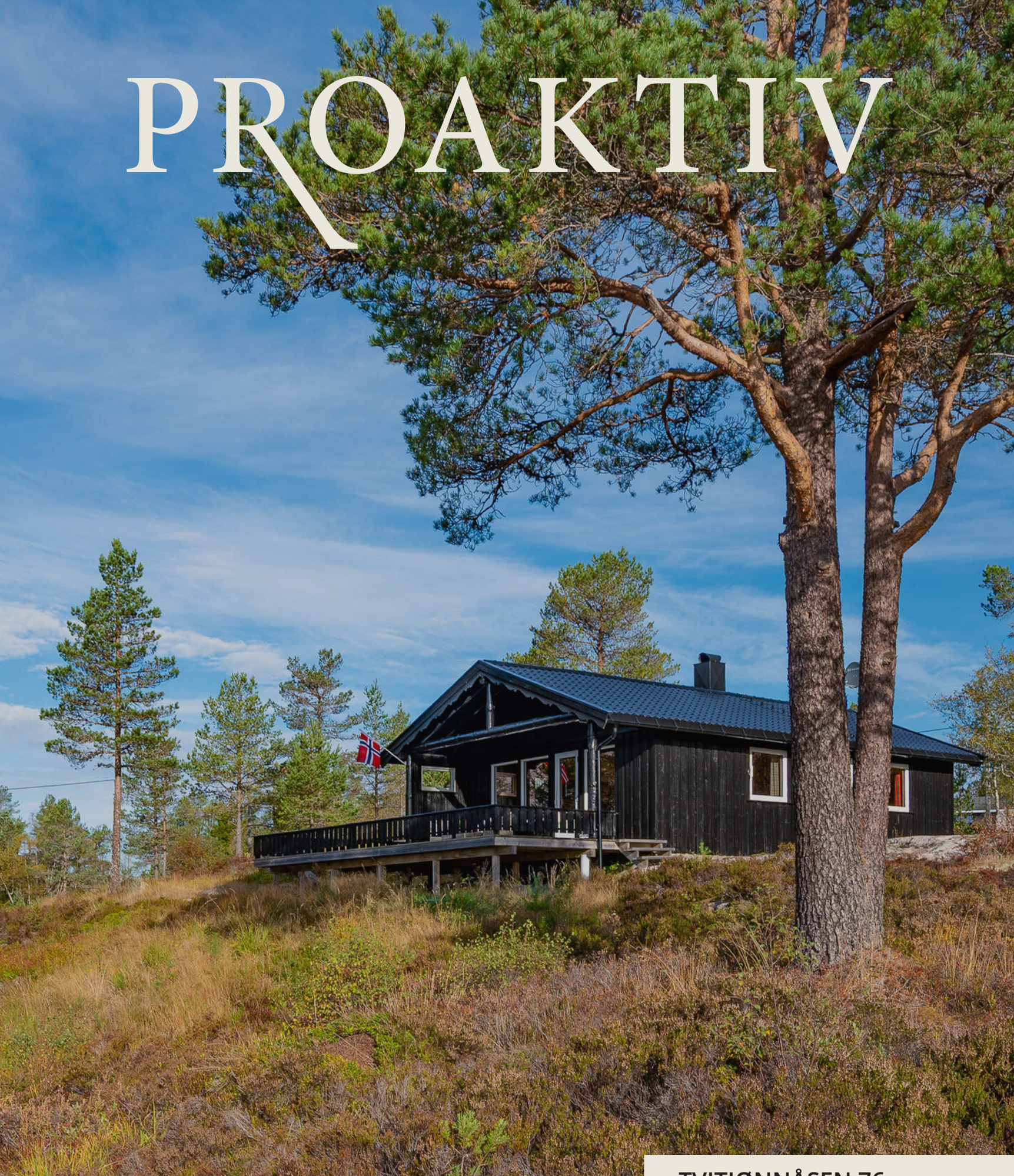
PROAKTIV



TVITJØNNÅSEN 76



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**
Hans Baucks veg 1,
7033 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

• **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

• **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@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

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



GAUTESTAD

Tiltalende hytte på fantastisk eiet utsiktstomt på toppen av Gautestad - Vann/avløp

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Tvitjønnåsen 76, 4735 EVJE

Gnr./Bnr.: Gnr. 64, bnr. 168, i Evje og Hornnes kommune

Prisantydning: 1.890.000,-

Omkostninger: 66.240,-

Totalpris: 1.956.240,-

Kommunale avgifter: 3.010,-

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 1976

Rom/soverom: 3/2

BRA: 61 m²

BRA-i: 61 m²

Garasje/Parkering: Parkering på parkeringsplass 30 meter fra hytten for 2 biler

Tomt: 1500 m²

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

4 Leder/megler

6 Nærområdet

8 Informasjon om boligen

19 Boligen i bilder

36 Kjerneinformasjon

40 Vedlegg

116 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."



Geir Flaa Johansen
Eiendomsmegler/Partner
Mobil: 950 00 000
E-post: Geir@proaktiv.no

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

KORT OM EIENDOMMEN

Tiltalende hytte på fantastisk eiet utsiktstomt på toppen av Gautestad - Vann/avløp

Velkommen til Tvitjønnåsen!

På toppen av Gautestad, ca. 600 moh., ligger denne flotte og oppussede hytta med en idyllisk, solrik og usjenert beliggenhet. Her kan du nyte stillheten, naturen og en fantastisk utsikt mot Høvringsvatnet.

Området er et eldorado for friluftsliv året rundt, med flotte skiløyper og skianlegg på Høgås vinterstid, samt gode tur-, fiske- og bademuligheter om sommeren. Evje sentrum med butikker, restauranter og servicetilbud ligger ca. 18 km unna.

Hytta fremstår lys og innbydende og inneholder gang, åpen stue- og kjøkkenløsning, bad, 2 soverom og bod. I tillegg kommer en hyggelig terrasse – perfekt for å nyte solen og de flotte omgivelsene. Vann fra borehull og avløp til tett tank.

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

Lord Philip Chesterfield



GAUTESTAD

Kommune: Evje og Hornnes / Område: GAUTESTAD

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
Idyllisk beliggenhet i Tvitjønnåsen på toppen av Gautestad ca. 600 meter over havet. Hytten ligger i et stille og rolig hyttefelt på en solrik og usjenert eiet tomt med fantastisk utsikt mot Høvringsvatnet.
På Gautestad er det et rikt utvalg med skiløyper med direkte tilknyttning til skianlegget på Høgås. På sommerstid er det gode tur- og fiskemuligheter i Høvringsvatnet, samt mye bær i umiddelbar nærhet.
Det er kun ca. 18 km til Evje sentrum med de fleste fasiliteter som flere dagligvarebutikker, restauranter, butikker, apotek, bank og vinmonopol. Evje har også flere gøyale aktiviteter for hele familien.



OFFENTLIG TRANSPORT

Kristiansand Kjevik	1 t 17 min
Vestrevegen Linje 170	16 min 17 km
Evjetun Linje 170	16 min 17.1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Evje Søndagsåpent	18 min 18.7 km
Kiwi Evje PostNord, søndagsåpent	18 min 18.6 km

VARER/TJENESTER

Vitusapotek Evje	18 min
Evje Vinmonopol	18 min

SPORT

Evje barneskole Aktivitetshall, ballspill	17 min 17.5 km
Evje Stadion Fotball, friidrett, sandvolleyball	20 min 19.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Evje	18 min
Kople Coop Evje	18 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens 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.

VELKOMMEN TIL TVITJØNNÅSEN 76

Parkering
Parkering på parkeringsplass 30 meter fra hytten for 2 biler
Tomtestørrelse
1 500,00 m²

Beskrivelse av tomt
Flott, eiet tomt på ca 1500 kvm. Arealet er hentet fra skylddelingsforretning fra 1973. Dette er ikke en sikker kilde og avvik i tomtestørrelse kan forekomme. Det tas forbehold om at grensepunkter finnes for påvisning.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Hytte bygget 1976, men vesentlig renovert 2019 med nytt tak, bad, innlagt borrevann, kjøkken, de fleste vinduer, ytterdører mm. Hytten fremstår i god stand utfra alder og byggeskikk. Noe merknader kommentert.

Lovlighet - Fritidsbolig
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Utvendig
Nedløp, beslag og skorsteiner over tak,TG2

Pipe beslått. Generelt anbefales det tilsyn av loft for kontroll av takgjennomføringer/beslagsløsninger mm, spesielt høst/vinter ved kraftig nedbør/snø. Med dagens ekstremvær som tidvis oppstår så er disse punktene spesielt utsatt for mindre lekkasjer/fukt. Vannbord og vindski av tre. Og beslagsløsning vannbord på tak. Takrenner og nedløp i stål. Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert. På generelt grunnlag bør det påregnes normalt vedlikehold/oppsyn som fjerning av løv/barnåler eller liknende. Stigtrinn feier montert.
Vurdering av avvik:
- Enkelte eldre beslagsløsninger som vannbord vinduer mm, som kan tilsi vedlikeholdsbehov.
- Avvik: Dagens forskrifter tilsier at det skal være snøfangere på tak med over 27graders vinkel og der hvor dyr og mennesker mm ferdes. Lavere krav når det er glatte takflater som her. Snøfangere er nasjonalt krav, så må man selv vurdere utfra geografi om dette ansees kritisk eller ikke.

Tiltak
- Det anbefales jevnlig tilsyn og vedlikehold av takrenner, beslag og gjennomføringer, spesielt etter kraftig nedbør eller snøfall, for å avdekke eventuelle lekkasjer eller fuktproblemer. Manglende kontrollmulighet og høy alder på bygningsdelene øker risikoen for skjulte skader og behov for vedlikehold.
- Kjøper bør selv vurdere behovet for snøfangere. Ved manglende snøfanger er det risiko for skade på person/dyr mm.

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Trekonstruksjon, saltak. På generelt grunnlag nevnes det at eldre hytter er bygget etter andre krav enn dagens krav til laster og snømengder og at normalt vedlikehold som snøskuffing av tak må påregnes.
Vurdering av avvik:
- Det er merkbar lufting i loftsluke, men det er observert



mindre kondensmerker undertak som skal følges med på.
Kommentar eier: Ved renovering i 2019 ble det satt inn lufteventil i toppen av mønet mot nord. (ved parabol)
Utbedring på denne bemerkningen er dermed gjort og vi tror det derfor er ok nå!

Tiltak
- Oppsyn kondensmerker. Videre bør luftingen vurderes og eventuelt forbedres for å redusere risikoen for fuktskader og muggdannelse i takkonstruksjonen, dersom det er utvikling. Følg med på utviklingen av kondensmerkene, da vedvarende fukt kan føre til skader på konstruksjonen over tid.

Yttervegger/Veggkonstruksjon,TG2

Trekonstruksjon med trekledning. Kledning ble gått over i 2019 og byttet dårlige bord ifølge eier, samt endel byttet.
Vurdering av avvik:
- Det er byttet en del bord i 2019, men også enkelte eldre bord med litt væroppsprekning mm.

Tiltak
- Oppsyn og vedlikehold etter behov for å redusere videre forringelse.

Innvendig
Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen,TG2

Teglsteinspipe. Peis i stue og vedovn mot gang, ubrennbar flate OK. Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn. Tilsyn oktober 25 uten avvik tilsendt av eier.
Vurdering av avvik:
- Utfra teglpipens alder så kan det forekomme fremtidig vedlikeholdsbehov da innvendige fuger liknende svekkes med alder. Det er kun synlig pipe som er kontrollert, dvs det kan være avvik inni pipeløp som medfører avvik som ikke er mulig å avdekke. Info eier: 26.09.25 H0101 Brannvesenet i Evje var på inspeksjon på Tvitjønnsåsen 76 og kontrollerte pipe/ildsted mm og funnet alt i orden uten merknader iflg. mottatt tilbakemelding.

Tiltak
- Det anbefales å få utført kontroll av pipe og ildsteder av kvalifisert fagperson, da mer enn halvparten av estimert levetid er oppnådd, samt fordi kun utvendig kontroller utført (ikke i pipeløp som kan skjule avvik). Dette for å avdekke eventuelle

skjulte skader eller slitasje, og for å redusere risikoen for brann eller funksjonssvikt.

Krypkjeller,TG2

Det er krypkjeller under hytta.
Vurdering av avvik:
- Det gis TG2 på grunn av den generelle risikoen forbundet med krypkjellere. Det er ikke etablert inspeksjonsluke, kun lufteventiler i grunnmuren enkelte steder, noe som begrenser muligheten for tilfredsstillende kontroll av krypkjelleren.

Tiltak
- Det anbefales å gjennomføre grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene av krypkjelleren, da det ikke kan utelukkes at det finnes skjulte skader. Krypkjellere regnes som risikokonstruksjoner, og begrenset inspeksjon gir økt usikkerhet om tilstanden. Regelmessig kontroll og overvåking bør etableres for å oppdage eventuelle fremtidige avvik tidlig.

Våtrom
1 etasje > Bad
Overflater, vegger og himling,TG2

Trepanel vegger og tak.
Vurdering av avvik:
- Veggflatene er ikke fuktbestandige. De bør derav ikke eksponeres for direkte vannbelastning.

Tiltak
- Det anbefales varsom bruk for å unngå unødvendig fuktbelastning mot overflater.

1 etasje > Bad
Overflater gulv,TG2

Fliser på gulv.
Vurdering av avvik:
- Noe fall fra dør mot dusj men ikke ihht dagens standard.

Tiltak
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

1 etasje > Bad

Vanntett sjikt, membran og sluk,TG2
Sluk kontrollert.
Vurdering av avvik:
- Ikke synlig noen membranløsning, skjult av flislim i kant av sluk mm. Foreligger ikke dokumentasjon på utførsel. Kopi faktura fremlagt.

