakkeplan, og 1,0 plass skal tilrettelegges under terreng. For næringsvirksomhet skal det minimum avsettes 1 parkeringsplass pr 50 m² bruksareal for forretning/kontor/tjenesteyting og 1 parkeringsplass pr 100 m² for lager. Av parkeringskravet til næringsvirksomhet skal 20% tilrettelegges under terreng, som plasseres for ansatte, mens 80% kan etableres på bakkeplan. Kravet om parkering under terreng gjelder ved oppføring av nye bygg og ved bruksendring til bolig. Kravet gjelder ikke ved bruksendring mellom ulike typer næring, tjenesteyting eller lager, eller fra bolig til næring.

- f) For delområdene gjelder følgende særbestemmelser:

Delområde	% T-BYA	Maks Gesimshøyde (cote m.o.h)	Maks. Mønehøyde (cote m.o.h)
BKB-1	35	191,1	194,5
BKB-2			
BKB-3			
BKB-4	90	191,6	195,5
BKB-5	100	195,7	198,7

De gesims og mønehøyder som ikke er angitt skal avklares i forbindelse med detaljplan.

I delområde BKB-6 tillates innpasset nytt butikk/kontorareal med samlet maksimalt bruksareal på 15.000 m². Utnytningsgrad for de enkelte eiendommene avklares i detaljplan.

- g) Adkomst til næringsbebyggelse i felt BKB-6 må løses via Nils Heglands veg.

§ 3 Samferdselsanlegg

§ 3.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg

- Nye samferdselsanlegg skal plasseres og bygges med den størrelse/ bredde som vist på plankart. Dette gjelder også ved større rehabilitering av eksisterende samferdselsanlegg. Utenfor regulert område med formål samferdselsanlegg kan det tillates nødvendig skjæring/ fylling. Disse skal da sås til og gis en parkmessig utforming. Bygging skal skje etter godkjente byggeplaner og utenomhusplaner.
- Eiendom gnr 50 bnr 217 kan benytte gang/ sykkelveg som adkomst til eiendommen.
- Areal innen frisisiktsoner skal holdes fri for vegetasjon eller innretninger som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegareal.
- Nye avkjøringer og internveger som blir nødvendige, og som ikke er vist på plankart, skal få sin utforming og størrelse bestemt gjennom utbyggingsavtale med Evje og Hornnes kommune.

§ 4 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

§ 4.1 Friluftsområde

- a) Områdene skal benyttes til interne turveier.
- b) I områdene er det tillatt oppført bebyggelse og andre tekniske installasjoner som typisk beriker bruken av området.

V

I medhold av plan og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser hensynssoner innenfor planområdet:

§ 5 Fareområde

§ 5.1 Høyspentkabel

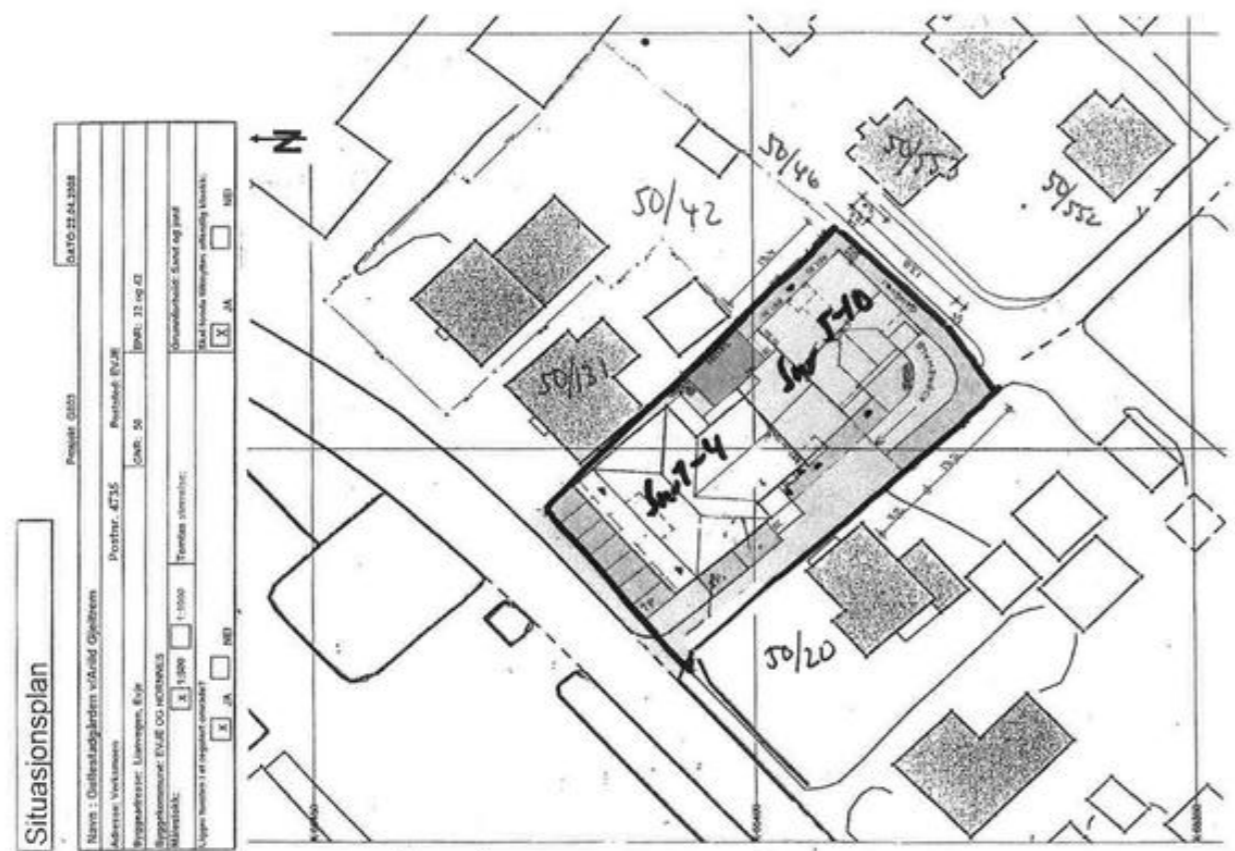
- a) Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan for område B 7 skal "hensynssone fare" videreføres og gis utfyllende bestemmelser.

§ 5.2. Bevaringsområde – Dølen Hotel

- a) Bestående bebyggelse skal i hovedsak bevares. Riving av hus kan bare skje etter at kommunen har gitt tillatelse.
- b) Ombygging kan tillates når det skjer innenfor rammen av hva den opprinnelige bygningens særpreg tillater. Tilbygg og påbygg kan tillates når det for øvrig ikke forstyrrer oppfattelsen av den opprinnelige bygningen.
- c) Kommunen kan kreve at en bygning blir tilbakeført til opprinnelig utseende etter skade ved rehabilitering og istandsetting.
- d) Nybygg kan tillates når det utformes og plasseres i harmoni med de opprinnelige bygningers og miljøets karakter, målestokk og tradisjon.
- e) Bygninger skal fortrinnsvis fremstå som trehus med en eksteriørutforming som harmonerer med den tradisjonelle utforming av vedkommende bygning.
- f) Ved utskifting av tak kan kommunen kreve taktekking med svart eller rød tegl- stein. Valming kan i enkelte tilfeller tillates når de harmonerer med takformene til tilstøtende eller nærliggende bebyggelse. Pulttak kan tillates for mindre tilbygg, vindfang o.l. Flate tak tillates ikke.
- g) Takterrasser tillates ikke hvor de er synlige fra gate eller offentlig område. Utsparinger i taket skal trekkes vekk fra gavlvegger og gesimser.
- h) Arkers størrelse og form skal tilpasses bygningenes arkitektur. Takvindu på lett synlige takflater skal begrenses mest mulig og fortrinnsvis gis utseende og plassering som tradisjonelle takluker.
- i) Vinduene skal beholde sin originale utforming. Løse utenpåliggende vindussprosser og tilsvarende falske løsninger tillates ikke.
- j) Eksteriørmessige endringer skal forelegges fylkeskonservatoren i Aust-Agder for uttalelse før behandling.

§ 6 Rekkefølgebestemmelser

- a) Ved utvikling av boligområde B5-B7 skal bestående avkjørsler til gnr 50 bnr 84, gnr 50 bnr 135, gnr 50 bnr 188 og gnr 50 bnr 319-320 stenges og omlegges til ny atkomstvei gjennom boligfeltet.
- b) Før bygging av rundkjøring i Arendalskrysset skal det utarbeides en detaljreguleringsplan for området.