Tiltak
- Fungerer med avviket. Manglende dokumentasjon og skjult utførelse medfører usikkerhet om kvaliteten på arbeidet, og øker risikoen for at membranen ikke fungerer som forutsatt, noe som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.
1 etasje > Bad
Ventilasjon,TG2

Lufing via vindu.
Vurdering av avvik:
- NorskStandard gir tg2 pga at det ikke er ikke vifte, selv om dette var vanlig eldre byggeskikk.

Tiltak
- Det anbefales å etablere vifte i rommet. Konsekvensen av manglende tilluft er redusert ventilasjon, som kan føre til dårlig luftkvalitet, opphopning av fukt og risiko for mugg- og fuktskader.

Kjøkken
1 etasje > Stue/kjøkken
Overflater og innredning,TG2
Tregulv. Innredning fra 2019 med trefronter og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje. Integrert stekeovn og steketopp. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år. Lekkasjesensor montert. Denne skal fungere slik at den stenger vann til oppvaskmaskin dersom den føler lekkasje på sensorledninger. Husk å teste denne jevnlig da den har en ventil som kan kile seg om den ikke blir brukt.
Vurdering av avvik:
- Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varmeutvikling ut over normalt.

Tiltak
- Det bør monteres komfyrvakt for å ivareta brannsikkerheten og redusere risikoen for brann ved overoppheting av steketoppen.
1 etasje > Stue/kjøkken
Avtrekk,TG2

Ventilator fungerte OK. Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhette som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.
Vurdering av avvik:
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tiltak
- Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Fritidsbolig
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Nei

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 12 stk. TG2 og 1 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Utvendig > Takkontruksjon/Loft
Utvendig > Yttervegger/veggkonstruksjon
Utvendig > Ytterdører
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
Innvendig > Krypkjeller
Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater gulv
Våtrom > 1. etajse > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon

Boligen har fått følgende TG-IU:



Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Helse, miljø og sikkerhet: Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
Avvik: Lavt rekkverk som medfører noe fallfare. Dagens krav stilsier at det skal være 100cm.

Det er ikke utført/fremlagt nyere dokumentasjon på radonmåling. Det kan medføre risiko for påkjenning av radongass som kan være skadelig på lang sikt. Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn.Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn. Boligen ligger i et område som ansees som høy radonkonsentrasjon ihht NGU kart.

Avvik: Det mangler dokumentasjon i sikringskap. Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Pulverapparatet er trolig for gammelt og bør på ens revidert.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
- Ja. Liten lekkasje på badet ved lufteventil opp til taket ca 2018. Etter dette ble badet totalrenovert, snurredass ble fjernet, og vannklosset ble satt inn. Taket ble også totalrenovert . Alt dette i 2019.

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
- Ja. Viser til svar ovenfor. Totalrenovering av bad, men ny panel, vindu, fliser bad, ny baderomsinnredning mm.

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
- Ja. Skiftet det meste av utvedning kledning. Nye vinduer- borsett fra ett lite vindu. Nytt tak med snøfangere, nytt beslag på pipe, ny ytterdør og ny balkongdør. Ny utvidet terrasse.

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
- Ja.

Er det utført arbeid med drenering?
- Ja. Gravd bort vegetasjon rundt grunnmuren og påført singel/pukk. Div. drensrør.

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
- Ja. Instalert flere kontakterpunkter for lys, oppvaskmaskin, ovn, kjøkkenvifte, kjøleskap samt ny varmvannsbeholder og til pumpen i forbindelse med boring etter vann samt alarm til tett tank og til føler som varsler hvis vannlekasje i kjøkkenbenk. Varmekabler på bad.

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
- Ja. Vi boret etter vann i 2019. Har tett septiktank på 6m³.

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
- Ja. Monterte varmvannsbereder, dusj, vask, trykktank i forbindelse med instaleringen av vanntilførselen . Røropplegg til kjøkken vask og oppvaskmaskin.

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
- Ja. Ikke feil, med ny peisovn og nye rør. Pipen på taket er beslått på nytt.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.







VELKOMMEN INN!

Innhold
1. etasje: Gang, bad, bod, stue/kjøkken og 2 soverom samt terrasse

Areal
Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 61 kvm
Total BRA: 61 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 36 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
Hytta er opprinnelig fra 1976, men ble vesentlig renovert i 2019 og fremstår i dag som innbydende og godt oppgradert. Det ble blant annet lagt nytt tak, etablert nytt bad og kjøkken, innlagt vann fra borehull og skiftet de fleste vinduer og ytterdører.

Innvendig byr hytta på en lun og hyggelig atmosfære med peisovn i gang og peis i stuen. Stue og kjøkken har god takhøyde som gir en luftig romfølelse, spiseplass og utgang til en stor terrasse. Kjøkkenet har en tiltalende innredning fra 2019 med integrerte hvitevarer. Videre er det et pent bad med gulvvarme, to soverom, garderobeplass og praktisk bod. Avløp til tett tank.

Oppvarming
Ved og elektrisk.
Peisovn i stuen. Varmekabler i badegulv.

Info strømforbruk
Selger har ikke informert om strømforbruk.

Info energiklasse
Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at hvitevarer på kjøkken medfølger. (Komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys) Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.





























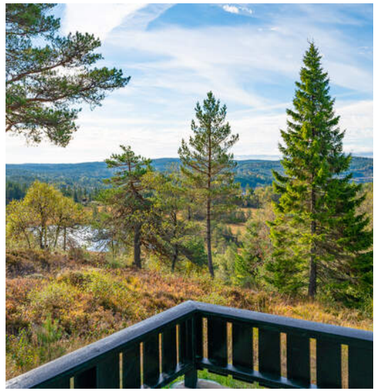




















KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
1 500,00 m²

Beskrivelse av tomt
Flott, eiet tomt på ca 1500 kvm. Arealet er hentet fra skylddelingsforretning fra 1973. Dette er ikke en sikker kilde og avvik i tomtestørrelse kan forekomme. Det tas forbehold om at grensepunkter finnes for påvisning.

ØKONOMI

Forretningsfører
Randi Røinaas Lomeland

Formuesverdi primær
335.978,- for 2024

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter utgjør kr 3010 for 2026 (prognose) og består av hytterenovasjon og feieavgift/tilsyn.

Kommunale avgifter
3.010,- for 2026

Velforening
Eiendommen har tinglyst pliktig medlemskap i stedets velforening med årlig velavgift. Velavgiften for 2026 utgjør kr 7 000 og dekker drift av velforening, vedlikehold av vei sommer og vinter, brøyting, kjøring av skiløyper og løypeavgift til grunneier.

Årlig velavgift
7.000,-

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

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Det foreligger byggetillatelse datert 11.08.1976 og godkjente bygningstegninger datert 30.06.1976.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser:

4219/64/168:
15.08.2001 - Dokumentnr: 14231 - Bruksrett
Rettighetshaver
BERGLJOT FIDJELAND 051129
GERHARD FIDJELAND 210822
Kommentar fra megler: Bruksretten skal slettes før overskjøting til ny kjøper.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er en del av Reguleringsplan Gautestad Gnr.64 Bnr.3, 4 og 310, sist revidert 21.09.2023. Plankart med reguleringsbestemmelser ligger vedlagt salgsopgaven.

Vei/Vann/Avløp
Privat vei. Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar til ca 30 meter fra hytten hvor det er parkering. Vann fra eget borrehull. Tett tank for avløp. Tømmes i privat regi etter behov.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke 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.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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
Fredag, 25. september 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
1 890 000,00 (Prisantydning)

_____
1 890 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
47 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
48 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
66 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____
1 938 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
1 956 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

_____

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. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring 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 som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at 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. 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 tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring
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.

Eier
Berit Markussen

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: Søderberg & 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 oppgjøret. 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.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Gjensidige

Egenerklæring

Tvitjønnåsen 76, 4735 EVJE

25 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Tvitjønnåsen 76	Tvitjønnåsen 76	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Arvet 1/2 andel av eiendommen- og kjøpte ut min bror november 2018.

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 21360734

Informasjon om selger

Selger

Markussen, Berit

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Liten lekkasje på badet ved lufteventil opp til taket ca 2018. Etter dette ble badet totalrenovert, snurredass ble fjernet, og vannklosset ble satt inn. Taket ble også totalrenovert . Alt dette i 2019.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2019

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Viser til svar ovenfor. Totalrenovering av bad, men ny panel, vindu, fliser bad, ny baderomsinnredning mm.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Knut Flåt, Evje

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2019

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Skiftet det meste av utvedning kledning. Nye vinduer- borsett fra ett lite vindu. Nytt tak med snøfangere, nytt beslag på pipe, ny ytterdør og ny balkongdør. Ny utvidet terrasse.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Knut Flåt, Evje

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2019

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Gravd bort vegetasjon rundt grunnmuren og påført singel/pukk. Div. drensrør.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Daniel C Tickner, Evje

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2019

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Instalert flere kontakterpunkter for lys, oppvaskmaskin, ovn, kjøkkenvifte, kjøleskap samt ny varmvannsbeholder og til pumpen i forbindelse med boring etter vann samt alarm til tett tank og til føler som varsler hvis vannlekasje i kjøkkenbenk. Varmekabler på bad.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Evje Elektroservice A/S

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Vi boret etter vann i 2019.
Har tett septiktank på 6 m3.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2019

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Monterte varmvannsbereder, dusj, vask, trykktank i forbindelse med instaleringen av vanntilførselen . Røropplegg til kjøkken vask og oppvaskmaskin.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Evje Rørservice AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ikke feil, med ny peisovn og nye rør. Pipen på taket er beslått på nytt.

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 69849943

Egenerklæringsskjema

Name: Berit Markussen

Date: 2026-08-25

Identification: Berit Markussen

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

Tilstandsrapport

Tvitjønnåsen 76, 4735 EVJE

EVJE OG HORNNES kommune

gnr. 64, bnr. 168

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 25.08.2026 **Rapportdato:** 28.09.2026 **Oppdragsnr.:** 13333-5705 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** XA7606

Foretak: M2 Takst AS

Medlem av NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

m² Takst

Rapportansvarlig

Andreas Natvig
Uavhengig Takstingeniør
post@m2takst.no
454 77 777

Tvitjønnåsen 76, 4735 EVJE
Gnr 64 - Bnr 168
4219 EVJE OG HORNNES

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Tvitjønnåsen 76, 4735 EVJE
Gnr 64 - Bnr 168
4219 EVJE OG HORNNES

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Tvitjønnåsen 76, 4735 EVJE
Gnr 64 - Bnr 168
4219 EVJE OG HORNNES

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Beskrivelse av eiendommen

Hytte brygget 1976, men vesentlig renovert 2019 med nytt tak, bad, innlagt borrevann, kjøkken, de fleste vinduer, ytterdører mm.

Hytten fremstår i god stand utfra alde og byggeskikk. Noe merknader kommentert.

Bygninger av eldre årgang kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage visuelt og ved de undersøkelser som er utført. Særlig kritiske punkter som drenering, membraner/fukt våtrom, skjulte/utvendige vann og avløpsrør, isolasjon mm. Boligen er bygget etter andre krav og byggeskikk enn dagens. Endring i bruk kombinert med eldre/utidmessighet kan føre til at det over tid kan dukke opp skjulte feil og mangler. Det er uttalt følgende fra Kommunal departementet vedr tilstandsrapport: "Det er ikke å forvente at den bygningskyndige skal avdekke alle feil og svakheter med en bolig. En slik målsetning er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den vil i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader". Med andre ord så påtar man seg som kjøper en risiko ved å kjøpe brukt bolig, og det MÅ forventes kontinuerlig vedlikehold. Plutselig vedlikehold vil oppstå.

Der det gis tg2 og tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak

Levetid bygningsdeler er en statistisk variabel, og er ikke "eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er.

Det må gjøres oppmerksom på at hytten har en enklere byggeskikk enn hva man kan forvente ut fra dagens byggeskikk.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no.

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning. .

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

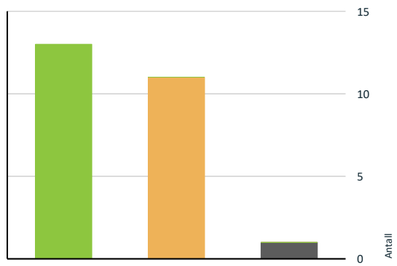
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tvitjønnåsen 76, 4735 EVJE
Gnr 64 - Bnr 168
4219 EVJE OG HORNNES

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Avvik: Dagens forskrifter tilsier at det skal være snøfangere på tak med over 27graders vinkel og der hvor dyr og mennesker mm ferdes. Lavere krav når det er glatte takflater som her. Snøfangere er nasjonalt krav, så må man selv vurdere utfra geografi om dette ansees kritisk eller ikke. Gå til side
- Avvik: lavt rekkverk som medfører noe fallfare. Dagens krav tilsier det skal være 100 cm.
- Det er ikke utført/fremlagt nyere dokumentasjon på radonmåling. Det kan medføre risiko for påkjenning av radongass som kan være skadelig på lang sikt. Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn.Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.

  Boligen ligger i et område som ansees som høy radonkonsentrasjon ihht NGU kart.
- Avvik: Det mangler dokumentasjon i sikringskap. Dagens eier har fremlagt dokumentasjon på arbeid som er utført ved renovering , men ukjent historikk ellers. Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann - og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Pulverapparat er trolig for gammelt og bør byttes.

Tvitjønnåsen 76, 4735 EVJE
Gnr 64 - Bnr 168
4219 EVJE OG HORNNES

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1976

Kommentar
Ref eier

Anvendelse
Eiers fritidsbolig

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Ukjent undertekking. Kvalitet på sammenføyninger og overlapp på undertekking er ikke mulig å vurdere uten vesentlig demontering av yttertekking, dette er ikke utført.