Situasjonsplan

Prosjekt 0253

Dato: 22.04.2008

Navn: Gullstørdgarden v/Arild Gjøltrem

Adresse: Veikommunen

Postnr: 4735

Postboks: 50

Postk. 31.04.07

Byggherrens navn: EWE

Byggherrens adresse: EWE OG HORNAES

Byggherrens telefon: 1-900

Byggherrens e-post: ewe@horne.no

Byggherrens faks: 1-900

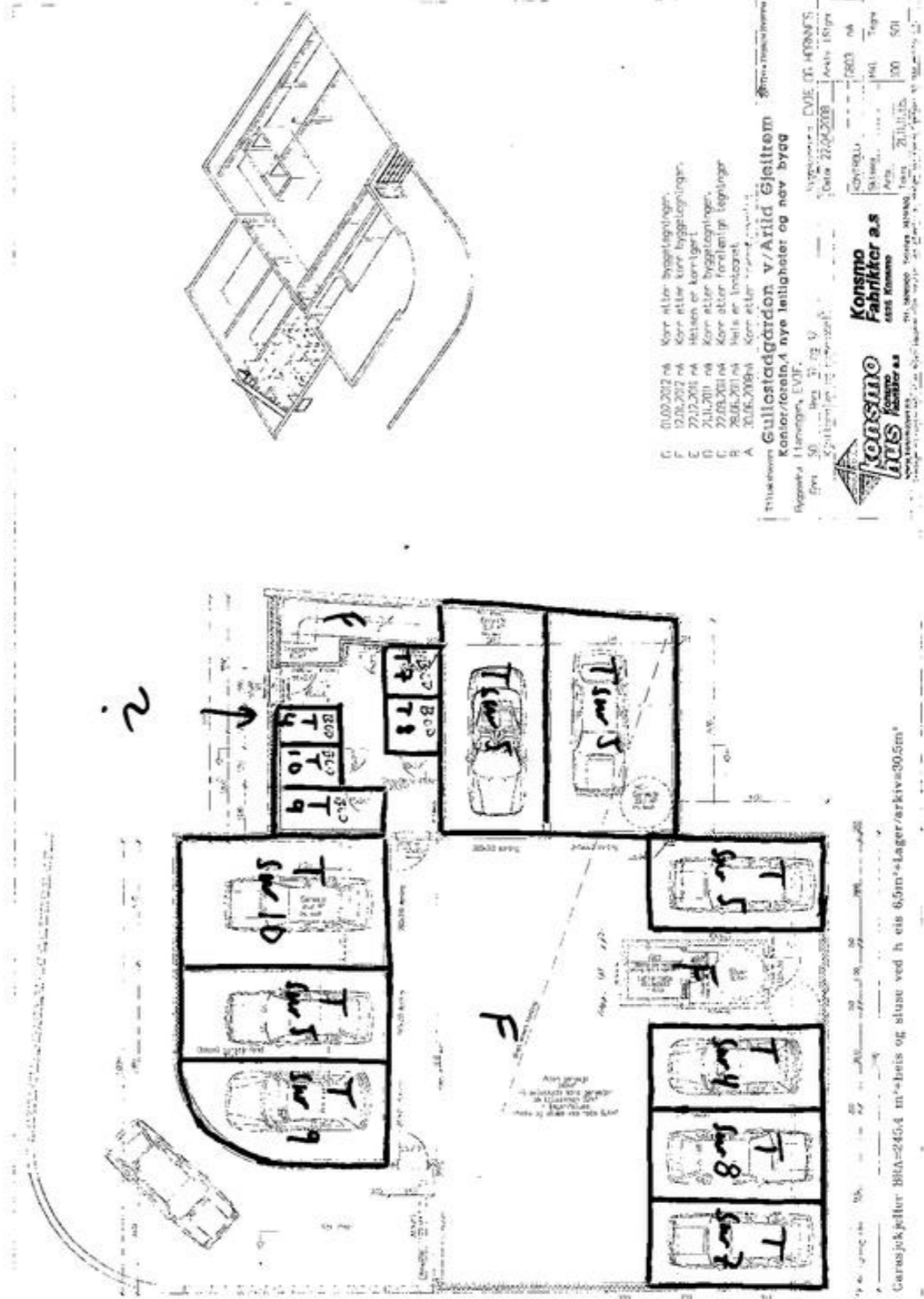
Byggherrens web: ewe.no

Byggherrens e-post: ewe@horne.no

Byggherrens faks: 1-900

Byggherrens web: ewe.no

Gnr 50 Gnr 32
Eiye og Hornaes kommune



Sw 5-10 kjeller 50/32 EWE

KONSMO FABRIKTER AS

Byggherrens navn: EWE OG HORNAES

Byggherrens adresse: EWE OG HORNAES

Byggherrens telefon: 1-900

Byggherrens e-post: ewe@horne.no

Byggherrens faks: 1-900

Byggherrens web: ewe.no

Byggherrens e-post: ewe@horne.no