Yttertekking av plastbelagte blikkplater fra 2019 ifølge eier.

Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Pipe beslått. Generelt anbefales det tilsyn av loft for kontroll av takgjennomføringer/beslagsløsninger mm, spesielt høst/vinter ved kraftig nedbør/snø. Med dagens ekstremvær som tidvis oppstår så er disse punktene spesielt utsatt for mindre lekkasjer/fukt.

Vannbord og vindski av tre. Og beslagsløsning vannbord på tak.

Takrenner og nedløp i stål. Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert. På generelt grunnlag bør det påregnes normalt vedlikehold/oppsyn som fjerning av løv/barnåler eller liknende.

Stigtrinn feier montert.

Vurdering av avvik:
• Enkelte eldre beslagsløsninger som vannbord vinduer mm, som kan tilsi vedlikeholdsbehov.

• Avvik: Dagens forskrifter tilsier at det skal være snøfangere på tak med over 27graders vinkel og der hvor dyr og mennesker mm ferdes. Lavere krav når det er glatte takflater som her. Snøfangere er nasjonalt krav, så må man selv vurdere utfra geografi om dette ansees kritisk eller ikke.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales jevnlig tilsyn og vedlikehold av takrenner, beslag og gjennomføringer, spesielt etter kraftig nedbør eller snøfall, for å avdekke eventuelle lekkasjer eller fuktproblemer.

Manglende kontrollmulighet og høy alder på bygningsdelene øker risikoen for skjulte skader og behov for vedlikehold.

• Kjøper bør selv vurdere behovet for snøfangere. Ved manglende snøfanger er det risiko for skade på person/dyr mm.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Trekonstruksjon, saltak. På generelt grunnlag nevnes det at eldre hytter er bygget etter andre krav enn dagens krav til laster og snømengder og at normalt vedlikehold som snøskuffing av tak må påregnes.

Vurdering av avvik:
• Det er merkbar lufting i loftsluke, men det er observert mindre kondensmerker undertak som skal følges med på.

Kommentar eier: Ved renovering i 2019 ble det satt inn lufteventil i toppen av mønet mot nord. (ved parabol)
Utbedring på denne bemerkningen er dermed gjort og vi tror det derfor er ok nå!

Konsekvens/tiltak
• Oppsyn kondensmerker.
Videre bør luftingen vurderes og eventuelt forbedres for å redusere risikoen for fuktskader og muggdannelse i takkonstruksjonen, dersom det er utvikling.
Følg med på utviklingen av kondensmerkene, da vedvarende fukt kan føre til skader på konstruksjonen over tid.





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Trekonstruksjon med trekledning. Kledning ble gått over i 2019 og byttet dårlige bord ifølge eier, samt endel byttet.

Vurdering av avvik:
• Det er byttet en del bord i 2019, men også enkelte eldre bord med litt væroppsprekning mm.

Konsekvens/tiltak

Tvitjønnåsen 76, 4735 EVJE
Gnr 64 - Bnr 168
4219 EVJE OG HORNNES

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

• Oppsyn og vedlikehold etter behov for å redusere videre forringelse.





TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Trevinduer med isolerglass. Fra 2019 unntatt et i stue som er noe eldre. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Tilfeldig valgte vinduer som ble funksjonstestet virket OK. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill.
- balkongdør, tredør med isolerglass. Funksjon OK.
- inngangsdør, tredør med isolerglass. Funksjon OK.

Ved "funksjon OK" så menes det at de fungerer normalt utfra alder men at normale mindre skjevheter kan forekomme, og at noe justeringer må til med jevne mellomrom.

Noe normal bruks og aldersslitasje på dørblad og karmer må forventes.

Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon dører. Pga varierende fuktig klima mm så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord. Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje. Byttet 2019 ifølge eier.

Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Med dette menes en årlig vask/rens av bord for å fjerne grønske og evt oppdatering av beis/maling mm.

Vurdering av avvik:
• Avvik: lavt rekkverk som medfører noe fallfare. Dagens krav tilsier det skal være 100 cm.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkets høyde bør vurderes oppgradert til dagens krav på 100 cm for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Dagens forskrift stiller strengere krav enn da bygget ble oppført, og manglende tilpasning kan medføre økt fare for personskade.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje. Dette er en brukt bolig hvor det må forventes alderstegn, skruehull, brukslitasje, evt fargeforskjeller der det har hengt bilder, er tepper mm.

Radon

Beskrivelse
Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn.Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.

Tvitjønnåsen 76, 4735 EVJE
Gnr 64 - Bnr 168
4219 EVJE OG HORNNES

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utført/fremlagt nyere dokumentasjon på radonmåling. Det kan medføre risiko for påkjenning av radongass som kan være skadelig på lang sikt. Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn.Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.

Boligen ligger i et område som ansees som høy radonkonsentrasjon ihht NGU kart.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer. Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonverdier kan gå uoppdaget, noe som kan medføre helserisiko for beboere over tid.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Teglsteinspipe. Peis i stue og vedovn mot gang, ubrennbar flate OK. Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn. Tilsyn oktober 25 uten avvik tilsendt av eier.

Vurdering av avvik:
• Utfra teglpipens alder så kan det forekomme fremtidig vedlikeholdsbehov da innvendige fuger liknende svekkes med alder. Det er kun synlig pipe som er kontrollert, dvs det kan være avvik inni pipeløp som medfører avvik som ikke er mulig å avdekke.

Info eier: 26.09.25 H0101 Brannvesenet i Evje var på inspeksjon på Tvitjønnsåsen 76 og kontrollerte pipe/ildsted mm og funnet alt i orden uten merknader iflg. mottatt tilbakemelding.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å få utført kontroll av pipe og ildsteder av kvalifisert fagperson, da mer enn halvparten av estimert levetid er oppnådd, samt fordi kun utvendig kontroller utført (ikke i pipeløp som kan skjule avvik). Dette for å avdekke eventuelle skjulte skader eller slitasje, og for å redusere risikoen for brann eller funksjonssvikt.





TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse
Det er krypkjeller under hytta.

Vurdering av avvik:
• Det gis TG2 på grunn av den generelle risikoen forbundet med krypkjellere.

Det er ikke etablert inspeksjonsluke, kun lufteventiler i grunnmuren enkelte steder, noe som begrenser muligheten for tilfredsstillende kontroll av krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene av krypkjelleren, da det ikke kan utelukkes at det finnes skjulte skader.
Krypkjellere regnes som risikokonstruksjoner, og begrenset inspeksjon gir økt usikkerhet om tilstanden.
Regelmessig kontroll og overvåking bør etableres for å oppdage eventuelle fremtidige avvik tidlig.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Tredører. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill, funksjon OK.

Dører av eldre årgang har generelt dårligere kvalitet på pakning mellom dør og karm og derav dårligere isolasjonsevne.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Tvitjønnåsen 76, 4735 EVJE
Gnr 64 - Bnr 168
4219 EVJE OG HORNNES

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Trepanel vegger og tak.

Vurdering av avvik:
• Veggflatene er ikke fuktbestandige. De bør derav ikke eksponeres for direkte vannbelastning.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales varsom bruk for å unngå unødvendig fuktbelastning mot overflater.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:
• Noe fall fra dør mot dusj men ikke ihht dagens standard.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Sluk kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Ikke synlig noen membranløsning, skjult av flislim i kant av sluk mm. Foreligger ikke dokumentasjon på utførsel. Kopi faktura fremlagt.

Konsekvens/tiltak
• Fungerer med avviket. Manglende dokumentasjon og skjult utførelse medfører usikkerhet om kvaliteten på arbeidet, og øker risikoen for at membranen ikke fungerer som forutsatt, noe som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Innredning, dusjkabinett og wc. Normal bruksslitasje.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Lufing via vindu.

Vurdering av avvik:
• NorskStandard gir tg2 pga at det ikke er ikke vifte, selv om dette var vanlig eldre byggeskikk.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere vifte i rommet.
Konsekvensen av manglende tilluft er redusert ventilasjon, som kan føre til dårlig luftkvalitet, opphopning av fukt og risiko for mugg- og fuktskader.

1 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking ikke utført fordi det er borevann med pumpe/ikke fast vanntrykk, og rør ligger synlig på vegg.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Tregulv. Innredning fra 2019 med trefronter og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

Integrert stekeovn og steketopp. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år.

Lekkasjesensor montert. Denne skal fungere slik at den stenger vann til oppvaskmaskin dersom den føler lekkasje på sensorledninger. Husk å teste denne jevnlig da den har en ventil som kan kile seg om den ikke blir brukt.

Vurdering av avvik:
• Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varmeutvikling ut over normalt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres komfyrvakt for å ivareta brannsikkerheten og redusere risikoen for brann ved overoppheting av steketoppen.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Tvitjønnåsen 76, 4735 EVJE
Gnr 64 - Bnr 168
4219 EVJE OG HORNNES

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Ventilator fungerte OK.

Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhette som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



Viftekanal ledes over skap, men ikke videre.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Rør i rør og kobber, fra 2019. Fordelerskap ved bereder. Stoppekran ved bereder.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Avløpsrør av plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

TG 1 Varmekabler

Beskrivelse
Baderom, funksjon OK termostat, ellers ikke vurdert.



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Varmtvannsbereder plassert i baderom og fra 2019. Estimert levetid på bereder er 15-25 år. Fast tilkoblet strøm.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Automatsikringer.

Vurdering av avvik:

Tvitjønnåsen 76, 4735 EVJE
Gnr 64 - Bnr 168
4219 EVJE OG HORNNES

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

• Avvik: Det mangler dokumentasjon i sikringskap. Dagens eier har fremlagt dokumentasjon på arbeid som er utført ved renovering , men ukjent historikk ellers. Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, en såkalt utvidet el sjekk. Om ikke så er det økt risiko for feil med anlegget som kan medføre behov for vedlikehold, potensielt fare mm.

Branntekniske forhold

Beskrivelse
Røykvarsler OK. Pulver/skumapparat OK.

Vurdering av avvik:
• Pulverapparat er trolig for gammelt og bør byttes.

Konsekvens/tiltak
• Pulverapparatet bør byttes ut med et nytt for å sikre tilstrekkelig brannvern. Et gammelt apparat kan ha redusert funksjon og vil ikke nødvendigvis fungere ved brann, noe som øker risikoen for personskade og materielle skader.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført ihht byggeårets normer, forskrifter og krav.

Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter.

Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Murt grunnmur. Fremstår normalt utfra alder og byggeskikk og hva som er lett synlig.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse
Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting mm dreneres bort. Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold. Må vurderes ytterligere ved nedbør.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Avvik: Dagens forskrifter tilsier at det skal være snøfangere på tak med over 27graders vinkel og der hvor dyr og mennesker mm ferdes. Lavere krav når det er glatte takflater som her. Snøfangere er nasjonalt krav, så må man selv vurdere utfra geografi om dette ansees kritisk eller ikke.

• Avvik: lavt rekkverk som medfører noe fallfare. Dagens krav tilsier det skal være 100 cm.

• Det er ikke utført/fremlagt nyere dokumentasjon på radonmåling. Det kan medføre risiko for påkjenning av radongass som kan være skadelig på lang sikt. Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn.Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.

Boligen ligger i et område som ansees som høy radonkonsentrasjon ihht NGU kart.

Tvitjønnåsen 76, 4735 EVJE
Gnr 64 - Bnr 168
4219 EVJE OG HORNNES

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

• Avvik: Det mangler dokumentasjon i sikringskap. Dagens eier har fremlagt dokumentasjon på arbeid som er utført ved renovering , men ukjent historikk ellers. Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Pulverapparat er trolig for gammelt og bør byttes.

Konsekvens/tiltak

• Kjøper bør selv vurdere behovet for snøfangere. Ved manglende snøfanger er det risiko for skade på person/dyr mm.

• Rekkverkets høyde bør vurderes oppgradert til dagens krav på 100 cm for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Dagens forskrift stiller strengere krav enn da bygget ble oppført, og manglende tilpasning kan medføre økt fare for personskade.

• Det bør gjennomføres radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer. Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonverdier kan gå uoppdaget, noe som kan medføre helserisiko for beboere over tid.

• Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, en såkalt utvidet el sjekk. Om ikke så er det økt risiko for feil med anlegget som kan medføre behov for vedlikehold, potensielt fare mm.

• Pulverapparatet bør byttes ut med et nytt for å sikre tilstrekkelig brannvern. Et gammelt apparat kan ha redusert funksjon og vil ikke nødvendigvis fungere ved brann, noe som øker risikoen for personskade og materielle skader.

Vedlegg

Tvitjønnåsen 76, 4735 EVJE
Gnr 64 - Bnr 168
4219 EVJE OG HORNNES

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

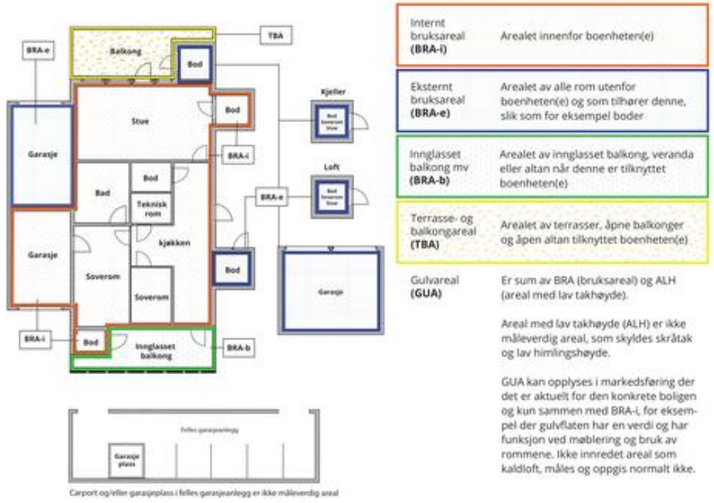
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Tvitjønnåsen 76, 4735 EVJE
Gnr 64 - Bnr 168
4219 EVJE OG HORNNES

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje	61			61	36
SUM	**61**				**36**
SUM BRA	**61**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Bod, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, gang, bad		

Kommentar
Ca areal terrasse.

Lovlighet

Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Tvitjønnåsen 76, 4735 EVJE
Gnr 64 - Bnr 168
4219 EVJE OG HORNNES

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2026	Andreas Natvig	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4219 EVJE OG HORNNES	64	168		0	1500 m²	ANNEN AREALKILDE (Ambita)	Eiet

Adresse
Tvitjønnåsen 76

Hjemmelshaver
Markussen Berit

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.08.2026	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei

Tvitjønnåsen 76, 4735 EVJE
Gnr 64 - Bnr 168
4219 EVJE OG HORNNES

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.09.2026	
2	28.09.2026	
3	28.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Vedlegg

Tvitjønnåsen 76, 4735 EVJE
Gnr 64 - Bnr 168
4219 EVJE OG HORNNES

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Der bygningsdeler eller overflater er beskrevet som "nyere" så

Tvitjønnåsen 76, 4735 EVJE
Gnr 64 - Bnr 168
4219 EVJE OG HORNNES

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Forutsetninger

menes dette nyere enn boligens byggeår.

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket ved visuell befaring. Generelt gjøres det oppmerksom på at man kjøper en brukt bolig hvor det må forventes mindre bygningsmessige avvik utfra alder, samt alder og bruktsslitasje.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks og alders-slitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander.

Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Forøvrig må hele rapporten leses.

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 64, Bruksnr 168	**Kommune:**	4219	Evje og Hornnes
Adresse:				
Veiadresse:	Tvitjønnåsen 76, gatenr 1542 4735 Evje	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	107 1	Gautestad Evje
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	5050204	Evje og Hornnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Lyngbu	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	20.11.1973	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 500,0 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Annen arealkilde				
Arealmerknad:	Fiktive grenser				

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

Ikke tinglyst eierforhold:
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:
Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Feilretting	Forretning:	23.08.2024	Berørt	4219/Vannteig(er)	0,0
	Matrikkelført:	23.08.2024	Berørt	4219/64/1	0,0
			Berørt	4219/64/3	0,0
			Berørt	4219/64/4	0,0
			Berørt	4219/64/5	0,0
			Berørt	4219/64/12	0,0
			Berørt	4219/64/13	0,0
			Berørt	4219/64/14	0,0
			Berørt	4219/64/15	0,0
			Berørt	4219/64/16	0,0
			Berørt	4219/64/17	0,0
			Berørt	4219/64/18	0,0
			Berørt	4219/64/19	0,0
			Berørt	4219/64/20	0,0
			Berørt	4219/64/37	0,0
			Berørt	4219/64/38	0,0
			Berørt	4219/64/39	0,0
			Berørt	4219/64/40	0,0
			Berørt	4219/64/42	0,0
			Berørt	4219/64/43	0,0
			Berørt	4219/64/53	0,0
			Berørt	4219/64/54	0,0
			Berørt	4219/64/55	0,0
			Berørt	4219/64/57	0,0
			Berørt	4219/64/76	0,0
			Berørt	4219/64/77	0,0
			Berørt	4219/64/78	0,0
			Berørt	4219/64/79	0,0
			Berørt	4219/64/80	0,0
			Berørt	4219/64/81	0,0
			Berørt	4219/64/82	0,0
			Berørt	4219/64/83	0,0
			Berørt	4219/64/89	0,0
			Berørt	4219/64/90	0,0
			Berørt	4219/64/104	0,0
			Berørt	4219/64/105	0,0
			Berørt	4219/64/106	0,0
			Berørt	4219/64/107	0,0
			Berørt	4219/64/108	0,0
			Berørt	4219/64/109	0,0
			Berørt	4219/64/110	0,0
			Berørt	4219/64/111	0,0
			Berørt	4219/64/112	0,0
			Berørt	4219/64/113	0,0
			Berørt	4219/64/114	0,0
			Berørt	4219/64/115	0,0
			Berørt	4219/64/116	0,0
			Berørt	4219/64/117	0,0
			Berørt	4219/64/118	0,0
			Berørt	4219/64/120	0,0
			Berørt	4219/64/123	0,0
			Berørt	4219/64/124	0,0
			Berørt	4219/64/139	0,0
			Berørt	4219/64/140	0,0
			Berørt	4219/64/141	0,0
			Berørt	4219/64/145	0,0
			Berørt	4219/64/152	0,0
			Berørt	4219/64/157	0,0
			Berørt	4219/64/158	0,0
			Berørt	4219/64/159	0,0
			Berørt	4219/64/160	0,0
			Berørt	4219/64/161	0,0
			Berørt	4219/64/162	0,0
			Berørt	4219/64/164	0,0
			Berørt	4219/64/165	0,0

			Berørt	4219/64/166	0,0
			Berørt	4219/64/167	0,0
			Berørt	4219/64/168	0,0
			Berørt	4219/64/169	0,0
			Berørt	4219/64/170	0,0
			Berørt	4219/64/171	0,0
			Berørt	4219/64/172	0,0
			Berørt	4219/64/173	0,0
			Berørt	4219/64/175	0,0
			Berørt	4219/64/176	0,0
			Berørt	4219/64/179	0,0
			Berørt	4219/64/180	0,0
			Berørt	4219/64/186	0,0
			Berørt	4219/64/187	0,0
			Berørt	4219/64/188	0,0
			Berørt	4219/64/189	0,0
			Berørt	4219/64/190	0,0
			Berørt	4219/64/191	0,0
			Berørt	4219/64/192	0,0
			Berørt	4219/64/193	0,0
			Berørt	4219/64/194	0,0
			Berørt	4219/64/195	0,0
			Berørt	4219/64/196	0,0
			Berørt	4219/64/197	0,0
			Berørt	4219/64/198	0,0
			Berørt	4219/64/199	0,0
			Berørt	4219/64/200	0,0
			Berørt	4219/64/201	0,0
			Berørt	4219/64/207	0,0
			Berørt	4219/64/208	0,0
			Berørt	4219/64/209	0,0
			Berørt	4219/64/210	0,0
			Berørt	4219/64/211	0,0
			Berørt	4219/64/213	0,0
			Berørt	4219/64/215	0,0
			Berørt	4219/64/217	0,0
			Berørt	4219/64/218	0,0
			Berørt	4219/64/219	0,0
			Berørt	4219/64/220	0,0
			Berørt	4219/64/221	0,0
			Berørt	4219/64/222	0,0
			Berørt	4219/64/223	0,0
			Berørt	4219/64/224	0,0
			Berørt	4219/64/225	0,0
			Berørt	4219/64/226	0,0
			Berørt	4219/64/227	0,0
			Berørt	4219/64/236	0,0
			Berørt	4219/64/247	0,0
			Berørt	4219/64/248	0,0
			Berørt	4219/64/253	0,0
			Berørt	4219/64/256	0,0
			Berørt	4219/64/257	0,0
			Berørt	4219/64/258	0,0
			Berørt	4219/64/260	0,0
			Berørt	4219/64/261	0,0
			Berørt	4219/64/264	0,0
			Berørt	4219/64/272	0,0
			Berørt	4219/64/310	0,0
			Berørt	4219/64/325	0,0
			Berørt	4219/64/533	0,0
			Berørt	4219/64/534	0,0
			Berørt	4219/601/306	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4219/64/168	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	06.09.2013	Berørt	4219/64/3	0,0
	Matrikkelført:	10.09.2013	Berørt	4219/64/4	0,0

Berørt	4219/64/12	0,0
Berørt	4219/64/13	0,0
Berørt	4219/64/14	0,0
Berørt	4219/64/15	0,0
Berørt	4219/64/16	0,0
Berørt	4219/64/17	0,0
Berørt	4219/64/18	0,0
Berørt	4219/64/19	0,0
Berørt	4219/64/20	0,0
Berørt	4219/64/37	0,0
Berørt	4219/64/38	0,0
Berørt	4219/64/39	0,0
Berørt	4219/64/40	0,0
Berørt	4219/64/42	0,0
Berørt	4219/64/43	0,0
Berørt	4219/64/53	0,0
Berørt	4219/64/54	0,0
Berørt	4219/64/55	0,0
Berørt	4219/64/57	0,0
Berørt	4219/64/76	0,0
Berørt	4219/64/77	0,0
Berørt	4219/64/78	0,0
Berørt	4219/64/79	0,0
Berørt	4219/64/82	0,0
Berørt	4219/64/83	0,0
Berørt	4219/64/89	0,0
Berørt	4219/64/90	0,0
Berørt	4219/64/104	0,0
Berørt	4219/64/105	0,0
Berørt	4219/64/106	0,0
Berørt	4219/64/107	0,0
Berørt	4219/64/108	0,0
Berørt	4219/64/109	0,0
Berørt	4219/64/110	0,0
Berørt	4219/64/111	0,0
Berørt	4219/64/112	0,0
Berørt	4219/64/113	0,0
Berørt	4219/64/114	0,0
Berørt	4219/64/115	0,0
Berørt	4219/64/116	0,0
Berørt	4219/64/117	0,0
Berørt	4219/64/118	0,0
Berørt	4219/64/120	0,0
Berørt	4219/64/123	0,0
Berørt	4219/64/124	0,0
Berørt	4219/64/139	0,0
Berørt	4219/64/140	0,0
Berørt	4219/64/141	0,0
Berørt	4219/64/145	0,0
Berørt	4219/64/152	0,0
Berørt	4219/64/157	0,0
Berørt	4219/64/158	0,0
Berørt	4219/64/159	0,0
Berørt	4219/64/160	0,0
Berørt	4219/64/161	0,0
Berørt	4219/64/162	0,0
Berørt	4219/64/164	0,0
Berørt	4219/64/165	0,0
Berørt	4219/64/166	0,0
Berørt	4219/64/167	0,0
Berørt	4219/64/168	0,0
Berørt	4219/64/169	0,0
Berørt	4219/64/170	0,0
Berørt	4219/64/171	0,0
Berørt	4219/64/172	0,0
Berørt	4219/64/173	0,0
Berørt	4219/64/175	0,0
Berørt	4219/64/176	0,0

Berørt	4219/64/179	0,0
Berørt	4219/64/180	0,0
Berørt	4219/64/186	0,0
Berørt	4219/64/187	0,0
Berørt	4219/64/188	0,0
Berørt	4219/64/189	0,0
Berørt	4219/64/190	0,0
Berørt	4219/64/191	0,0
Berørt	4219/64/192	0,0
Berørt	4219/64/193	0,0
Berørt	4219/64/194	0,0
Berørt	4219/64/195	0,0
Berørt	4219/64/196	0,0
Berørt	4219/64/197	0,0
Berørt	4219/64/198	0,0
Berørt	4219/64/199	0,0
Berørt	4219/64/200	0,0
Berørt	4219/64/201	0,0
Berørt	4219/64/207	0,0
Berørt	4219/64/208	0,0
Berørt	4219/64/209	0,0
Berørt	4219/64/210	0,0
Berørt	4219/64/211	0,0
Berørt	4219/64/213	0,0
Berørt	4219/64/215	0,0
Berørt	4219/64/217	0,0
Berørt	4219/64/218	0,0
Berørt	4219/64/219	0,0
Berørt	4219/64/220	0,0
Berørt	4219/64/221	0,0
Berørt	4219/64/222	0,0
Berørt	4219/64/223	0,0
Berørt	4219/64/224	0,0
Berørt	4219/64/225	0,0
Berørt	4219/64/226	0,0
Berørt	4219/64/227	0,0
Berørt	4219/64/236	0,0
Berørt	4219/64/247	0,0
Berørt	4219/64/248	0,0
Berørt	4219/64/253	0,0
Berørt	4219/64/256	0,0
Berørt	4219/64/257	0,0
Berørt	4219/64/258	0,0
Berørt	4219/64/260	0,0
Berørt	4219/64/261	0,0
Berørt	4219/64/264	0,0
Berørt	4219/64/272	0,0
Berørt	4219/64/274	0,0
Berørt	4219/64/310	0,0
Berørt	4219/64/325	0,0

Skylddeling	Forretning:	20.11.1973	Avgiver	4219/64/1	-1 500,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4219/64/168	1 500,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tvitjønnåsen 76	Fritidsbolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	167809200			Antall etasjer:	