Byggherrens faks: 1-900

Byggherrens web: ewe.no

Vedlegg ...1...av...5

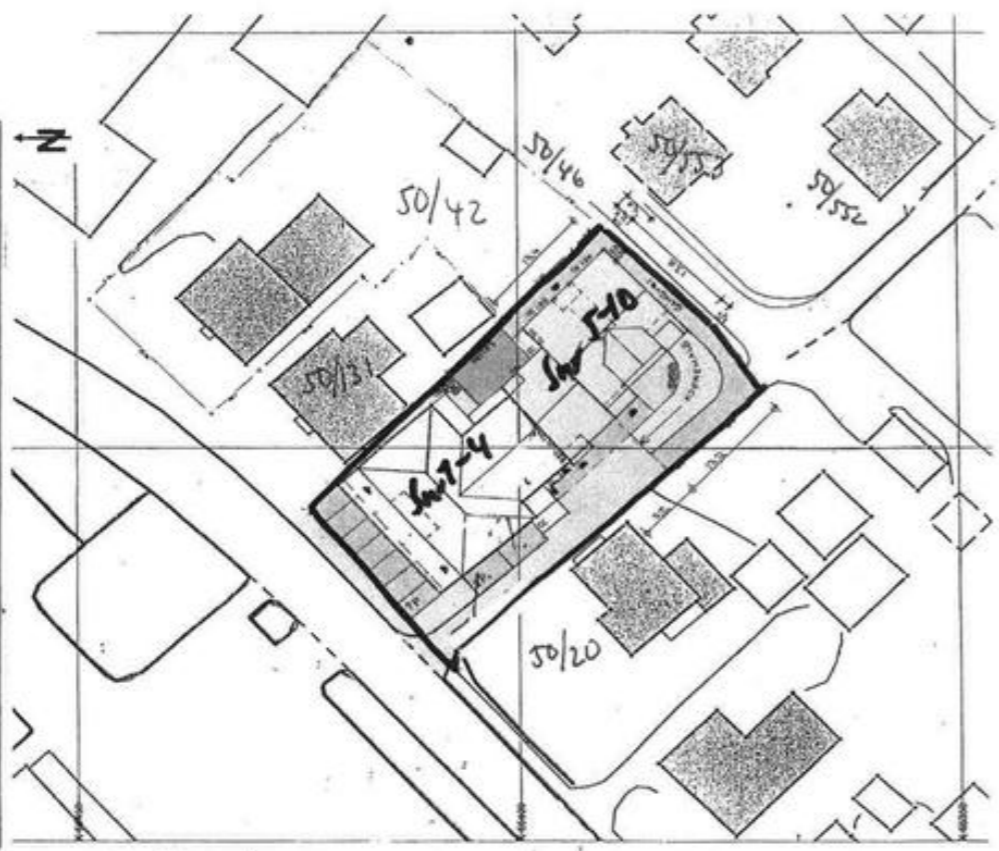
Vedlegg 2...av...5

Situasjonsplan

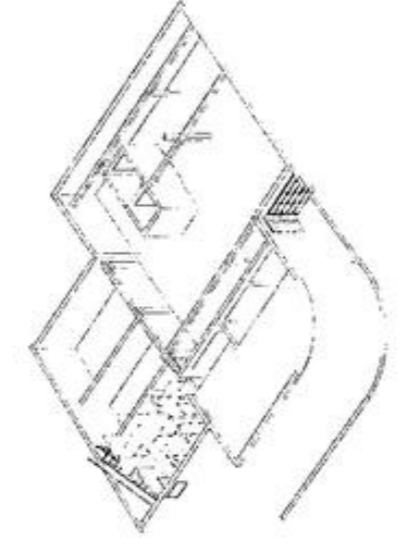
Prosjekt 0353 DATO 22.04.2008

Plan: Omlastingsplan v/Arild Gjøitro
 Prosjekt: 4735 Planlagt EWE
 Utarbeidet av: Lianvegen EWP
 Dato: 22.04.2008
 Tegnet av: Lianvegen EWP
 Skala: 1:500
 Tegnet av: Lianvegen EWP

Blå farger viser utvalgte objekter.
 Ja Nei



Gnr 50 Gnr 32
Eiye og Hornnes kommune



01.03.2007 W
 12.01.2007 W
 22.12.2001 W
 23.12.2001 W
 29.09.2001 W
 20.05.2008 W

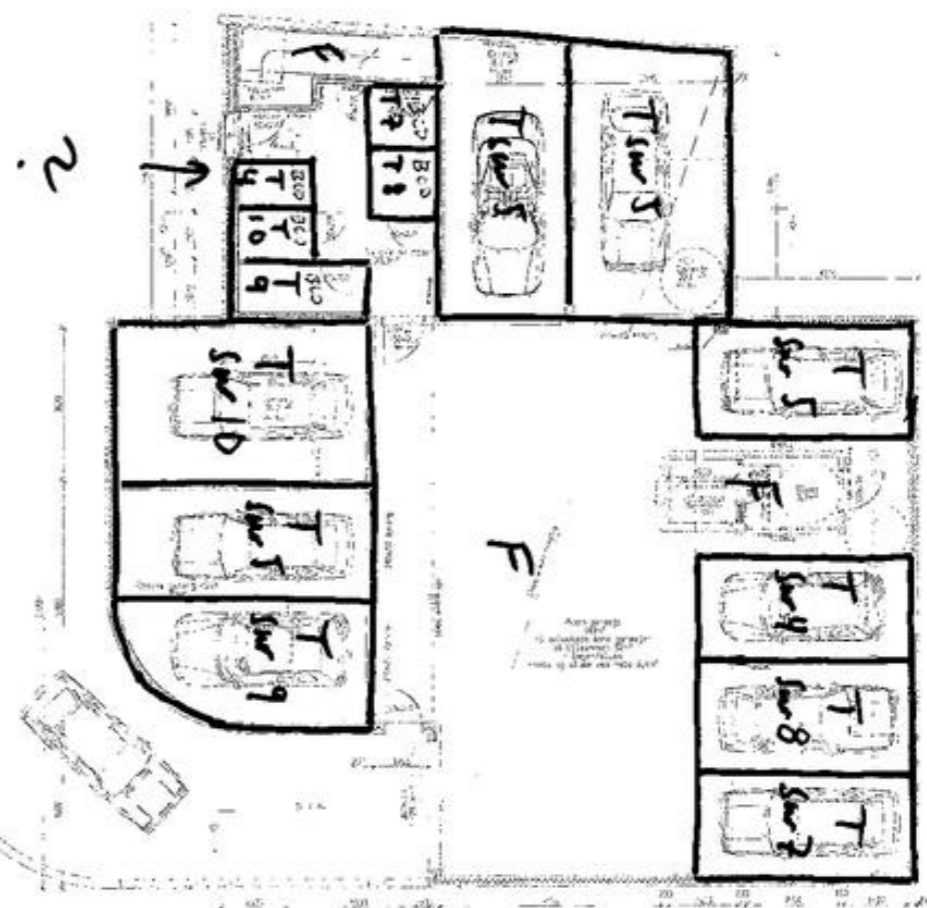
Utskrift av tegning
 Kjøpt eller
 Kjøpt eller

Tilskudd: Gullstaddgården v/Arild Gjøitro
 Kontrakt: 4 nye leiligheter og nåv bygd

Oppgave: 1. Innlegg, EWP
 Dato: 22.04.2008

Arkiv: Sign
 0201 W
 0201 W
 0201 W

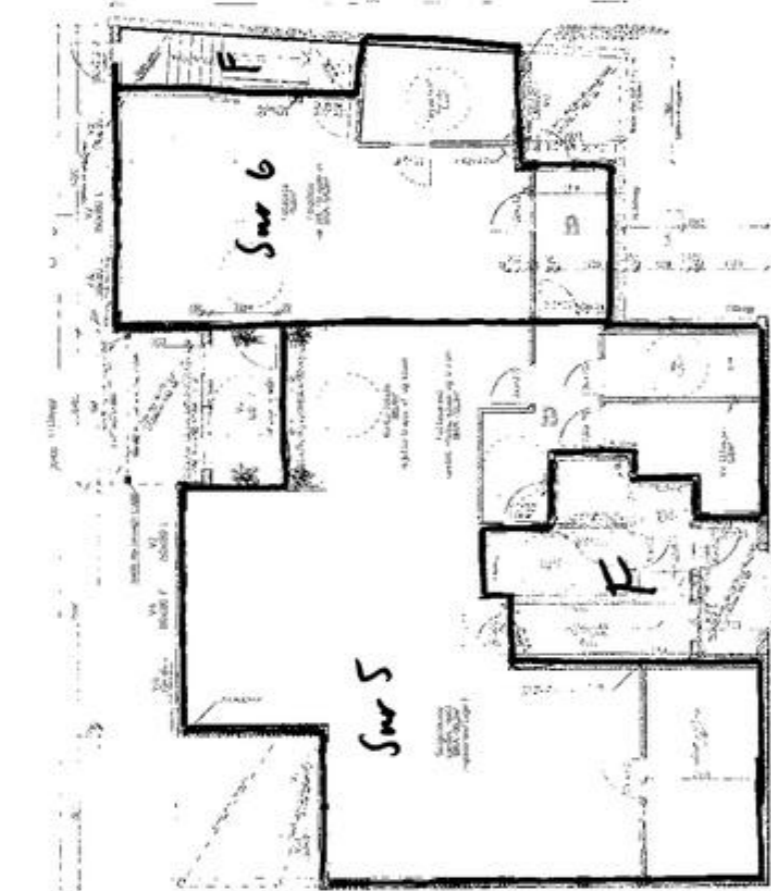
KONSINO
fabrikator as
 1200 Kongsberg



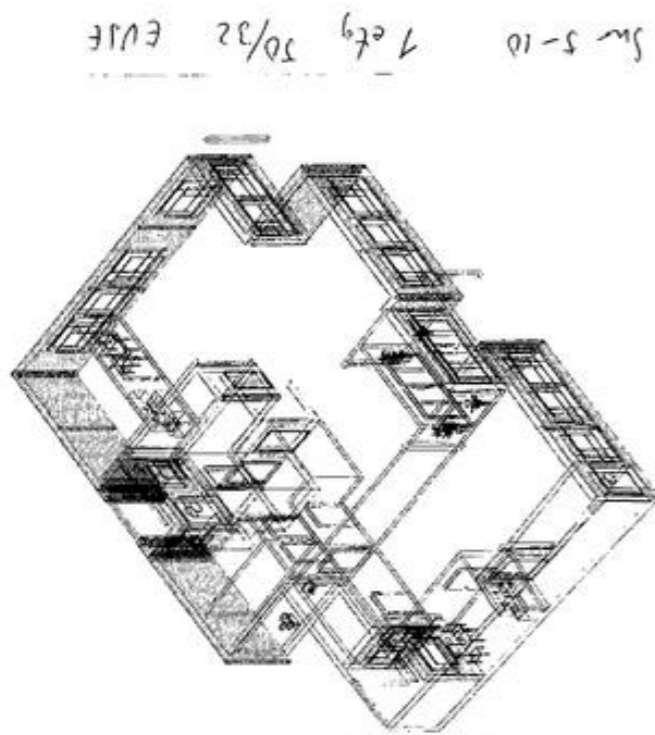
Sw 5-10 Kjeller 50/32 EWE

118 LIANVEGEN 1D

Vedlegg 3 av 1



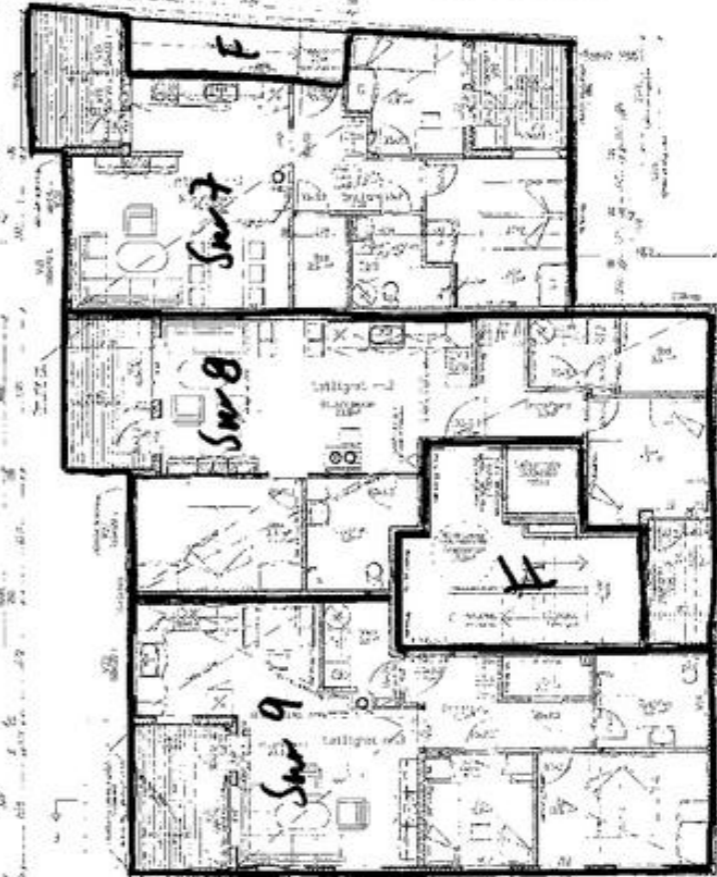
Hovedplan, stasjon BYA 272m² Bruttoareal/885kve256m² inkl. (stopp til 2. etg og boks 103m²)
 Risikoklasse 5/Brandklasse 2 (felles brannvarslingssystem)
 Kullare i nedre del av 2. etg