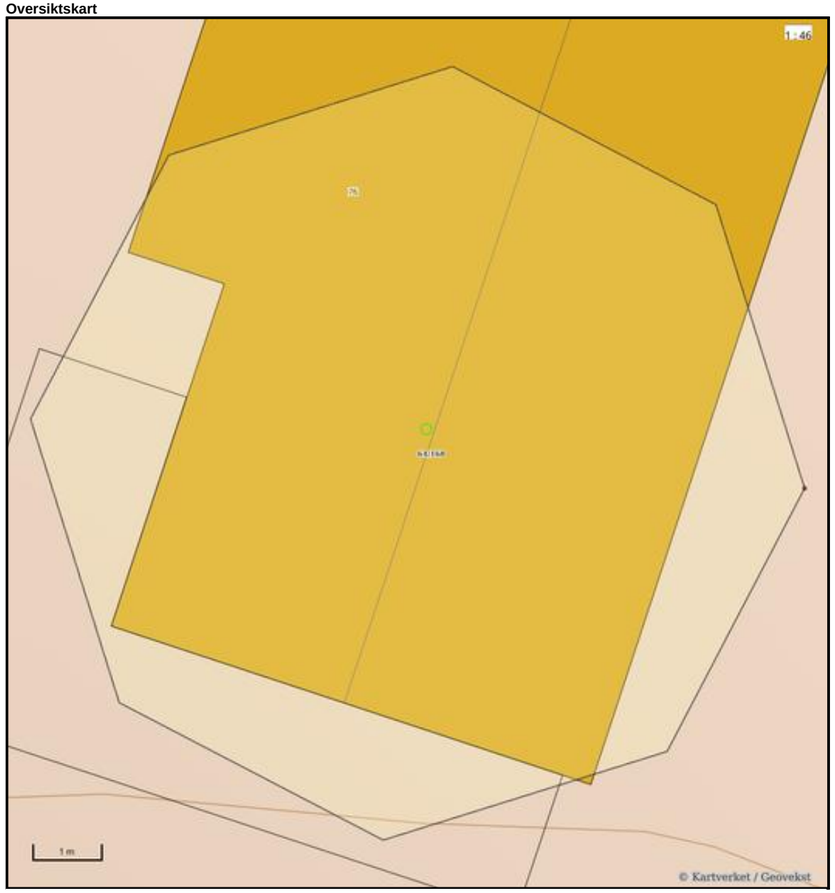
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

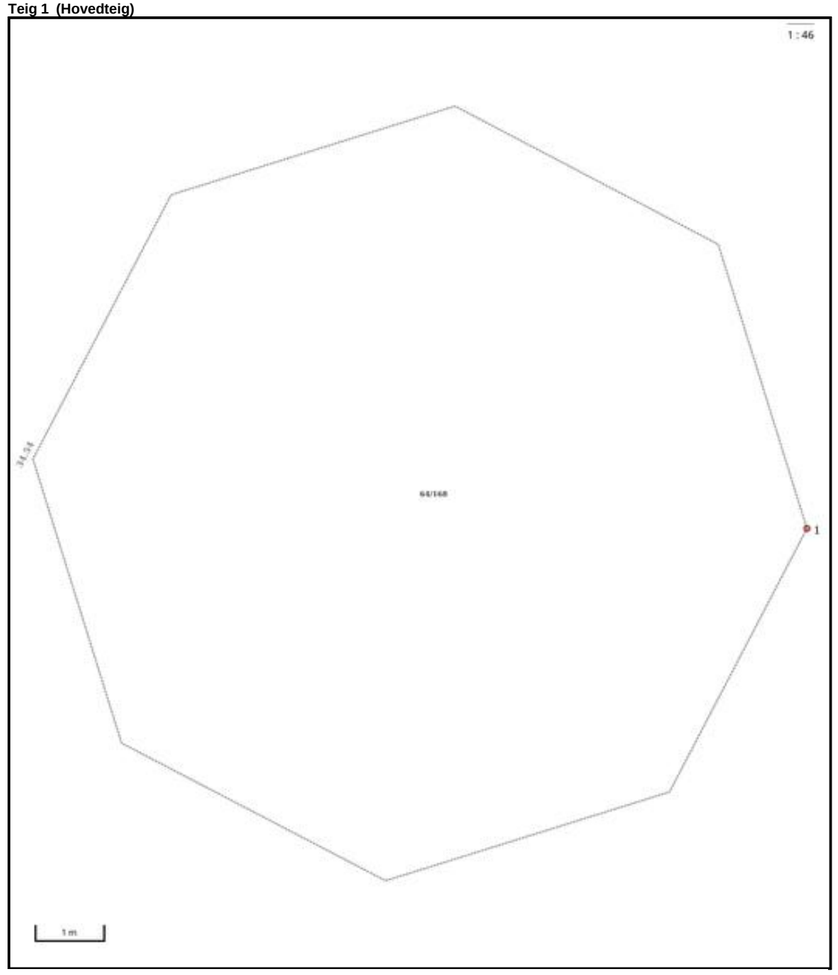
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 90,00m² **Arealmerknad:** Fiktive grenser
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 502 588,64	439 416,54	34,54m	Ukjent	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Evje og Hornnes kommune
- hjertet i Agder

EVJE RØRSERVICE AS
Postboks 276
4734 EVJE

Att. Øystein Lien

Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato
2019/714 -5	Olav Morten Heggland Olav.Morten.Heggland@e-h.kommune.no	14.08.2019

Gbnr. 64/168 - Søknad om utslippstillatelse til tett tank, Tvitjønnåsen 76. Tiltakshaver: Berit Markussen

Dette vedtaket er fattet med hjemmel i delegasjonsvedtak av 13.12.2018.

Tillatelse til tiltak i ett trinn – Gbnr. 64/168, Tvitjønnåsen 76.

DELEGASJONSSAK:

Kommunen gir tillatelse til søknad om utslippstillatelse til tett tank med tegninger, kart og beskrivelser mottatt 17.06.2019, jf plan- og bygningsloven (pbl) § 20-3.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Det må ikke utføres arbeider ut over de som omfattes av tillatelsen.

Denne tillatelse, herunder de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen. Eventuelle endringer må søkes om og godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres.

<ANSVAR

Ansvarlige foretak må sende kommunen erklæring om ansvarsrett før arbeidene de skal være ansvarlige for utføres. Vi anbefaler at erklæringene sendes via ansvarlig søker

Ansvarlig søker må til enhver tid sørge for at gjennomføringsplanen er oppdatert, og sende den den til kommunen.

(DETTE AVSNITTET ER KUN AKTUELT FOR FORETAK SOM IKKE TILFREDSSTILLER KOMPETANSEKRAVENE OG SOM DERFOR SØKER KOMMUNEN OM Å FÅ PÅTA SEG ANSVAR SOM ANSVARLIG SØKER, PROSJEKTERENDE ELLER UTFØRENDE I TILTAKSKLASSE 1.) >>

Kåsemevegen 19 | T 37 93 23 00 | Bank: 2901 07 40264 | Kommunenr: 0937 | www.e-h.kommune.no
4735 Evje | E post@e-h.kommune.no | Skatt: 6345 06 09376 | Org. nr: 964 966 109

<KONTROLL

SØKNADEN

Søknaden gjelder utslippstillatelse til tett tank.

SAKSGANG/HISTORIKK

NABOFORHOLD OG ANDRES KOMMENTARER

<Naboer er varslet i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3. Ingen merknader er registrert i saken.>

UTTALELSE FRA ANDRE MYNDIGHETER

PLANGRUNNLAG

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Gautestad.

VEG OG ATKOMST

UTEOPPHOLDSAREAL OG PARKERINGSLØSNINGER

VISUELL UTFORMING

BELIGGENHET OG HØYDEPLASSERING

Plassering av tiltaket skal utføres i henhold til dette vedtaket og situasjonsplan og tegninger som legges til grunn for dette. For plassering gjelder toleransegrenser for områdetype <1,2,3 ELLER 4>, jf standarden "Plassering og beliggenhetskontroll".

SIKKERHET MOT FARE

FORHOLDET TIL UTVALGTE NATURTYPER

VANN- OG AVLØP

DISPENSASJONER

OPPSUMMERING OG KONKLUSJON

Vilkår:

Utslippstillatelse gis midlertidig i henhold til Retningslinjer vedtatt av TNM-styret 23.09.05, sak 106/05.Alt avløpsvann, både sortvann og gråvann må gå til den tette tanken.

Når det etableres felles renseanlegg i området, må hytta tilkobles dette, jfr. Plan- og Bygningsloven § 27.2 og 27.3.

Tanken innlemmes i den kommunale tømmeordningen.

Tanken må graves/ sprenges ned under naturlig terreng.

Kåsemevegen 19 | T 37 93 23 00 | Bank: 2901 07 40264 | Kommunenr: 0937 | www.e-h.kommune.no
4735 Evje | E post@e-h.kommune.no | Skatt: 6345 06 09376 | Org. nr: 964 966 109

GEBYR

Beskrivelse	Antall	Beløp
Utslippstillatelse	1	3779
Totalt gebyr å betale		3779

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Med hilsen
Evje og Hornnes kommune

Torgeir Hodne
enhetsleder drift og forvaltning

Olav Morten Heggland
byggesaksbehandler

Brevet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift.

Kopi: Berit Markussen, Vesterøya 80, 4625 Flekkerøy

Kasernevegen 19 | T 37 93 23 00 | Bank: 2901 07 40264 | Kommunenr: 0937 | www.e-h.kommune.no
4735 Evje | E post@e-h.kommune.no | Skatt: 6345 06 09376 | Org. nr: 964 966 109

Generell informasjon til tillatelser

FORHOLDET TIL ANNEN LOVGIVNING OG PRIVATE RETTSFORHOLD
Tillatelsen er gitt i henhold til plan- og bygningslovgivningen og gir ikke uten videre rett til å bygge i forhold til annen lovgivning eller privatrettslige forhold, jf pbl § 21-6.

BORTFALL AV TILLATELSE
Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf pbl § 21-9. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges, jf pbl § 21-9 første ledd.

KONTROLL, GJENNOMFØRINGSPLAN OG TILSYN
Ansvarlige kontrollforetak skal sørge for at nødvendig kontroll blir gjennomført og dokumentert, jf pbl § 24-2.

Gjennomføringsplanen skal til enhver tid være oppdatert. Ved tilsyn skal denne kunne fremvises. Plan- og bygningsmyndighetene har plikt til å føre tilsyn med at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, jf pbl § 25-1. Plan- og bygningsmyndighetene skal føre tilsyn i slikt omfang at den kan avdekke regelbrudd. Ved vesentlig avvik må planene omarbeides med sikte på ny behandling.

AVFALL
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med avfallsplan kan plan- og bygningsmyndighetene ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd ved avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

FERDIGATTEST (TEGNINGER AV UTFØRT TILTAK OG ENDELIG PLASSERING)
Tiltaket tillates ikke tatt i bruk før kontrollansvarlig for utførelsen har sørget for sluttkontroll og plan- og bygningsmyndighetene deretter har utstedt ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse.

Plan- og bygningsmyndighetene skal ha tegninger som viser tiltaket slik det er utført. Eventuelle endringer fra tidligere godkjente tegninger skal identifiseres, slik at plan- og bygningsmyndighetene kan vurdere endringene før ferdigattest gis, jf byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2.

Plan- og bygningsmyndighetene kan unntaksvis utstede midlertidig brukstillatelse når vilkårene i plan- og bygningsloven § 21-10 foreligger.

Kasernevegen 19 | T 37 93 23 00 | Bank: 2901 07 40264 | Kommunenr: 0937 | www.e-h.kommune.no
4735 Evje | E post@e-h.kommune.no | Skatt: 6345 06 09376 | Org. nr: 964 966 109

Orientering om klageadgang

Vedtaket kan påklages, jf plan- og bygningsloven § 1-9 jf forvaltningsloven §§ 28 og 29.

KLAGEFRIST
Klagefristen er 3 uker fra den dag vedtaket kom frem til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. En eventuell klage skal sendes til <ANGI>.

Dersom det klages så sent at det kan være uklart om det er klaget i rett tid, bes det oppgitt når vedtaket kom frem. Om det er særlige grunner til det, kan du få forlenget klagefristen ved forespørsel, jf forvaltningsloven §§ 29-32. Dersom klagen blir sendt etter 3 uker fra vedtaket ble mottatt, kan den bli avvist. Du bør derfor opplyse hvorfor du ikke kan lastes for en eventuell forsinkelse.

KLAGENS INNHOLD OG FORM
Klagen skal være undertegnet, angi hvilket vedtak det klages over, hvilke endringer som eventuelt ønskes, og hvilke grunner som anføres for klagen, jf forvaltningsloven § 32. Klagen bør også nevne eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for bedømmelsen av klagen.

ANMODNING OM UTSATT IVERKSETTELSE FOR GJENNOMFØRING AV TILTAKET
Selv om det er klagerett kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det er adgang til å søke om å få utsatt iverksettelse av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort, jf forvaltningsloven § 42.

INNSYN I SAKSDOKUMENTENE
Med de begrensninger som fremgår av forvaltningsloven §§ 18 og 19, har du rett til å se dokumentene i saken.

Kasernevegen 19 | T 37 93 23 00 | Bank: 2901 07 40264 | Kommunenr: 0937 | www.e-h.kommune.no
4735 Evje | E post@e-h.kommune.no | Skatt: 6345 06 09376 | Org. nr: 964 966 109

Utskriftsdato: 25.08.2026

Evje og Hornnes kommune
Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE
Telefon: 37 93 23 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4219	**Gårdsnr.**	64	**Bruksnr.**	168	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tvitjønnåsen 76, 4735 EVJE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Feiing	504,00 kr
Renovasjon	2 280,00 kr
Sum	**2 784,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Hytterenovasjon for 2026	25%	1 stk	2525.00	1/1	0 %	2 525,00 kr	0,00 kr
Feiing/tilsyn fritidseiendom 2026	0%	1 stk	485.00	1/1	0 %	485,00 kr	0,00 kr
					Sum	**3 010,00 kr**	**0,00 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 25.08.2026

Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE
Telefon: 37 93 23 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4219	**Gårdsnr.**	64	**Bruksnr.**	168	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tvitjønnåsen 76, 4735 EVJE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplan Evje og Hornnes 2020-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.02.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/1601/200227-kp-gjeldende-bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 90 m^2 **KPHensynsonenavn** 201001 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201001
Navn	Gautestad Gnr. 64 Bnr. 3, 4 og 310

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.06.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/2094/4219_201001_gjeldende-bestemmelser_20230921.pdf
Delarealer	**Delareal** 90 m^2 **Formål** Fritidsbebyggelse

Utskriftsdato: 25.08.2026

Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE
Telefon: 37 93 23 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4219	**Gårdsnr.**	64	**Bruksnr.**	168	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tvitjønnåsen 76, 4735 EVJE								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Kulturminnerapport

Norkart

Eiendom	4219 64/168		
Utskriftsdato	25.08.2026	**Antall datasett**	4

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.