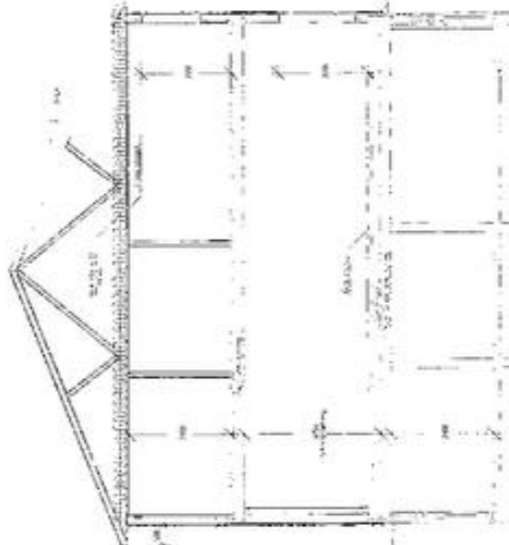
 Konsmo
 Modulfabrikker as
 Konsmo
 Fabrikker as

Vedlegg 4 av 5



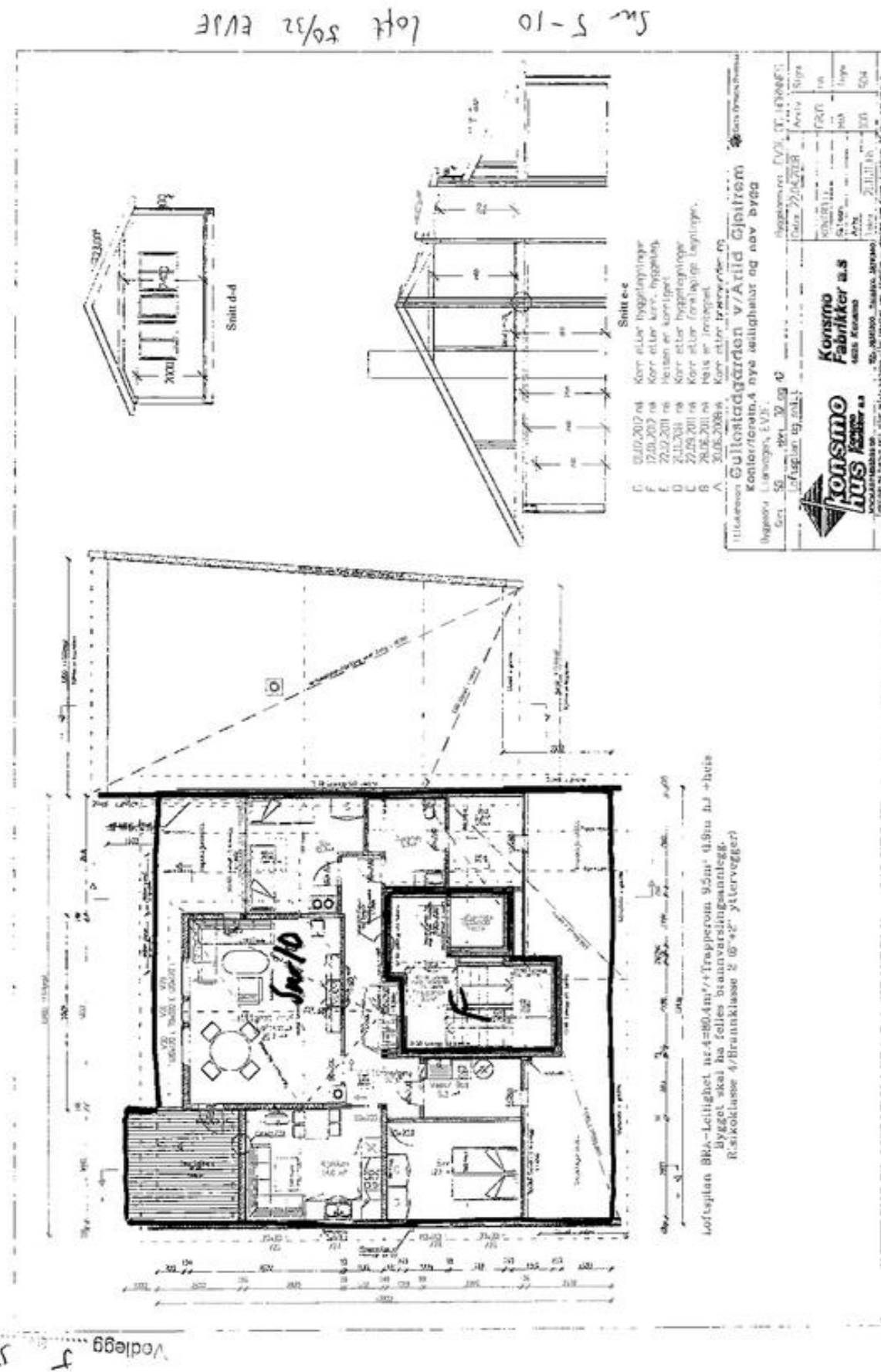
2. etg. BR 2. Leilighet m. 2027m² + bod i garasjekjeller.
 BR 3. Leilighet m. 2027m² + leilighet, garasjekjeller
 + felles trapperom m. 172m², boks og bod i garasjekjeller
 Bygget skal ha felles brannvarslingssystem
 Risikoklasse 4/Brandklasse 2. 80+2. Yttervegg