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger

Framlegg til reguleringsplan for Gautestad
Gnr. 64 bnr. 3, 4 og 310 i Evje og Hornnes kommune

FØRESEGNER OG RETNINGSLINER

Retta etter vedtak 26.03.2010. Sist revidert etter endring 21.09.2023 PS 66/2023 - §1.14

REGULERINGSFØREMÅL

Reguleringsplanen inneheld fylgjande føremål:

Byggjeområde, Pbl. § 25.1
- Fritidsbustader

Landbruksområde, Pbl. § 25.2
- Område for jord- og skogbruk

Fareområde, Pbl. § 25.5
- Høgspentanlegg

Spesialområde Pbl. § 25.6
- Friluftsområde land
- Friluftsområde vatn
- Privat veg og parkering
- Renovasjon
- Leik
- Avlaupsanlegg
- Massetak

Retningsliner til vatn- og avlaupshandtering

Føresegnene gjeld for område vist med reguleringsgrense på plankart. Vedteken reguleringsplan er bindande for arealbruk, frådeling og byggje- og anleggsverksemd.

Etter at reguleringsplanen er vedteken, er det ikkje lov å etablere privatrettslege avtaler i strid med planen.

1

§ 1 FELLESFØRESEGNER

1.1 Nye byggjeområde skal byggjast ut stegvis, etter denne rekkjefølgja:
- Gnr 64 bnr 3 og 4: B1, B2, B3, B4, B5
- Gnr. 64 bnr. 310: A1, A2, A3, A4, A5

Kvart enkelt felt skal ferdigstillast før ein kan starte utbygging i neste område.

1.2 Det kan ikkje etablerast meir enn 1 hytteeining per tomt.

1.3 Det skal etablerast 2 parkeringsplassar per tomt ved vinterbrøytt veg.

1.4 Fellesanlegg, slik som samleveg, skal opparbeidast i takt med utbygginga av feltet. Hovudskiløypa skal vere ferdigstilt før bruksløyve vert gjeve på hytter i delfelt A1 og B1.

1.5 Innafor planområdet er det krav om å etablere naudsynt infrastruktur: Drikkevass-forsyning/ borebrønnar, kablar og tekniske anlegg. Framføring av leidningar knytt til vatn- og avlaupsanlegg, kabelgrøfter for straum, fiber, tele, osv. bør følgje trasear for køyrevegar og anleggast parallelt, helst som anlegg i bakken. Det er også tillete med luftstrekk.

1.6 Opparbeiding av vegar i planområdet er søknadspliktig.

1.7 Byggje- og anleggstiltak må plasserast slik at dei ikkje vert påført skade ved flaum.

1.8 Det er ikkje tillate med gateljos i området. På bygningar i området er det tillate med diskrèt, veggfast ljos. Det kan etablerast ljosløype langs hovudskiløypa.

1.9 All graving i terrenget skal utførast skånsamt. Omkringliggande terreng og vegetasjon skal ikkje påførast større inngrep ved sprenging eller graving enn det som er naudsynt. I område som ikkje skal nyttast til kommunikasjonsareal (veg, parkering o.l.) skal terrenget førast attende. Skjeringar og fyllingar skal dekkast med jord eller anna revegeterande masse etter avslutta anleggsarbeid.

1.10 I kryss og avkøyringar i feltet, skal det vere siktsoner, minimum 4*50 meter. I frisiktsonene skal det ikkje vere sikthindrande vegetasjon eller anna som er høgare enn 0,5 meter mot tilstøytande vegbane

1.11 Renovasjonsordning for området skal fylgje dei til ein kvar tid gjeldande reglane for kommunen.

1.12 I korridorar mellom hyttetomter i planområdet kan det drivast skånsam hogst.

1.13 Dersom det undervegs i arbeidet kjem fram gjenstandar eller andre spor frå eldre tid, skal arbeidet opphøyre og snarast meldast til Aust-Agder fylkeskommune, kulturminnevernseksjonen, jf. lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminne (kulturminnelova),§ 8 andre ledd. Kulturminnevernseksjonen føreset at dette pålegg formidlast vidare til dei som utfører arbeidet i marka.

1.14 Det skal etablerast fellesanlegg for avlaup i utbyggingsområda. Det skal utarbeidast plan for avlaup som skal godkjennast av kommunen før utbygging kan igangsetjast. Det vert ikkje gjeve byggjeløyve for nye hytter før hyttene er påkopla felles avlaupsanlegg.

For ubebygde tomter og eksisterende hytter som inngikk i de tidligere planene for området og for nye tomter i felt B0 aksepteres tett tank som en godkjent avløpsløsning inntil felles avløpsanlegg er opparbeidet, og byggetillatelse kan godkjennes med slik løsning.

2

§ 2 BYGGJEOMRÅDE

§ 2.1 Fritidsbustader

2.2.1 Tomtene kan byggjast med frittliggjande hytter med tilhøyrande uthus, vedbod, anneks eller liknande. Kommunen skal godkjenne plassering og utforming av bygningar og anlegg. Hovudhytte skal søkjast plassert slik bygningsplassering er synt på plankart. Det kan etter søknad tillatast bygging av interne vegar i byggjeområda.

2.2.2 Bygningar skal plasserast og utformast slik at dei fell naturleg inn i landskapet. Terrenginngrep skal avgrensast til det som er naudsyn for oppføring av bygg med tilhøyrande anlegg. Omkringliggjande terreng skal ikkje påførast større inngrep ved fjerning av vegetasjon, graving eller planering anna enn det som er naudsynt for å oppføre bygningane, areal for tilkomst og parkering, samt tekniske anlegg o.l.

2.2.3 Saman med byggjesøknad skal det leverast situasjonsplan for tomta som syner interne vegar/ innkøyring på tomta, parkering, plassering av bygningar, møneretning, plassering av tekniske anlegg, inkl. leidningstrasear.

2.2.4 Ny busetnad skal harmonere med busetnaden ikring. Ubygde delar av tomta skal gjevast ei tiltalande utforming.

2.2.5 Tomtene i nye byggjeområder B1-B5 og A1-A5 kan byggjast ut med eit samla tillete bruksareal (BRA) på inntil 140 m^2. Hovudhytta skal ikkje overstige 120 m^2 BRA. Maksimal mønehøgd for nye bygg er 5,5 meter frå gjennomsnittleg terreng. Maksimal høgde på grunnmurkrone er maksimalt 0,8 meter over opprinneleg terreng.

2.2.6 Tomtene i eksisterande utbygde område A0 og B0 kan byggjast ut med eit samla tillete bruksareal (BRA) på inntil 140 m^2. Hovedhytta skal ikkje overstige 120 m^2 BRA. Maksimal mønehøgd for desse tomtene er 4,8 meter frå gjennomsnittleg terreng. Maksimal høgde på grunnmur er 0,6 meter over opprinneleg terreng. Takvinkel, form og fargar på bygningar skal tilpassast eksisterande, tilgrensande hytter.

2.2.7 Bruksarealet kan delast opp i fleire bygg, som plasserast i tunform eller forbindast med mellombygg. Bygningar med fasadelengde som overstig 10 meter, skal delast opp med sprang i høgderetning eller fasadeliv.

2.2.8 Anneks/ uthus kan byggjast på inntil 20 m^2 BRA, med ei mønehød på maks 4,0 meter.

2.2.9 Hovudhytte skal normalt utformast med saltak, og med møneretning langs lengderetninga på bygget, eller som vist på plankart. Saltaket skal normalt ha takvinkel mellom 25 og 38 grader. Kommunen kan tillate andre taktyper og vinklar dersom dette gjev god estetiske løysingar for tomta og området. Andre takkonstruksjonar kan òg godkjennast av omsyn til ENØK eller andre miljømessige behov.

2.2.10 Kvar tomt skal berre ha ei bueining. Seksjonering/ vertikaldeling er ikkje tillete.

2.2.11 Kommunen skal sjå til at alle bygningar og konstruksjonar får eit enkelt formspråk og eit tiltalande ytre på alle frittståande sider. Bygningen si form, fasade, vindauge, materiale og murar harmonerer med naturen ikring. Taktekking skal gjerast med materiale som gjev ei mørk og matt overflate (shingel eller takstein), alternativt tre eller torv. Hyttene skal ha mørk brun, mørk grå eller svart farge.

2.2.12 Det er ikkje tillate med kjellar under byggverket.

2.2.13 Det er ikkje tillate å oppføre gjerde og flaggstenger i området. Overbygde anlegg som plattingar og uteplassar som står på pilarar, skal avskjermast med gjerde mellom pilarane av omsyn til bufe og vilt.

2.2.14 Avkøyring til tomt skal tilpassast terreng frå tilkomstvegen. Søknad om byggjeløyve skal vise korleis tilkomst og parkering vert løyst.

§ 3 LANDBRUK

3.1. Område for jord- og skogbruk

3.1.1 I område regulert til jord- og skogbruk kan det drivast tradisjonelt landbruk.

§ 4 FAREOMRÅDE, høgspenningsanlegg

4.1 I fareområda kan det ikkje oppførast bygningar for varig opphald.

§ 5 SPESIALOMRÅDE

5.1 Friluftsområde på land

5.1.1 Det er tillate å rydde og merke stiar, samt å preparere skiløypene i området. Det kan leggast til rette med mindre konstruksjonar som klopper o.l. for å betre ferdselstilhøva. Turvegar kan stengast av fysisk, slik at dei ikkje kan nyttast av motoriserte køyretøy.

5.1.2 Rydding av stiar, tilrettelegging av badeplassar, fiskeplassar, rullestolbrygger, båtplassar/ brygger og liknande skal gjerast på ein skånsam måte. Skilting og merking skal vedlikehaldast og utførast på ein natur- og stadtilpassa måte. Ansvar for vedlikehald av anlegg skal vere klarlagt før tilrettelegging tek til.

5.1.3 Det skal ikkje etablerast anlegg som kan vere til fare for beitedyr. All tilrettelegging skal avklarast med grunneigar før det vert sett i gang.

5.1.4 Kantsoner langs vatn og vassdrag skal takast vare på. Hogst i området skal gjerast skånsamt.

5.1.5 I friluftsområdet kan det gravast ned straumkablar og leidningar knytt til tekniske anlegg, der det ikkje er naturleg at desse følgjer vegar i området. Grøftetrasèar skal leggjast så skånsamt som råd i terrenget og stellast i stand/ såast til etter at gravearbeidet er avslutta.

5.1.6 Løypetraseen skal ryddast og planerast, og skal til ei kvar tid tilpassast terreng og stigningsforhold på best mogleg måte. Trasèen skal ha ei breidde på minimum 5 meter.

5.2 Friluftsområde i vatn

5.2.1 Aktivitetar og anlegg som fremjar formålet og bruken av vatnet til rekreasjon og friluftsliv, er tillate. På vinteren kan det merkast skiløyper som vist på plankartet. Skjøtseltiltak i vassdraga er tillate. Det kan leggast til rette med badeplassar, fiskeplassar/ rullestolbrygger, båtplassar/ brygger og liknande på ein måte som ikkje skjemmer naturen. Tiltak og anlegg skal på førehand godkjennast av kommunen.

5.2.2 Den gamle sagdammen i Rennansbekken kan restaurerast attende til opprinneleg tilstand. Tiltaket skal utførast i samråd med kommunen.

5.3 Privat veg og parkering

5.3.1 Vegane skal vere atkomst til hyttene i planområdet. I tillegg kan regulerte vegar nyttast til landbruksføremål.

5.3.2 Snuplassar langs samlevegane skal til ein kvar tid haldast opne for store køyrety som renovasjons- og septikbilar.

5.3.3 Nye tilkomstvegar skal tilfredsstille krava jamfør skogsbilveg klasse 4.

5.3.4 Opparbeiding av vegane skal skje så skånsamt som råd innafor regulert føremål.

5.3.5 Grøfter og skråningar skal av omsyn til sikttilhøva haldast frie for vegetasjon som er høgare enn 0,5 meter.

5.4 Renovasjon

5.4.1 Innanfor områda kan det setjast opp renovasjonsbuer.

5.5 Område for avlaupsanlegg

5.5.1 Innanfor desse områda kan det byggjast reinseanlegg for avlaupshandtering.

5.6 Leik

5.6.1 I områda som er regulert til leik, kan det leggjast til rette med enkle anlegg og installasjonar som gagnar føremålet, slik som benkar, leikestativ o.l.

5.6.2 I område markera med skileik på plankartet, kan det leggjast til rette med barneskitrekk. Anlegget skal leggjast så skånsamt som råd og kommunen skal godkjenne plassering og utforming av anlegget. Det kan òg byggjast varmestoge som synt på plankart.

5.7 Område for massetak

5.7.1 I området kan det takast ut masser til bruk ved opparbeiding av vegar m.m. i byggjeområda. Før uttak kan ta til må det liggje føre løyve om tiltak frå kommunen. I søknad om løyve må det gå fram korleis området skal tilbakeførast etter avslutta anleggstid og driftstider/ driftsperiode på massetaket.

RETNINGSLINER KNYTT TIL VATN- OG AVLAUPSLØYSINGAR

A) Område for reinseanlegg er regulert inn i plankartet.
B) Drikkevassforsyning kan etablerast med fleire borebrønnar i området som er felles for fleire hytter.
C) Eksisterande hytter i området kan knyte seg til avlaupsanlegget. Leidningsnett skal leggjast slik at flest mogleg eksisterande hytter får høve til å knyte seg til. Det vert ikkje lenger tillete å etablera avlaup til tett tank.
   Bestemmelsen omfatter ikke hytter som inngikk i tidligere planer for området.
D) Ved etablering av drikkevasskjelder i område med eksisterande hytter, skal det søkjast etablert fellesløysingar der det ligg til rette for det.

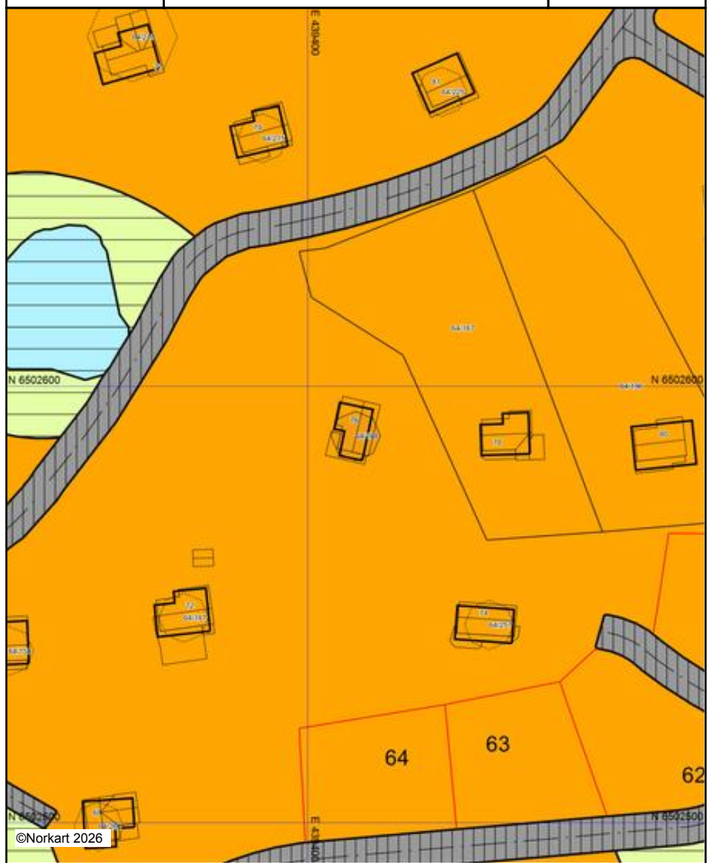
vje og Hornnes kommun

Reguleringsplankart

Eiendom: 64/168
Adresse: Tvitjønnåsen 76
Utskriftsdato: 25.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 1
Område for fritidsbusetnad
Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985
Privat veg
Friluftsområde (på land)
Friluftsområde i sjø og vassdrag
Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20
Regulerings- og utbyggingsplanområde
Formålsgrense
Regulert tomtegrense
Bygningar som inngår i planen
Regulert senterlinje
Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift

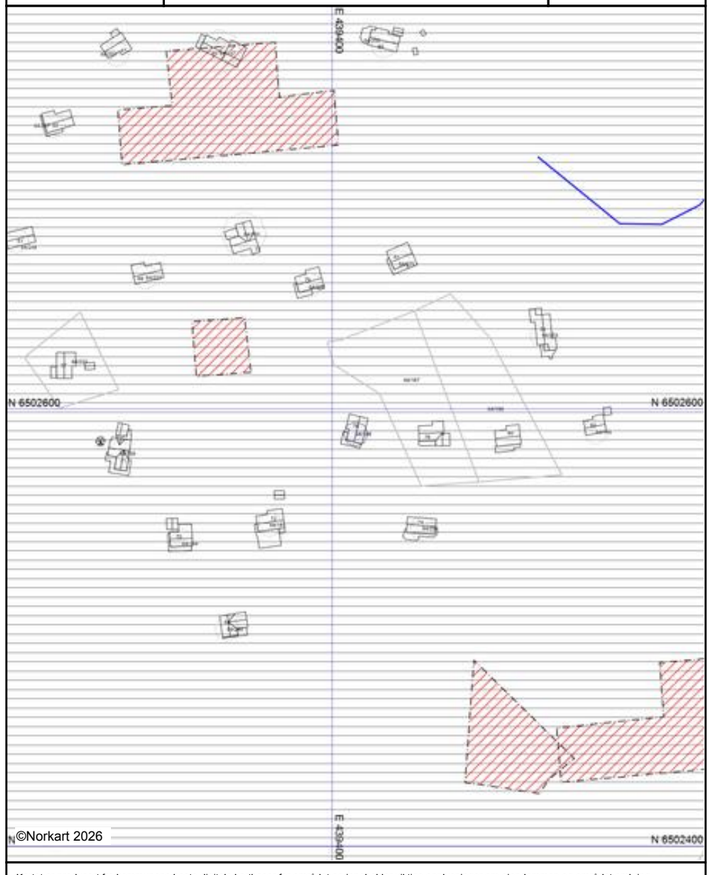
vje og Hornnes kommun

Kommuneplankart

Eiendom: 64/168
Adresse: Tvitjønnåsen 76
Utskriftsdato: 25.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfi
LNFR-areal - nåværende
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Faresone - Ras- og skredfare
Faresone - Flomfare
Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Faresone grense
Detaljeringgrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Abc Påskrift områdenavn

Utskriftsdato: 25.08.2026

Ortofotorapport for eiendom 4219 - 64/168//

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.

2021



2021

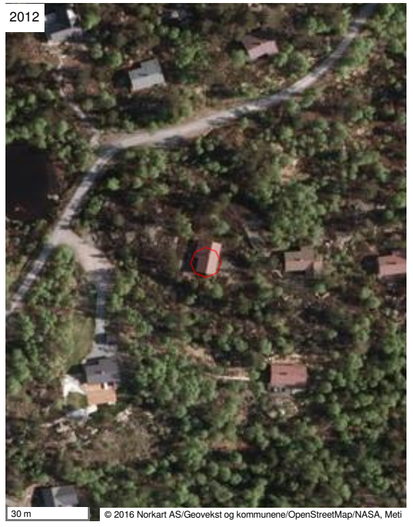


2020



2014




2012
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

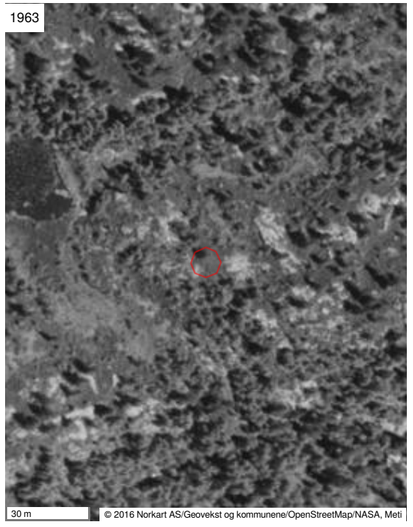

2010
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

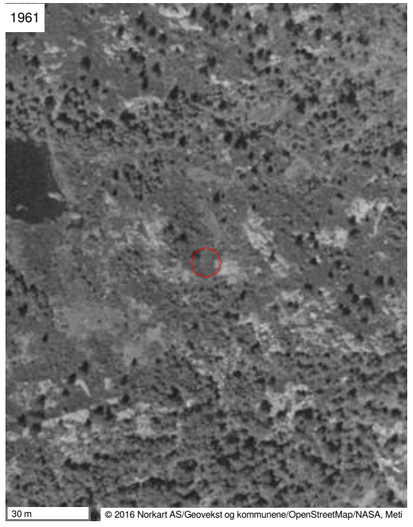

2009
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2007
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2006
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


1987
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


1963
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


1961
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

Vedlegg

Utskriftsdato: 25.08.2026

Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE
Telefon: 37 93 23 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	64	Bruksnr.	168	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	68249979	**Bygningstype**	Fritidsbolig
Bygningsnummer	167809200	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Tvitjønnåsen 76, 4735 EVJE

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	1	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 Etasje	Vedovn	Aduro	Aduro
1 Stue	Åpen peis	Åpen peis	Åpen peis

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
26.09.2025	Branntilsyn	27.04.2021	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 68249979

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

ambita

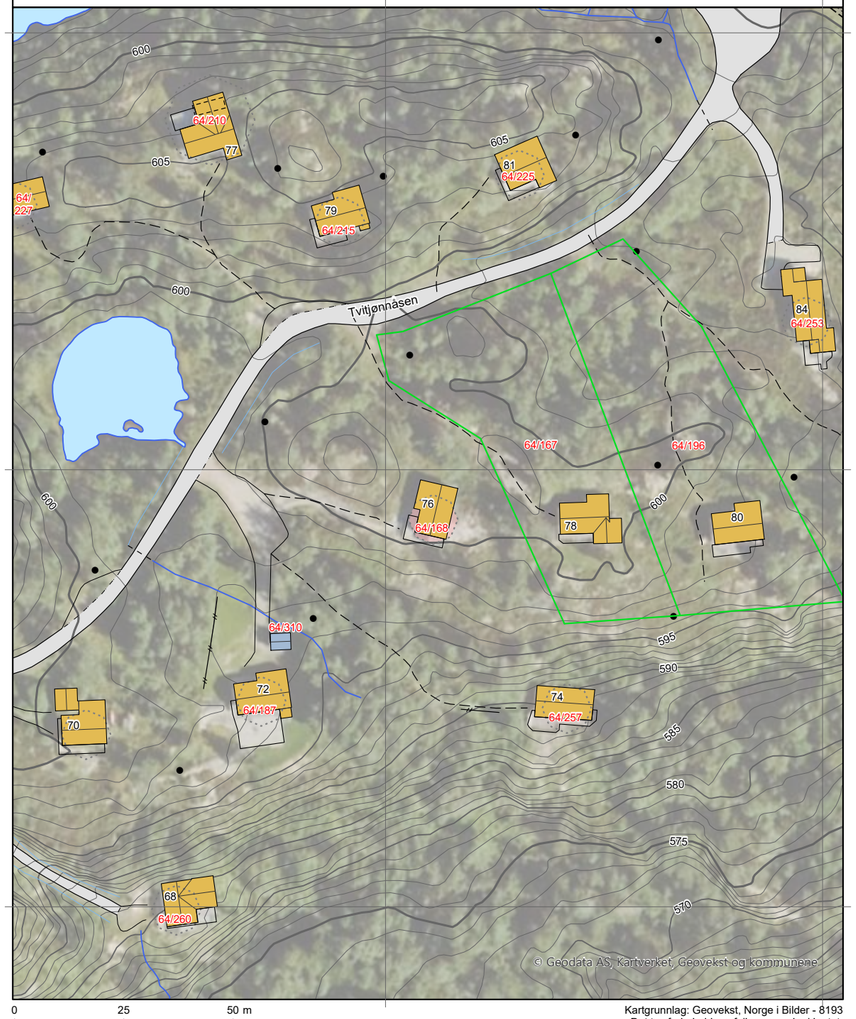
Kommune: 4219 Evje og Hornnes
Eiendom: 4219/64/168/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 25.8.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Vedlegg

ambita

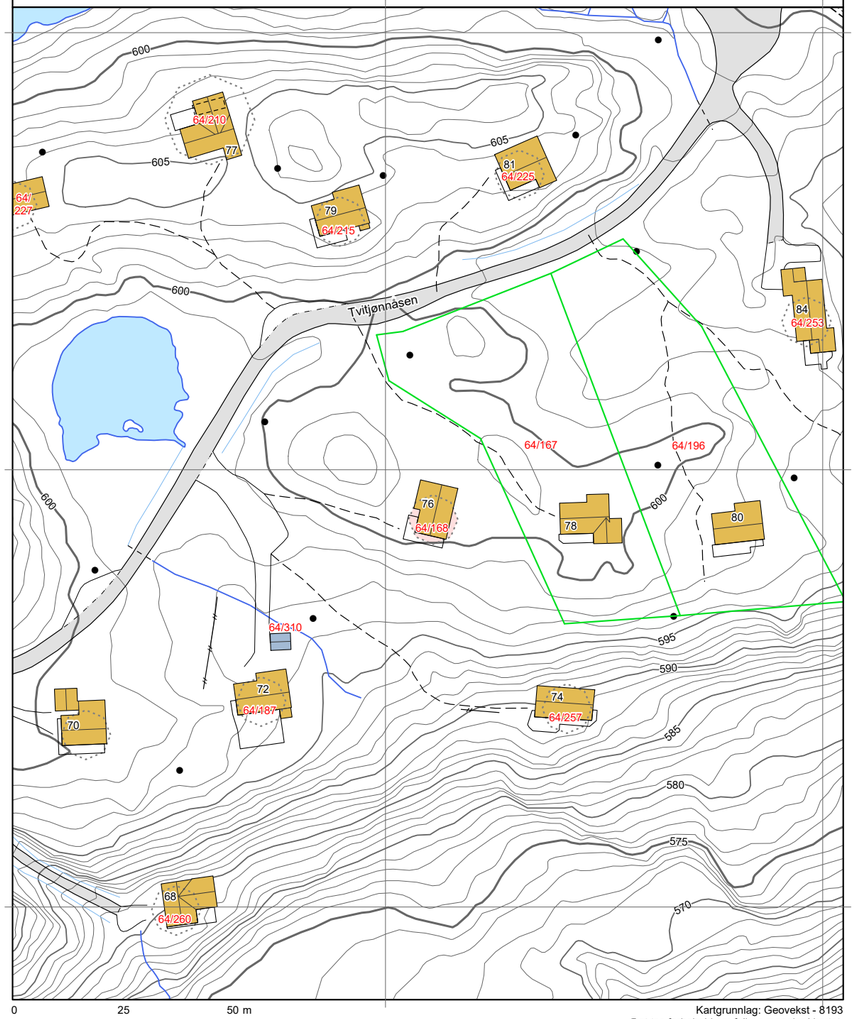
Kommune: 4219 Evje og Hornnes
Eiendom: 4219/64/168/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 25.8.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