Snr 5-10 2. etg 50/22 EVD





 Konsmo
 Hus as
 Konsmo
 Fabrikker as



Energiattest

B

Adresse Lianvegen 1D, 4735 EVJE	
Dato for energimerking 25.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-301588
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 300304275
Gårdsnummer 50	Bruksnummer 32
Seksjonsnummer 5	Bruksenhetsnummer H0101

Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår 2026	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 79,0 m²	Oppvarmet bruksareal 79,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 88,17 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 88,93 kWh/m²	Totalt levert pr. år 7 026 kWh
---------------------------------------	--

m² Takst AS

20 MAI 2026

Arealmåling

Undertegnede har foretatt oppmåling av arealer Lianvegen 1d, seksjon 5

Følgende arealer er gjeldende:

	Bruksareal/BRA- I	BRA-E	Åpent areal (terrasser) TBA
1.etg.	95 m ²		

Romløsning:

Bod, 3 soverom, stue/kjøkken, bad/vaskerom og entrè.

Takstmann Andreas Natvig
m² Takst AS

Årsoppgjør for

EIERSEKSJONSSAMEIET GULLESTADBYGGET

928683737

01.01.2025 - 31.12.2025

Innhold	Side
Forside	2
Resultatregnskap	3
Eiendeler	4
Egenkapital og gjeld	5
Noter	6
Sluttposterings	7
Kontospesifisert årsregnskap	8

**Årsregnskap for
EIERSEKSJONSSAMEIET
GULLESTADBYGGET**

928683737

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025

EIERSEKSJONSSAMEIET GULLESTADBYGGET
928 683 737

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		61 342	83 556
Sum driftsinntekter		61 342	83 556
Driftskostnader			
Annen driftskostnad		-61 026	-74 766
Sum driftskostnader		-61 026	-74 766
Driftsresultat		316	8 790
Årsresultat		316	8 790
Overføringer			
Annen egenkapital		316	8 790
Sum overføringer		316	8 790

EIERSEKSJONSSAMEIET GULLESTADBYGGET
928 683 737

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		3 920	19 697
Sum fordringer		3 920	19 697
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		33 086	23 316
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		33 086	23 316
Sum omløpsmidler		37 006	43 013
SUM EIENDELER		37 006	43 013

EIERSEKSJONSSAMEIET GULLESTADBYGGET
928 683 737

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		36 207	35 891
Sum opptjent egenkapital		36 207	35 891
Sum egenkapital		36 207	35 891
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		799	7 121
Sum kortsiktig gjeld		799	7 121
Sum gjeld		799	7 121
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 006	43 013

VENNESLA, 27.02.2026

Arild Gjeitrem
styrets leder

Tor Langerak
styremedlem

Rune Gjeitrem
styremedlem

EIERSEKSJONSSAMEIET GULLESTADBYGGET
928 683 737

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Sameiet består av 10 sameiere.

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

EIERSEKSJONSSAMEIET GULLESTADBYGGET
928683737

Sluttposteringer

25.02.2026 12:18
Side 2/2

Rapporteringsperiode Arsoppgjør
Opplysninger t.o.m. 31.12.2025

Status Ikke overført

Postering	Dato	Beskrivelse/konto	Debet	Kredit	Transaksjonstekst
S1	31.12.2025	Justering av annen egenkapital og disponering av resultat			
		2050 Annen egenkapital		315,55	
		8960 Overføringer annen egenkapital	315,55		
Sum			315,55	315,55	

Dato

Signatur

EIERSEKSJONSSAMEIET GULLESTADBYGGET
928 683 737**Kontospesifisert årsregnskap**25.02.2026 12:18
Side 1/3