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/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- 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

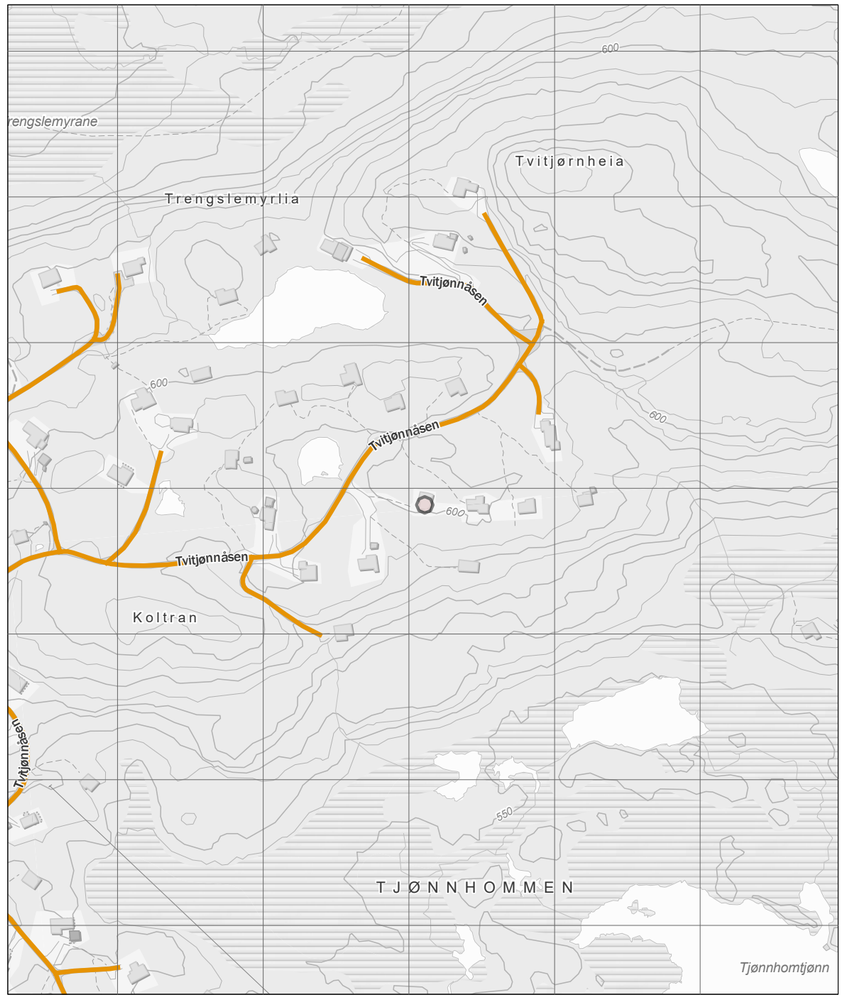
ambita

Vegstatuskart

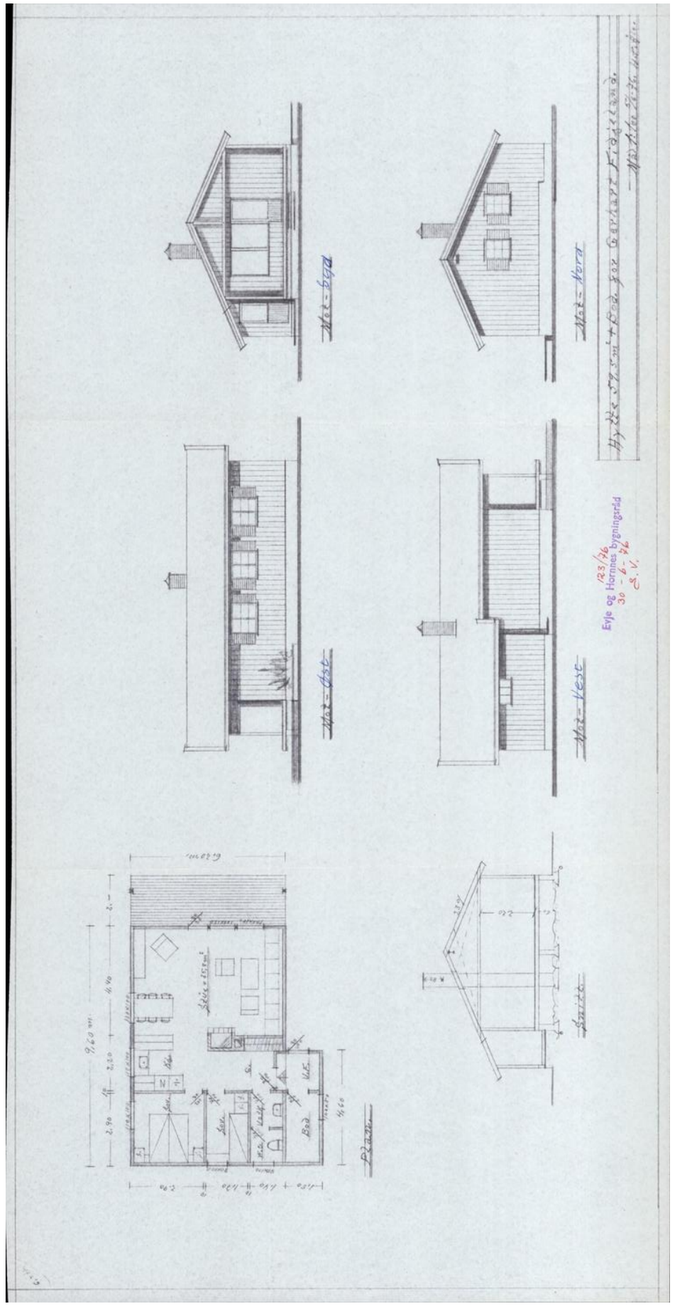
Kommune: Evje og Hornnes
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 64/168/0/0
Adresse: Tvitjønnåsen 76, 4735 EVJE

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 25/08/2026



- Europaveg
- Riksveg
- Fylkesveg
- Kommunal veg
- Privat veg
- Gang- og sykkelveg
- Tunnel, Europaveg
- Tunnel, riksveg
- Tunnel, fylkesveg
- Tunnel, kommunal veg
- Tunnel, privat veg
- Annet gangareal
- Bilferje
- Skogsbilveg
- Annet



SÆRUTSKRIFT

av møtebok for Evje og Hornnes kommune.

År 1976 den 30. juni holdt bygningsrådet møte

Sak nr. 123/76:

Gerhard Pidjeland, 4630 Søgne.
Bygging av hytte på Gautestad, på tomt nr. 33 hos brødr.
Gautestad gnr. 64, bnr. 1.
Grunnflate av hytta er 65 m^2.

Framlagt:
2 stk. byggemeldingar dagsett 8.06.76,
2 " plan-, snitt- og fasadeteiningar,
2 " situasjonsplanar,
melding til fylkesforsyningsnemnda,
nabovarsel er sendt til S. Tonnevik, O. Selje, Sørensen, Andersen og Hannevik.

Samrøystes vedtak:
Byggemeldinga vert godkjent på vilkår av at:
1. Arbeidet vert utført i samsvar med byggemelding og godkjente teikningar.
2. Bygningslov, byggeføresegner og gjeldande vedtekter vert fylgde.
3. Hytta vert plassera i samsvar med godkjent disposisjonsplan.
4. Det vert nytta privet av nissedoprinsippet.

Rett utskrift: Evje 11/8 1976
Synnøve Voigt
Synnøve Voigt

P.M.D., Arendal Nr. 526

Reglar for byttelegging og tekning av nissedoen sendt 11/8-76

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/103055/93
Attesteringstidspunkt 2026-08-25 14:42

86

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

Dagbok nr. 3055 1973
Setesdal sorenskrivarembete 20/11

Skylddelingsforretning

Lør dag, den 3/11- 1973 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Gautestad g.-nr. 64 br.-nr. 1 av skyld mark 2,57 i Evje og Hornnes kommune. Forretningen er forlangt av Aanund, Jørgen og Bernhar Gautestad

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])
Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn Har fra før gjeve forsikring

Ved forretningen møtte:
Av partene:[3]) Selger Aanund Gautestad, kjøper møtte ikkje, er kjendt med grenselinane.

Av naboer:[3]) .....

Mennene valte til formann Gunnar K. Skaisa

Over dn del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. *Areal:* Dyrket jord 0 dekar, natulig eng og kulturbeite 0 dekar, produktiv skog 0 dekar, annet areal 1Ø dekar. I alt 1½ dekar.

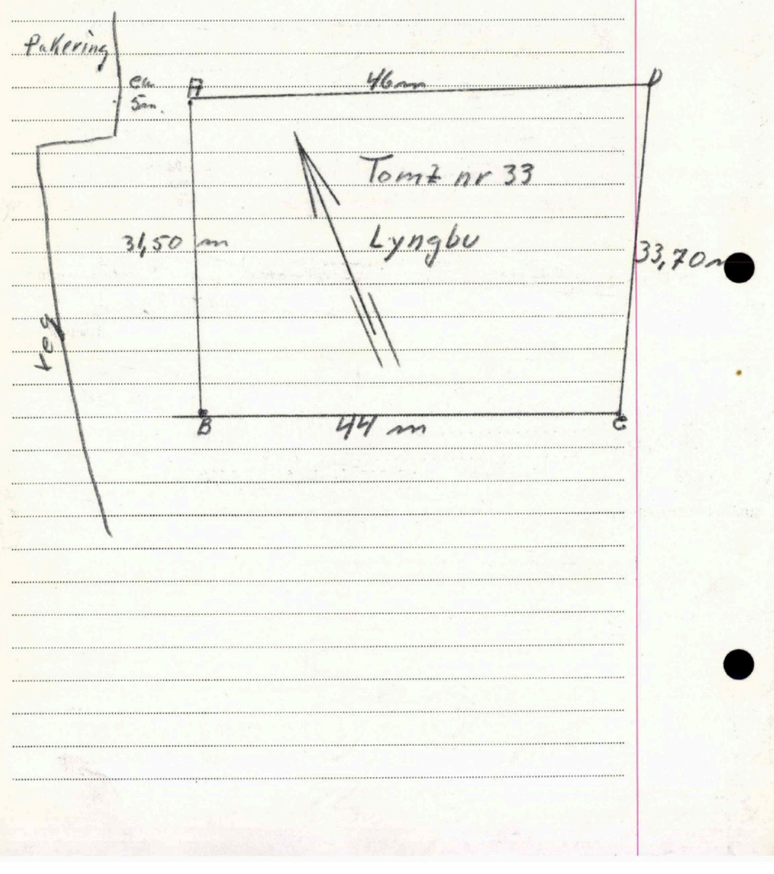
2. *Grensebeskrivelse:*[4])
Grenselina tek til i nord enden av tomta ned slått jernbolt punkt A. Fra punkt A i sør-vestleg rettning til punkt B 31,50 m. Fra punkt B i sør-austleg rettning til punkt C 44 m, fra punkt C i nordleg rettning til punkt D 33,70 m, fra punkt D i vestleg rettning

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).
[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»
[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer i k k e møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem ellər for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)
[4]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretning uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 7).

Nr. 859 a Enerett Sem & Stenersen I. Oslo 9-66.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/103055/93
Attesteringstidspunkt 2026-08-25 14:42

til utgangspunkte A 46 m.
I alle punkter skal det vere slått ned jernbolt.



1. Gjelder delingen eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk?[1])

2. Finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt nyttet til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon?[2]) .....

3. Hvilke rettigheter eller herligheter som tilligger eiendommen omfattes av delingen?[3])

.....

Det bevitnes:
a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

.....

.....

kan nyttes i fellesskap av .....
idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[4])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til ~~1 øre~~ 2,56

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord ..... dekar, annet areal .....
dekar. I alt ..... dekar.

Den fraskilte del er gitt bruksnavn[5]) LYNGBU

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: Kjøper

.....

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Gunnar K. Skaiaa 4660 Evje
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Ruidar Sinnarsen Karl W. Kvikland Gunnar Skaiaa

[1]) Jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om tilskiping av jordbruk (jordlova).
[2]) Jfr. § 54 (jordlova).
[3]) Jfr. § 55 (jordlova). Denne bestemmelse gjelder alt grunnareal og de rettigheter som tidligere jord- eller skogbrukseiendom.
[4]) Det som ikke passer strykes over.
[5]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte, jfr. skylddelingslovens § 24.

Går til ..... jordstyre.

Jordstyrets uttalelse:

Sak nr. 44/72.

Tilråding: I samsvar med jordlova § 55 tilrår jordstyret plan av 13.6.72 for fradeling og salg/feste.

Evje, den 13/11 19 73

formann. sekretær.

Går til Aust-Agder landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

I samsvar med § 55 i jordlova samtykkjer fylkeslandbruksstyret i deling og salg.

Arendal, den 15/11 1973.

fylkeslandbruksjef

..... den ..... 19 .....

formann.

fylkeslandbruksjef.

De fraskilte del har fått g.nr. 64 b.nr. 168

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 prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. 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 nærområdet

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.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
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 budgivnings-plattform, 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 nettannonsen, 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:
Tvitjønnåsen 76, 4735 EVJE. Gnr. 64, bnr. 168, i Evje og Hornnes kommune, oppdragsnr.: 2400260086
Megler: Geir Flaa Johansen, mobil: 95000000, e-post: geir@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE 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 MinID.

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 budgivere 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

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