	2025	2024
Resultatregnskap		
Salgsinntekt		
3100 Innbetaling av felleskostnader	61 342,00	83 556,00
	61 342,00	83 556,00
Sum driftsinntekter		
	61 342,00	83 556,00
Annen driftskostnad		
6340 Lys, varme	-10 722,95	-13 862,93
6600 Heis, service og vedlikehold	-11 782,50	-18 974,50
6620 Reparasjoner og vedlikehold utstyr	-648,00	0,00
6690 Vedlikeh og årskontr brannsentral	0,00	-4 328,00
6705 Regnskapshonorar	-15 000,00	-15 000,00
7500 Forsikringspremie	-21 658,00	-21 673,00
7770 Bank og kortgebyrer	-1 215,00	-927,50
	-61 026,45	-74 765,93
Sum driftskostnader		
	-61 026,45	-74 765,93
Driftsresultat		
	315,55	8 790,07
Årsresultat		
	315,55	8 790,07
Annen egenkapital		
8960 Overføringer annen egenkapital	315,55	8 790,07
	315,55	8 790,07
Sum overføringer		
	315,55	8 790,07

EIERSEKSJONSSAMEIET GULLESTADBYGGET
928 683 737**Kontospesifisert årsregnskap**25.02.2026 12:18
Side 2/3

	31.12.2025	31.12.2024
Balanse		
Kundefordringer		
1500 Kundefordringer	3 920,00	3 697,00
1530 Opptjente ikke fakt.driftsinnt	0,00	16 000,00
	3 920,00	19 697,00
Sum fordringer		
	3 920,00	19 697,00
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
1930 Bankinnskudd	33 085,72	23 315,50
	33 085,72	23 315,50
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		
	33 085,72	23 315,50
Sum omløpsmidler		
	37 005,72	43 012,50
Sum eiendeler		
	37 005,72	43 012,50

Kontospesifisert årsregnskap

	31.12.2025	31.12.2024
Annen egenkapital		
2050 Annen egenkapital	-36 206,75	-35 891,20
	-36 206,75	-35 891,20
Sum opptjent egenkapital	-36 206,75	-35 891,20
Sum egenkapital	-36 206,75	-35 891,20
Leverandørgjeld		
2410 Leverandørgjeld	-798,97	-7 121,30
	-798,97	-7 121,30
Sum kortsiktig gjeld	-798,97	-7 121,30
Sum gjeld	-798,97	-7 121,30
Sum egenkapital og gjeld	-37 005,72	-43 012,50

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioritert dine klare.

2. Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 50, Bruksnummer 32, Seksjonsnummer 5 i 4219 EVJE OG HORNNES kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet 26.05.2026 kl. 12.32

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per 26.05.2026 kl. 12.31

Adresse(r):

Gateadresse: Lianvegen 1 D

Gatenr: 1318

Kommune: EVJE OG HORNNES

Postkrets: 4735 EVJE

Gateadresse: Nils Heglands veg 50

Gatenr: 1437

Kommune: EVJE OG HORNNES

Postkrets: 4735 EVJE

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2010/72077-1/200 29.01.2010 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
 VEDERLAG: NOK 0
 Omsetningstype: Annet
GULLESTAD AS
 ORG.NR: 993 469 122
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1959/101385-1/93 31.10.1959 **ERKLÆRING/AVTALE**
 Grensegangssak
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
 Overført fra: KNR: 4219 GNR: 50 BNR: 32

1982/103041-1/93 15.09.1982 **BESTEMMELSE OM VEG**
 Med flere bestemmelser
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
 Overført fra: KNR: 4219 GNR: 50 BNR: 32

GRUNNDATA

2007/105298-1/200	04.01.2007	SEKSJONERING Opprettet seksjoner: SNR: 5 Formål: Næring Sameiebrøk: 385/819
2013/400563-1/200	21.05.2013	RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDDEL Endring av Formål/sameiebrøk: SNR: 5 Formål: Næring Sameiebrøk: 419/853
2013/400563-3/200	21.05.2013	** RESEKSJONERING Del av snr. 5 overføres til fellesareal.
2013/400563-4/200	21.05.2013	** RESEKSJONERING Del av snr. 5 blir tilleggsareal til snr. 4.
2013/400563-2/200	21.05.2013	RESEK/DELING AV SEKSJON Oppdeling av: SNR: 5 Formål: Næring Sameiebrøk: 419/853 Formål/sameiebrøk for denne seksjon: SNR: 5 Formål: Næring Tilleggsdel: Bygning Sameiebrøk: 90/853
2013/400563-3/200	21.05.2013	** RESEKSJONERING Del av snr. 5 overføres til fellesareal.
2020/1615816-1/200	01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0937 GNR: 50 BNR: 32 FNR: 0 SNR: 5
2026/461392-1/200	28.04.2026 21:00	RESEKSJONERING SNR: 5 Formål: Bolig Tilleggsdel: Bygning Sameiebrøk: 80/853 VEDERLAG: NOK 0 Omsetningstype: Uoppgitt Endring av tegninger Endring av fellesareal Endring av formål Endring av tilleggsdel

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

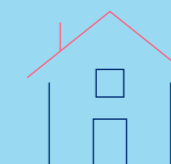
Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

**Hva koster forsikringen?**

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

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 derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør 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 til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Lianvegen 1D, 4735 EVJE. Gnr. 50, bnr. 32, snr. 5 i Eierseksjonssameiet Gullestadbygget, oppdragsnr.: 2400260062
Megler: Geir Flaa Johansen, mobil: 95000000, e-post: geir@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.



proaktiv.no



Geir Flaa Johansen

Eiendomsmegler / Partner

950 00 000

geir@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 KRISTIANSAND S, 459 09 100, kristiansand@proaktiv.no